

Dirección General de Urbanismo
Calle de Alcalá, 16. 5ª Planta
28014 Madrid26-UB2-00174.0/2023
SIA 23/172

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior con el número 30/161557.9/23 del pasado día 24 de noviembre de 2023 por el que viene a interesar informe en relación con el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Soto del Real, y a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular formula el siguiente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental:

1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN

1.1. Antecedentes administrativos

De acuerdo con el oficio de la Subdirección General de Estudios Territoriales y Cartografía de la Dirección General de Urbanismo recibido en esta Dirección General el 24 de noviembre de 2023, con fecha 6 de noviembre de 2023 y número de registro 30/109671.9/23, el Excmo. Ayuntamiento de Soto del Real solicita ante la Dirección General de Urbanismo la emisión del Informe de Impacto Territorial y del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Según se indica en el citado oficio, la Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo, comprueba que la documentación aportada cumple con los requisitos señalados en el punto 2 del artículo 56 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como con el artículo 18 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, por lo que con fecha 24 de noviembre de 2023 y nº de registro 30/161557.9/23, remite a la Subdirección General de Estrategia y Calidad del Aire de esta Dirección General la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Soto del Real.

Por tanto, con fecha 24 de noviembre de 2023 se inicia la evaluación ambiental estratégica.

En el escrito remitido por la Dirección General de Urbanismo se señala que con fecha 17 de octubre de 2023 se publica en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 247 el acuerdo del Pleno municipal de 28 de septiembre de 2023 por el que se acordó someter a información pública durante un plazo de cuarenta y cinco días el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Soto del Real.

Con fecha 15 de diciembre de 2023 y número de registro de salida 26/064773.6/23 se solicita documentación complementaria a la Dirección General de Urbanismo, con copia al Ayuntamiento, en relación con el cumplimiento del trámite de información pública y cartografía en formato adecuado para la integración en un SIG.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0890363107727287665220

Con fecha 15 de diciembre de 2023 y número de registro de salida 26/064839.7/23 se comunica a la Dirección General de Urbanismo que, con fecha 24 de noviembre de 2023, se inicia el procedimiento de evaluación ambiental estratégica del documento de Avance del Plan General de Soto del Real. En el mismo oficio se comunica la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas para la determinación del contenido del Estudio Ambiental Estratégico en los términos establecidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y la solicitud de informes que se han estimado fundamentales para la elaboración del Documento de Alcance. Con la misma fecha se remite al Ayuntamiento de Soto del Real la copia de la comunicación realizada de la Dirección General de Urbanismo.

Con fecha 11 de enero de 2024 y número de registro 10/024081.9/23 se recibe en esta Dirección General certificado de la Alcaldía del Ayuntamiento de Soto del Real sobre el cumplimiento del trámite de información pública y copia de las alegaciones presentadas.

Con fecha 15 de enero de 2024 se reitera la solicitud del resto de la información complementaria solicitada el 15 de diciembre de 2023 a la Dirección General de Urbanismo, con copia al Ayuntamiento de Soto del Real.

Con fecha 30 de enero de 2024 y número de registro 10/083904.9/24 se recibe en esta Dirección General el resto de la documentación solicitada con fecha 15 de diciembre de 2023, consistente en la documentación cartográfica en formato intercambiable GIS.

1.2. Informes emitidos sobre propuestas anteriores de Plan General

Avance del Plan General de Ordenación Urbana (2005) (Expediente SIA 05/132)

Con fecha de registro de salida 23 de abril de 2009 y número 10/191008.9/09, la entonces Dirección General de Evaluación Ambiental emitió **informe previo de análisis ambiental** sobre el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Soto del Real.

Aprobación Provisional del PGOU (2014) (Expediente SIA 14/077)

Con fecha de registro de salida 17 de diciembre de 2015 y número 10/063580.0/15, la entonces Dirección General de Medio Ambiente emitió resolución por la que declaró desistido al Ayuntamiento de Soto del Real en su petición de **informe definitivo de análisis ambiental** del Documento de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Soto del Real, como consecuencia del certificado de acuerdo del Pleno municipal donde se aprueba la retirada y anulación de la tramitación del Plan General.

1.3. Alegaciones derivadas del periodo de Información Pública

El Pleno del Ayuntamiento de Soto del Real, en sesión celebrada el día 28 de septiembre de 2023, acordó someter el documento de Avance del Plan General, al trámite de información pública por plazo de cuarenta y cinco días, mediante anuncios en el tablón de edictos, Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y uno de los diarios de mayor difusión de la Comunidad Autónoma (BOCM nº 247, de 17 de octubre de 2023), al objeto de que se pudieran formular sugerencias y, en su caso, otras alternativas por cualquier persona.

Según certificado municipal de fecha 4 de enero de 2024 se han presentado 31 escritos de alegaciones durante el periodo de información pública, las cuales se han tenido en consideración para la elaboración del presente informe. Entre las alegaciones recibidas por el Ayuntamiento destacan las



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0890363107727287665220**

realizadas por grupos ecologistas (Ecologistas en Acción, Verdes Independientes de Soto) y grupos políticos municipales (MAS MADRID, PODEMOS). El contenido de las alegaciones de manera resumida hace referencia a los siguientes aspectos:

Cuestiones relacionadas con los nuevos crecimientos, viviendas, población y el modelo propuesto:

- El crecimiento vegetativo de la población de Soto viene siendo negativo ininterrumpidamente desde el año 2012 hasta 2022. El crecimiento propuesto tiene como objetivo satisfacer la demanda según la situación actual, sin que se justifique esa supuesta demanda desde el interés social y de la inmensa mayoría de los vecinos de Soto, sino que se basa en atraer a más personas a vivir en este municipio.
- Solicitan que una parte significativa de las nuevas viviendas sea destinada a viviendas de protección pública. Así como claridad en la gestión de las mismas.
- El Avance no incluye medidas de protección del medio natural y rural, de fomento de la actividad agropecuaria, de eliminación de barreras entre los espacios naturales y de facilitar corredores ecológicos que salven obstáculos que los fragmentan, como las carreteras. Por el contrario propone la reclasificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, para urbanizarlo.
- Se pretende reclasificar y recalificar suelo a urbanizable o incrementar la edificabilidad, sin tener en cuenta la capacidad de construcción remanente que existe ya en el municipio (capacidad residencial remanente) por lo que la cifra de viviendas para las que se plantea habilitar suelo no es una cifra real, pues no se tiene en cuenta qué capacidad constructiva tiene hoy el municipio con las normas vigentes.
- El Avance no aborda de manera realista y factible la solución a algunos de los problemas de los vecinos del municipio en relación con los espacios verdes, la congestión del casco urbano, las aceras, el tráfico de vehículos, la peatonalización de las calles del centro, las necesidades de vivienda pública y la accesibilidad.
- En relación con la mejora de la habitabilidad, solicitan medidas urbanísticas que mejoren la habitabilidad del pueblo, como proyectos de peatonalización y zonas de aparcamiento disuasorias, así como un plan de urbanismo que represente un modelo de municipio sostenible.
- Se solicita que el equipo de gobierno del Ayuntamiento de Soto del Real retire este Avance de Plan General y proceda, con amplia participación vecinal, a la elaboración de uno nuevo que parta de un diagnóstico fundamentado en datos de la situación del municipio y la comarca, de la opción de crecimiento cero del suelo urbano y urbanizable, de la desclasificación de las zonas urbanizables con carácter rural y de aquellas que sea factible renaturalizar, de las medidas contra la hipermovilidad en vehículo privado y a favor de la movilidad peatonal, del fomento de la vida vecinal y el apoyo al comercio de proximidad.
- Discrepancias con la expansión urbanística del Avance, incremento de consumo de recursos, con un modelo destinado a viviendas de segunda residencia. El modelo propuesto se basa en la implantación de viviendas de fin de semana y veraneo.
- Solicitan que la construcción del parque de vivienda del municipio se nutra exclusivamente de espacios ya declarados urbanizables, así como de la rehabilitación de viviendas ya existentes, considerando la alternativa cero como la más adecuada.
- Ponen de manifiesto que la necesidad real de vivienda no justifica los cambios de uso de zonas naturales a urbanas, estimando que diversos sectores deberían no ser urbanizables por la presencia de hábitats de interés comunitario, por su interés ganadero, por ser zonas de inundación, por su interés para la fauna, en particular insectívora y rapaces. Respecto a las zonas industriales



previstas, no consideran necesario más suelo industrial además del impacto no reversible para el medio ambiente de la implantación en zonas protegidas por legislación sectorial.

- Contención: Los cálculos de crecimiento propuesto no obedecen a una necesidad natural del Municipio.
- Respecto a la demanda de vivienda de primera residencia, el documento no recoge ningún dato que apoye esta afirmación, y no se entiende que Soto deba cubrir necesidades de otros municipios, en contra de un criterio de sostenibilidad. Los crecimientos han de ceñirse a cubrir las necesidades propias del municipio.
- El Plan es ambicioso en la protección del suelo, pero debe ir más allá y aumentar las protecciones propuestas. Tiene a la vez contradicciones, pues desprotege suelo ya protegido con alto valor medioambiental y estratégico, convirtiéndolo en suelo industrial y con usos compatibles. Permitiendo a su vez ampliaciones fuera de ordenación.
- Respecto a la demanda de Vivienda: actualmente Soto del Real tiene capacidad para absorber la demanda de vivienda de los próximos 30 años. No parece encajar la propuesta del documento de avance con el análisis de los datos. Con esto no parece haber necesidad de aprobar un nuevo PGOU en los términos planteados. La situación habría que analizarla en conjunto con el resto de municipios de la comarca, por lo que la propuesta se entiende menos al haber un exceso de oferta en el conjunto de todos ellos.

Cuestiones relacionadas con ámbitos concretos:

- Solicitan que se eliminen del proceso urbanizador los ámbitos AA1 y AA2, ambos en suelo no urbanizable de protección, por sus valores ambientales.
- Solicitan que el sector SR3 se excluya del proceso urbanizador dado su excelente estado natural de conservación y sea desclasificado como suelo urbanizable. Por similares motivos se solicita la exclusión del sector SR5 por considerarse el más valioso de todos los sectores desde el punto de vista ambiental, además del arbolado, por su interés ganadero. Respecto al sector SR-4, no se ha motivado su cambio de clasificación.
- Que se aumente la densidad de viviendas en el sector SR-1 y se cambie la ordenanza a residencial intensivo.

Cuestiones relacionadas con el suelo urbanizable o urbano:

- Inclusión de determinadas parcelas en suelo urbano y en suelo urbanizable.
- Aclaración de la determinación de los criterios a aplicar para la reclasificación de suelo no urbanizable a urbanizable: usos, edificabilidades, tipología edificatoria, etc...
- Solicitan eliminar la protección ganadera que establecen las actuales NNSS para todo lo que no es suelo urbano, urbanizable o de protección paisajística.

Cuestiones relacionadas con aspectos ambientales concretos:

- Implantación de medidas específicas para proteger las dehesas de Soto, ampliar las zonas del parque natural y establecer un cinturón verde.
- Discrepancias en relación con la legalización de la zona industrial ocupada por vehículos junto al embalse.



- Protección de las vías pecuarias que atraviesan el municipio. Se detecta que hay descansaderos que se ocupan por los nuevos desarrollos.
- En materia de energía y residuos, solicitan la inclusión de medidas para la gestión de residuos, como la implementación de una planta de compostaje para materia orgánica, así como propuestas concretas en el ámbito de la producción energética y la implementación de fuentes renovables.
- Incremento de tráfico, consumo de agua y energía y mayores demandas de saneamiento, alumbrado, limpieza, gestión de residuos.
- Que se respete la biodiversidad del entorno por su proximidad al Parque Regional, y patrimonio cultural, que se fomente la movilidad sostenible.
- Se pide incluir un informe de la “Huella Ecológica del Municipio” en su estado actual y en el escenario del desarrollo propuesto.
- Se solicita devolver las vías pecuarias a su estado original libre de ocupaciones ilegales.

Cuestiones relacionadas con los sectores industriales:

- La zona industrial al este de la M-608 es terreno forestal, utilizada como pasto por el ganado. Su desarrollo tendría un enorme impacto visual, a la entrada del pueblo.
- Se presentan muchas discrepancias respecto al sector industrial propuesto al sur por sus posibles afecciones ambientales ya que se encuentra dentro del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, Reserva de la Biosfera, junto al Embalse de Santillana, dentro de Área de importancia para las aves (IBA). Además se sitúa junto a un yacimiento arqueológico catalogado.
- Proponen un nuevo sector de actividades económicas que complemente a los ya propuestos.
- Oposición a la nueva zona industrial junto al embalse Santillana.
- Respecto al SAE-1 - LA FABRICA, en el planeamiento actual es una instalación aislada de 141.000 m² en suelo no urbanizable sujeta a la Ley Cuenca Alta Manzanares zona B-1 y uso industrial. En la actualidad la actividad existente (logística y otros) ha invadido, en una primera fase, suelo colindante al sur de otros 90.000 m² y en una segunda fase otros 40.000 m². Lo que sumado a la superficie existente hace una ocupación real actual de 270.000 m², superior a la recalificación propuesta, asfaltando la ocupación la totalidad de los 141.000 m² iniciales mas los 90.000 m² ampliados, en suelo protegido. Se sugiere excluirla, darle protección y sancionar al infractor para revertir la situación a su estado anterior.
- SAE-2 - AGUIRRE: es suelo rústico y desarrolla actividad ganadera económica. Se sugiere excluirla y continuar con los usos actuales.

Cuestiones relacionadas con las alternativas de planeamiento:

- Discrepancias con la alternativa 2 elegida en el Avance. Solicitan regularizar los diseminados de viviendas y naves, facilitar las conexiones entre urbanizaciones y con la vía de circunvalación.
- Se debería optar por la Alternativa cero y analizar los suelos no desarrollados, evaluar sus valores ambientales y proceder a desclasificarlos, en su caso.
- Solicitan que el Avance opte por la alternativa 1 y se amplíe el sector de actividades económicas SAE-2 hacia el norte.



Cuestiones relacionadas con zonas verdes:

- Discrepancias en la calificación de determinadas zonas verdes.
- Establecimiento de zonas verdes como linderos entre nuevos desarrollos y los existentes.
- Al comparar el inventario de Zonas Verdes del planeamiento actual con el documento sacado a información pública se observa que faltan varias decenas de miles de metros cuadrados de zonas verdes que no se han reflejado en el nuevo documento. Tampoco existe un inventario de todas las zonas verdes en el nuevo documento, por lo que resulta imposible conocer que ha ocurrido con las zonas verdes desaparecidas.
- Solicitan que se modifique la ordenación pormenorizada de varios ámbitos de actuación y la ubicación de determinadas zonas verdes y corrección de errores.

Cuestiones generales:

- Solicitud de aclaraciones sobre alturas, rasantes, movimientos de tierras previstos, etc...
- Discrepancias con las cesiones de suelo previstas.
- Que se establezcan limitaciones de alturas para garantizar la misma situación que viviendas colindantes.
- Solicitan que se respete la consulta ciudadana del año 2019, que se protejan las áreas de valor ecológico y que se respeten las opiniones de los vecinos en las decisiones urbanísticas.
- Respecto a la protección de Bienes Culturales, se solicita una mayor ambición en la protección y puesta en valor de los mismos.
- Incluir nuevos viales que conecten la M-608 con diversos ámbitos.
- Modificación de ordenanzas unifamiliares para que no se permitan tipologías adosadas.
- Discrepancias con la utilización de la vía de circunvalación como límite de los desarrollos urbanísticos.
- Errores en la documentación en relación con el dominio público hidráulico.
- Que se respete el suelo destinado a uso de ganadería extensiva y otras actividades propias de la economía sostenible, fomentando el producto local, el comercio local y de proximidad.
- Solicitan que se actualicen todos los documentos, datos, gráficos y proyecciones de población.
- Se puede llegar a concluir que no se ha colmatado el máximo rendimiento de las NNSS de 1987, teniendo aún recorrido significativo.
- Solicitan la inclusión de un cuadro resumen comparativo de la alternativas consideradas.
- Integridad documental e incoherencia de datos: del análisis de la integridad documental se han podido constatar cambios de nomenclatura y denominaciones. La superficie total del municipio de Soto del Real varía según el documento que se analice. Las superficies reflejadas para cada unidad de asignación no coinciden en ambos documentos.
- En el documento ahora sacado a información pública no se relacionan todas las Instalaciones Aisladas. Se sugiere incluir una relación y detalle de la situación de Instalaciones Aisladas e instalaciones y construcciones fuera de ordenación.



- Solicitan la retirada de la propuesta actual del documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Soto del Real e insta a la Corporación Local a desarrollar un nuevo documento acorde a la realidad actual del Municipio y al interés general de sus habitantes.

1.4. Contenido del documento sobre el que se informa

El presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico se emite sobre la documentación técnica puesta a disposición de esta Dirección General por parte de la Dirección General de Urbanismo con fecha 24 de noviembre de 2023, y se estructura conforme al siguiente índice:

- Documento informativo. Diciembre 2021
- Planos de información.
- Documento normativo. Diciembre 2021
- Planos de Ordenación.
- Documento inicial estratégico. Diciembre 2021
 - Anexo I. Diagnóstico acústico
 - Anexo II. Caracterización de suelos
 - Anexo III. Estudio hidrológico
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. 2022

1.5. Descripción del ámbito

El municipio de Soto del Real, con una extensión de 42,8 km², se localiza en la zona norte de la provincia de Madrid, formando parte de la ladera sur de la Sierra de Guadarrama, en una zona de marcado carácter e interés natural, conocida como Cuerda Larga. Engloba desde el embalse de Santillana hasta la cima de La Najarra, en la sierra, pasando por el piedemonte. El municipio se localiza a una distancia de 41 kilómetros de la capital. Soto del Real cuenta según los datos del padrón con una población de 9.441 habitantes (INE 2024).

El asentamiento urbano se produce en dos núcleos de población, el casco histórico y sus alrededores, formando un núcleo compacto y homogéneo, y el área compuesta por las urbanizaciones de Peña Real y Puente Real, que dista del núcleo urbano y cuyas conexiones con el mismo son dificultosas y pobres, tanto en su trazado, como en el estado de urbanización de las mismas.

Otros elementos antrópicos destacables son el Centro Penitenciario de Soto del Real y la zona de actividades económicas (instalación aislada IA-3), al sur del término municipal. Además de las anteriores, se localizan varias actuaciones aisladas en suelo no urbanizable de protección.

El término municipal limita con los municipios de Manzanares el Real al oeste, Miraflores de la Sierra al este, Colmenar Viejo al sur y Rascafría al norte.

El término municipal de Soto del Real se encuentra enclavado en un espacio de características naturales de gran valor y está condicionado por una serie de factores, cada uno de ellos regulados por su normativa específica, que determinan y condicionan el crecimiento urbanístico del municipio, como son:

- Toda la superficie septentrional del término municipal se encuentra dentro del ámbito territorial del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama, así como en Zona Periférica de Protección del mismo.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0890363107727287665220**

- Parque Regional de la Cuenca Alta del Río Manzanares (PRCAM). Del total de su superficie, 1.712,12 ha pertenecen al municipio de Soto del Real, en Zona A de Reserva Natural y Zona B Parque Comarcal Agropecuario. Además, el PRCAM forma parte de la red internacional de Reservas de la Biosfera.
- Red Natura 2000: Zona de especial Conservación (ZEC) del Lugar de Interés Comunitario (LIC) Cuenca del río Manzanares. La importancia de este espacio radica en la calidad que posee, ya que el 57% de su superficie representa hábitats de interés europeo, destacando por su mayor extensión los bosques de encinas, las dehesas de encinas y fresnos, las formaciones de Genista purgans y de gramíneas subestépicas. Parte del término municipal se encuentra la IBA (Área de importancias para las aves) denominada Alto Lozoya-La Pedriza, cartografiada por SEO Birdlife.
- Montes preservados y de utilidad pública: se localizan una serie de masas arbóreas de roble, fresno y encina, sujetos a régimen especial. Se destacan tres MUP, dos de titularidad municipal y el tercero de la Comunidad de Madrid.
- Vías pecuarias: hay constancia de, aproximadamente, 14 vías pecuarias entre cañadas, cordeles y coladas, además de descansaderos y abrevaderos de grandes extensiones. De entre todas, destaca la Cañada Real Segoviana que atraviesa el municipio de noreste a suroeste.
- Corredor ecológico principal de La Pedriza, el cual conecta este espacio de La Pedriza con la Sierra de Hoyo de Manzanares y los encinares del entorno del embalse de Valmayor. Es un corredor de carácter forestal, y de hecho el 53% de su superficie está ocupado por monte mediterráneo y el 10% por melojares.
- Embalses, zonas húmedas y zona de protección de cauces. A destacar el embalse de Santillana y los Palancares.
- Masas de agua subterránea: en el extremo más oriental del término y coincidiendo con los materiales cretácicos se localiza una masa de agua subterránea (MASb) denominada como Torrelaguna (031.004).
- Zonas de protección arqueológica delimitadas por la Dirección General de Patrimonio Cultural.
- Bienes incluidos en el catálogo de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, tanto edificios y construcciones históricas como yacimientos arqueológicos.
- Presencia de hábitats comunitarios prioritarios y no prioritarios de fauna y flora, fuera de la Red Natura.
- Trazados de distintas infraestructuras supramunicipales que atraviesan el término: carreteras, ferrocarril, líneas eléctricas de alta tensión, etc...
- Presencia de cauces, con las correspondientes zonas de dominio público, servidumbre y policía y zonas inundables. A destacar que el núcleo urbano es atravesado por un arroyo que se encuentra encauzado.
- Varias unidades de paisaje definidas y cartografiadas en el término municipal tienen una valoración de calidad alta o muy alta.
- Los principales riesgos identificados en el municipio son la erosión fluvial en los fondos de valle, encharcamientos en zonas de navas, deslizamientos en las laderas, desprendimientos en zonas escarpadas, desprendimientos de nieve en las zonas de cornisas, riesgos de inundación en zonas urbanas o urbanizables ya sean actuales o futuras y por último, existe un riesgo alto/muy alto de incendios forestales en todo el término municipal.



1.6. Condiciones derivadas de la legislación sectorial

A la vista de lo anterior, el municipio de Soto del Real se ve afectado en todo su territorio por diferentes protecciones y afecciones derivadas de la legislación sectorial, que regulan estas materias establecen diferentes tipos y grados de protección o afección aplicable en el territorio y, por tanto, vincularán las determinaciones del planeamiento general:

- Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama y zonificación asociada: Ley 7/2013, de 25 de junio, de declaración del Parque Nacional Decreto 18/2020, de 11 de febrero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama y el Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN)
- Parque Regional de la Cuenca Alta del Río Manzanares (PRCAM), declarado por la Ley 1/1985, de 23 de enero.
- Reserva de la Biosfera: el 9 de noviembre de 1992, por decisión de la Nueva Directiva del Consejo Internacional del Programa sobre el Hombre y la Biosfera, el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares entró a formar parte integrante de la red internacional de Reservas de la Biosfera.
- Espacios de la Red Natura 2000: ZEC del Lugar de Interés Comunitario (LIC) Cuenca del río Manzanares. Decreto 104/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria “Cuenca del río Manzanares” y se aprueba su Plan de Gestión.
- Montes de régimen especial (preservados y de utilidad pública) así como terreno forestal, regulados por la Ley 16/1995, de 4 de mayo Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- Infraestructuras supramunicipales que atraviesan el término municipal (M-608, M-609, M-862, M-611), red ferroviaria (línea de alta velocidad, línea convencional y nueva estación de cercanías en construcción) y varias infraestructuras lineales de suministro de servicios). Sus trazados están protegidos por la diferente normativa sectorial.
- Red de vías pecuarias: protegidas por la Ley 3/1995 de 23 de marzo y la Ley 8/1998 de 15 de junio de la Comunidad de Madrid.
- Presencia de cauces, pertenecientes a las cuencas del río Manzanares y Guadalix, con las correspondientes zonas de dominio público, servidumbre y policía definidas en el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- Embalses y zonas húmedas, en especial el embalse de Santillana. Reguladas por la Ley 7/1990, de 28 de junio, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid, la legislación de aguas y sus reglamentos de desarrollo. Para el embalse de Santillana, al estar incluido en su totalidad en los límites del Parque Regional de la Cuenca Alta del río Manzanares, no se ha elaborado específicamente un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, de manera que su regulación queda establecida por el PRUG del Parque Regional.
- Bienes integrantes del patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid, protegidos por la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.
- Zonas inundables. Directiva 2007/60 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007 relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación y del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0890363107727287665220

- Fauna, flora y hábitats de interés comunitario: Ley 2/1991, de 14 de febrero, para la Protección y Regulación de la Fauna y Flora Silvestre de la Comunidad de Madrid, Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, Directiva 2009/147/CE, de 30 de noviembre, relativa a la Conservación de Aves Silvestres, Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la Conservación de Hábitats Naturales y de la fauna y Flora Silvestre.

1.7. Objetivos de la Propuesta

1.7.1. Planeamiento vigente

El planeamiento vigente en el término municipal está constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Soto del Real, aprobadas definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid con fecha 5 de marzo de 1.987, publicándose en el B.O.C.M. de 7 de marzo de 1.987 (en adelante, NNSS).

Posteriormente, el Ayuntamiento ha formalizado una iniciativa de Plan General tramitada durante los años 2005 y 2014, si bien, esta no llegó a aprobarse definitivamente.

El planeamiento vigente (NNSS) estableció un total de once Unidades de Actuación en Suelo Urbano, diez de ellas residenciales y una dotacional, y un total de doce Actuaciones Aisladas en suelo urbano, todas ellas para la cesión de redes públicas. Se proponían, igualmente, un total de diez sectores en el suelo urbanizable todos ellos de uso residencial.

En suelo no urbanizable de protección se incluían las siguientes actuaciones aisladas:

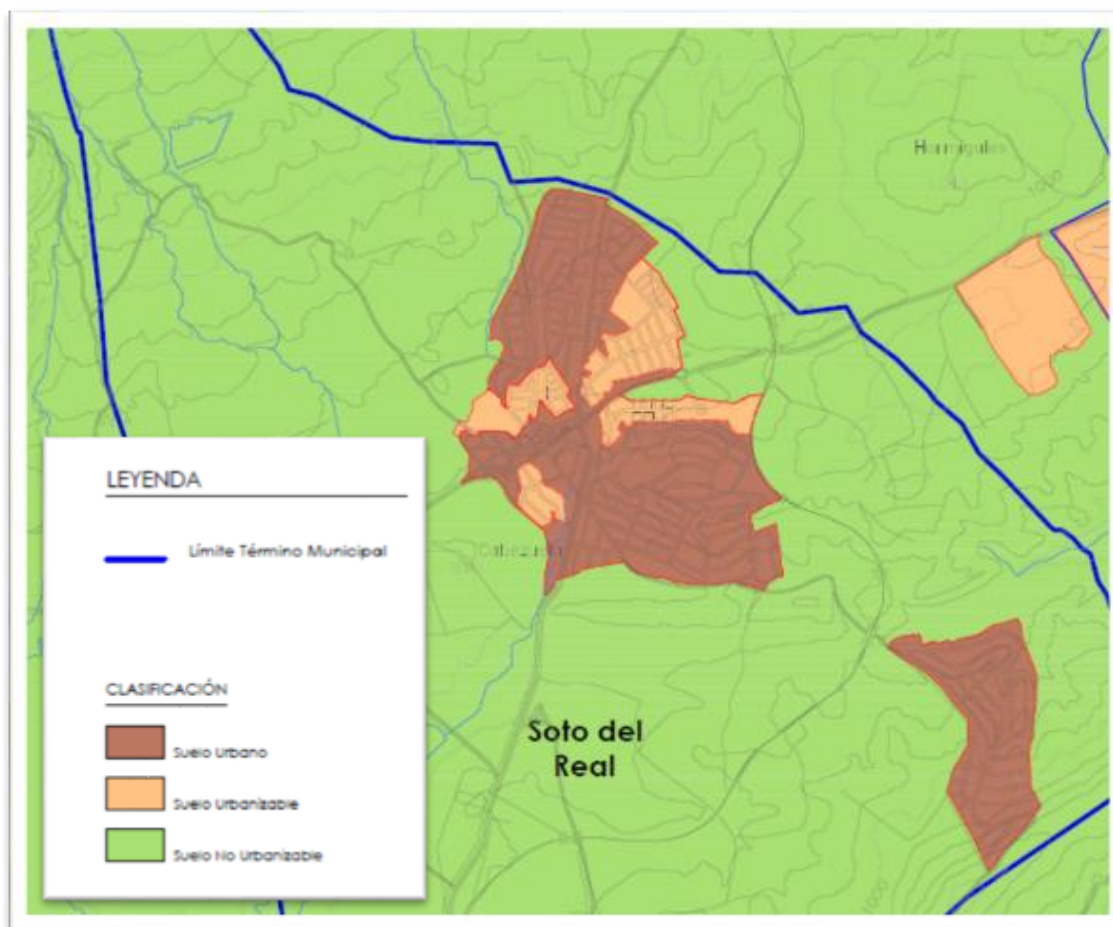
1. Las Cabañas
2. Camping Mediano
3. Fábrica
4. Karting
5. Camping Icona

De todas las anteriores cabe destacar la Instalación Aislada IA-3.- LA FÁBRICA, que comprende una actuación industrial preexistente. La ocupación del suelo actual de las citadas instalaciones no coincide con los límites de la ficha de la Instalación Aislada IA-3 establecidos en las vigentes NNSS, habiéndose producido un importante exceso sobre las previsiones allí establecidas, como se pone de manifiesto en este informe.

El planeamiento vigente contempla solamente tres categorías de suelo no urbanizable protegido:

- Suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés ganadero
- Suelo no urbanizable especialmente protegido por las peculiaridades del terreno.
- Suelo no urbanizable especialmente protegido - Ley Cuenca Alta del Manzanares





Clases de suelo según Planeamiento vigente (Fuente: plano I.09)

Modificaciones puntuales del planeamiento vigente

De acuerdo con la información que figura en la Base de Datos de la Dirección General de Urbanismo (GDUR), las NNSS han sido objeto de las siguientes modificaciones puntuales:

- Modificación Puntual de las NNSS de Planeamiento del término municipal de Soto del Real, en el polígono 1 del suelo urbano (Vista Real) y en la finca "El Santo", aprobada definitivamente el 23 de marzo de 1992, con objeto de calificar suelo con destino a viviendas sociales, localizando la zona de equipamiento detruida sobre suelo no urbanizable junto a una zona propuesta para Parque de Bomberos (BOCM nº 111 de 11 de mayo de 1992).
- Modificación Puntual de las NNSS de Planeamiento del término municipal de Soto del Real, en el ámbito de la parcela ocupada por la Casa Consistorial, aprobada definitivamente el 23 de julio de 1992 con objeto de establecer una ordenanza específica de equipamiento en el solar ocupado por el Ayuntamiento para dar cobertura a un nuevo edificio con uso similar al existente. (BOCM nº 238 de 6 de octubre de 1992)
- Modificación Puntual de las NNSS de Planeamiento del término municipal de Soto del Real, en el ámbito del equipamiento público y privado de la calle Las Viñas, aprobada definitivamente el 13 de enero de 1994 con objeto de permutar un suelo propiedad del Ayuntamiento, calificado como Equipamiento Público, por un suelo calificado como Deprotivo privado. (BOCM nº 31 de 7 de febrero de 1994)



- Modificación Puntual de las NNSS de Planeamiento del término municipal de Soto del Real, en el ámbito del Callejón Doctor Lagorio, aprobada definitivamente el 17 de marzo de 1994 con objeto de subsanar un error material existente en la alineación del citado Callejón. (BOCM nº 106 de 6 de mayo de 1994)
- Modificación Puntual de las NNSS de Planeamiento del término municipal de Soto del Real, en el ámbito de la calle posterior al edificio de la Casa Consistorial (calle Viñas), aprobada definitivamente el 19 de enero de 1995 con objeto de recalificar un suelo destinado a vial a suelo de uso de equipamiento. (BOCM nº 57 de 8 de marzo de 1995)
- Modificación Puntual de las NNSS de Planeamiento del término municipal de Soto del Real, en el ámbito de la urbanización Peña Real, aprobada definitivamente el 28 de abril de 1998 con objeto de regularizar y permutar terrenos para que la parcela municipal calificada como zona verde tenga una forma más regular. (BOCM nº 141 de 16 de junio de 1998)
- Modificación Puntual no sustancial de las NNSS de Planeamiento del término municipal de Soto del Real, relativa a la alineación en la Avenida de los Pintores, número 21, parcela 200, esquina a la calle Velázquez, en la urbanización "Los Burdiales", aprobada definitivamente el 20 de noviembre de 2012 con objeto de corregir el error existente en la alienación oficial del solar sito la citada dirección. (BOCM nº 300 de 17 de diciembre de 2012).

A este respecto consta en el archivo de esta Dirección General la emisión de informe ambiental de la citada Modificación Puntual, con fecha de salida 19 de abril de 2012 y número de registro 10/021565.6/12. (Expediente SIA 12/010)

- Modificación Puntual de las NNSS de Planeamiento del término municipal de Soto del Real, relativa a condiciones y características de los vallados y de los retranqueos de los garajes, casetas y piscinas en las Ordenanzas Residencial Unifamiliar 2, 3, 4 y 6, aprobada definitivamente el 13 de noviembre de 2013, con objeto de cambiar y ampliar las condiciones actuales que se exigen para los vallados que delimitan las zonas privadas de las zonas públicas. (BOCM nº 288 de 4 de diciembre de 2013)

A este respecto consta en el archivo de esta Dirección General la emisión de los siguientes informes:

- Informe ambiental de la Modificación Puntual de las NNSS de Planeamiento de Soto del Real, relativa a los criterios de aplicación de los vallados de las zonas de viviendas unifamiliares, con fecha de salida 25 de abril de 2012 y número de registro 10/031379.2/12. (Expediente SIA 12/014).
- Informe ambiental de la Modificación Puntual de las NNSS de Planeamiento de Soto del Real, relativa a los criterios de aplicación a los garajes en las parcelas residenciales de viviendas de primera categoría, con fecha de salida 20 de abril de 2012 y número de registro 10/035422.4/12. (Expediente SIA 12/015).
- Informe ambiental de la Modificación Puntual de las NNSS de Planeamiento de Soto del Real, relativa a los criterios de aplicación a los vallados y garajes en las parcelas residenciales, con fecha de salida 26 de marzo de 2013 y número de registro 10/031332.3/13. (Expediente SIA 13/023)

Por su parte, consta en el archivo de esta Dirección General el siguiente informe ambiental estratégico emitido respecto de la iniciativa de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Soto del Real en el ámbito UA-3 "Prado de la Nava" (aprobación inicial), sin que conste en la base de datos de la Dirección General de Urbanismo que haya sido aprobada definitivamente:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0890363107727287665220

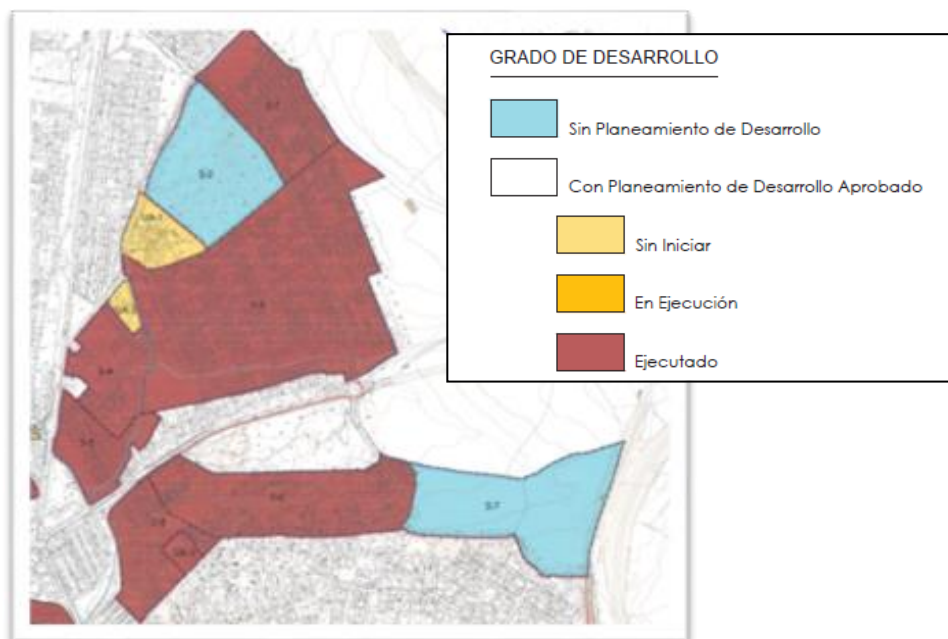
- Con fecha 8 de mayo de 2013 y referencia de salida nº 10/043718.3/13, la entonces Dirección General de Evaluación Ambiental emitió informe ambiental en relación con citada la Modificación Puntual, en el cual se recogían una serie de consideraciones a tener en cuenta para su desarrollo. En este sentido, cabe destacar lo señalado por la Confederación Hidrográfica del Tajo en relación con las avenidas extraordinarias. En visita realizada en marzo de 2025 se constata que toda la zona quedó inundada (incluido el colegio Chozas de la Sierra) durante las lluvias acaecidas en ese mes.

Grado de desarrollo del planeamiento vigente

Según la tabla 11.1.5 de la Memoria de Información (pág. 133) que muestra el estado de tramitación establecido en el planeamiento vigente, en suelo urbano se preveían 192 viviendas y en suelo urbanizable 925 viviendas, 1.117 en total.

De los diez sectores de suelo urbanizable planteados en las normas vigentes, ocho cuentan con las obras de urbanización finalizadas, quedando sin desarrollar los sectores S-2 (23 viviendas) y S-7 (68 viviendas). De las once unidades de ejecución de suelo urbano, todas están terminadas salvo cuatro de ellas que tienen el planeamiento aprobado y las obras de urbanización sin iniciar. De las doce actuaciones aisladas en suelo urbano, diez tienen los planeamientos aprobados y las obras sin iniciar. El resto las tienen terminadas.

Según la tabla 11.1.5 del resumen del estado de tramitación recogido en la Memoria informativa, en suelo urbanizable se han aprobado 834 viviendas y quedan por iniciar 91 viviendas de los sectores S-2 y S-7 que están sin desarrollar. El número de viviendas aprobado, desde la entrada en vigor del planeamiento vigente en 1987, es de 1.026 viviendas. Pero se desconoce el número de viviendas realmente ejecutadas tanto en suelo urbanizable como en suelo urbano.



Sectores urbanizables vigentes no desarrollados (Fuente: Plano I.12)

Por otro lado, las viviendas posibles en suelo vacante se estiman en unas 396 (página 135 de la Memoria de Información).



Resumen de superficies

El siguiente cuadro, incluido en el apartado 0.1.2 de la Memoria de información recoge la superficie del término municipal que las NNSS asignaban a cada una de las clases de suelo:

Clase de Suelo	Categoría			Superficie s (Ha)	Subtotales	Totales
Suelo Urbano	Consolidado		Residencial	3.728.670,00	3.728.670,00	3.865.443,00
	Ámbitos	Unidad de Actuación (UA)	Residencial	121.168,00	123.868,00	
			Dotacional	2.700,00		
			Actuaciones Aisladas (AA)	Dotacional	12.905,00	
Suelo Urbanizable	Sectorizado (S)		Residencial	900.327,00	900.327,00	900.327,00
Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido	Protección Ganadera			22.809.695,00	38.042.222,00	38.042.222,00
	Protección por las Peculiaridades del terreno			1.100.242,00		
	Ley Cuenca Alta del Manzanares			14.132.285,00		
Superficie del Término Municipal						42.807.992,00

1.7.2. Objetivos del Plan General que se propone

Los nuevos crecimientos se plantearán en torno al actual núcleo urbano, con un doble objetivo:

Por una parte, para cubrir la demanda de vivienda necesaria para los nuevos desarrollos residenciales. Igualmente deberá afrontarse en el diseño urbanístico de los nuevos sectores la resolución de un límite regular y ordenado del núcleo urbano, rellenándose los intersticios irregulares que presenta su actual perímetro, además de completarse los vacíos interiores de grandes bolsas de suelo aún sin desarrollar en el corazón de la trama urbana. En definitiva, las propuestas buscan la cohesión, uniformidad y equilibrio territorial.

Por otro lado, el Documento Inicial Estratégico establece unos objetivos ambientales relacionados con la planificación urbanística propuesta y con diversas variables, como son calidad atmosférica y cambio climático, suelos, hidrología superficial y subterránea, recursos naturales y biodiversidad, paisaje, recursos sociales, patrimonio cultural e histórico, población y salud ambiental, gestión sostenible en materia de residuos, eficiencia energética y movilidad sostenible. En todas ellas se proponen unos objetivos de sostenibilidad.

1.7.3. Alternativas de Planeamiento

Las alternativas planteadas en el Documento Inicial Estratégico (DIE) son las siguientes:

Alternativa 0:

La Alternativa 0 correspondería con el desarrollo territorial del municipio de Soto del Real hasta la actualidad. Continuar con la vigencia de las Normas Subsidiarias supondría que los crecimientos habitacionales se limitarían a completarlos con las Actuaciones en Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, con una capacidad de 10 viviendas, y la estimación realizada de 396 viviendas en suelos vacantes en Suelo Urbano Consolidado, lo que situaría los futuros crecimientos en 406 viviendas.

Alternativa 1:

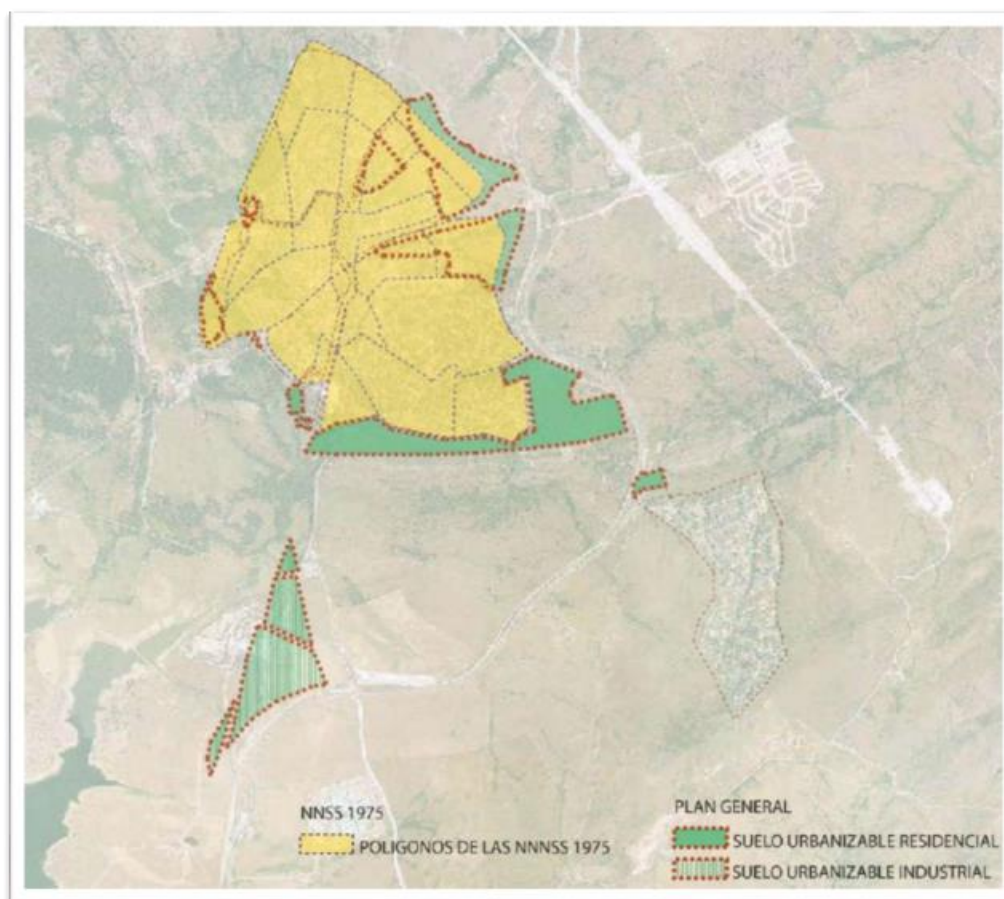
Se propone el cierre del casco urbano hacia el Este, hasta el límite que imponen la línea de ferrocarril (Madrid-Irún) y la circunvalación de Soto del Real. Esta propuesta pretende rellenar los huecos dejados por los desarrollos urbanísticos anteriores para mejorar la continuidad del casco urbano.



Además se propone la creación de una bolsa para albergar este tipo de actividades en la margen oriental de la carretera M-609, a continuación de la pista de karts y en los márgenes de la antigua M-608 a su llegada al casco. En esta alternativa se produce una separación física, entre las zonas residenciales y de actividades económicas.

La Alternativa 1, es coincidente con la elegida en la propuesta de planeamiento anterior iniciada en 2.005.

Plantea un crecimiento residencial basado en un incremento poblacional de un 60 %, contemplando 1.725 viviendas en el nuevo Suelo Urbanizable Sectorizado de carácter residencial, sumando una extensión superficial de 156,80 Hectáreas, con una densidad media de 11 viviendas por hectárea, a razón de 3 habitantes por vivienda, lo que supondría un incremento de 5.175 habitantes. A los que cabría añadir 396 viviendas de posibles edificaciones de los solares actualmente vacantes.



Alternativa 1

Alternativa 2:

Se proponen dos zonas de crecimiento residencial:

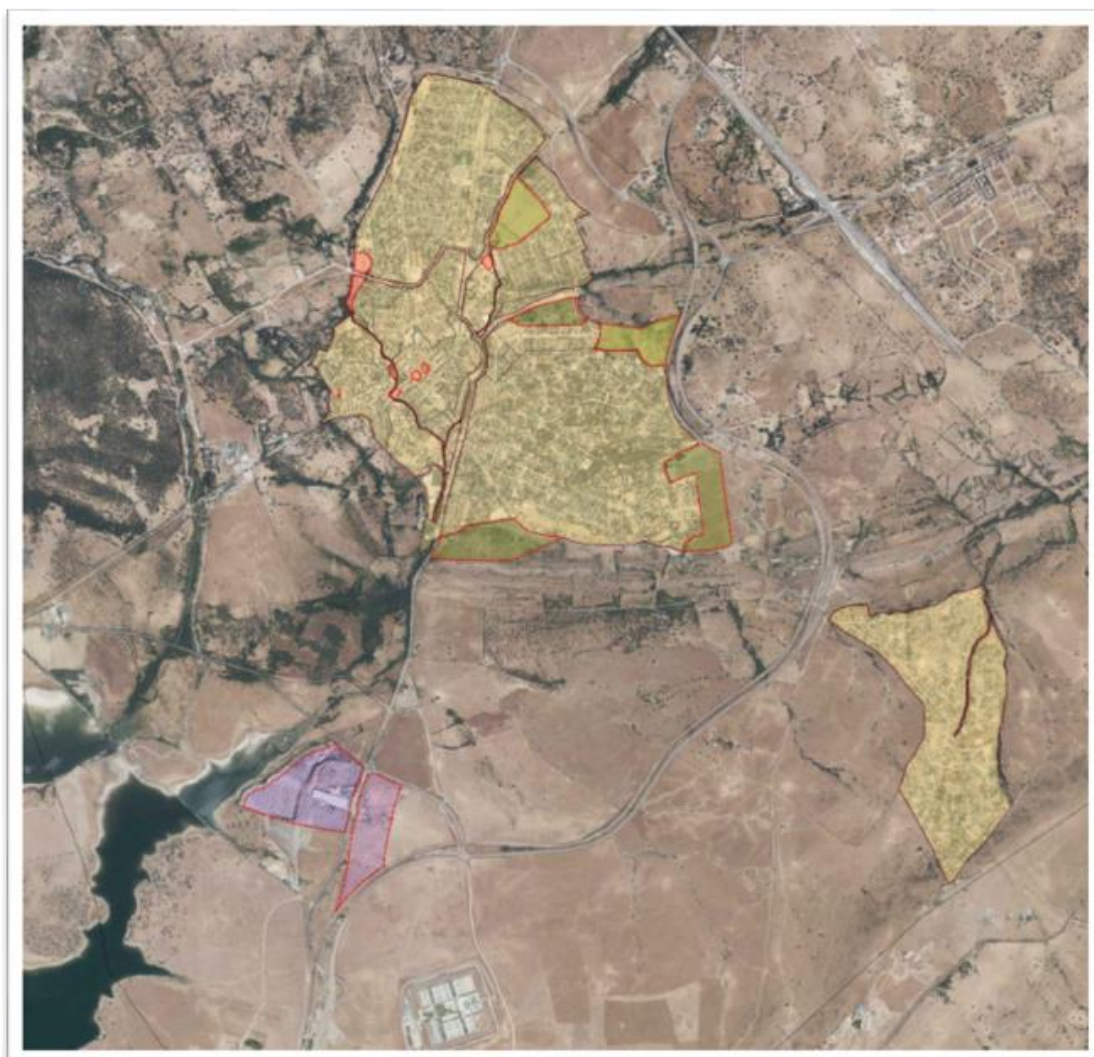
1- El cierre del casco urbano hacia el este del núcleo urbano, colmatando la superficie al norte de la urbanización de Monte Real a lo largo de la Carretera M-608 (actual calle Avda. Chozas de la Sierra), hasta la rotonda de acceso desde la carretera de Guadalix de la Sierra, e incluyendo los vacíos generados por los desarrollos urbanísticos anteriores para mejorar la continuidad del casco urbano.



2- Crecimiento hacia sur del núcleo urbano, generando una variante de borde para conectar el Camino de Valle con la Avda. Víctimas del Terrorismo. Este crecimiento hacia el Sur, consolida la vía de comunicación con las urbanizaciones de Peña y Puente Real, mejorando las comunicaciones entre el núcleo principal de Soto del Real y las urbanizaciones exteriores.

Esta alternativa plantea un crecimiento residencial basado en un incremento poblacional de un 25 %, contemplando 528 viviendas en el nuevo Suelo Urbanizable Sectorizado de carácter residencial, sumando una extensión superficial de 46,87 Hectáreas, con una densidad media de 11 viviendas por hectárea, lo que supondría un incremento de 1.478 habitantes. A los que también cabría añadir, según el estudio realizado en Soto del Real de suelo vacante disponible, 396 viviendas correspondientes al máximo de viviendas de posibles edificaciones en los solares actualmente vacantes.

Además, se planteará una zona destinada a actividades económicas a ambos lados de la carretera M-862, al Norte de actual al Centro Penitenciario Madrid V, Soto del Real, y al Sur de la rotonda de la confluencia con la carretera M-608.



Alternativa 2



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0890363107727287665220

Selección de alternativas

Para la valoración de las alternativas, el DIE analiza tres escenarios futuros (alternativas) en contraposición con la consecución de los objetivos ambientales del plan. El documento concluye que la alternativa cero no satisface las necesidades futuras, seleccionando la alternativa 2: *se podría considerar más favorable que la 1, por una mayor contención y proporcionalidad a las verdaderas necesidades de vivienda, así como racionalidad en su ordenación urbanística y mesura en la creación de los nuevos desarrollos, minimizando las ocupaciones por nueva urbanización en el término municipal, evitando el abuso tipologías extensivas, de gran consumo territorial y plantear los nuevos crecimientos en torno al núcleo urbano y teniendo en consideración los espacios protegidos.*

A la vista de las alternativas recogidas en el Documento Inicial Estratégico, se ponen de manifiesto las siguientes deficiencias:

- En la alternativa cero no se ha tenido en cuenta las viviendas potenciales en los dos sectores que no se han desarrollado.
- En las alternativas 1 y 2 se ha considerado una densidad media de 11 vivienda/ha. Sin embargo, para la alternativa 1 se ha tomado una ocupación de 3 hab/vivienda, mientras que para la alternativa 2 (la seleccionada) se toman 2,8 hab/vivienda.
- La alternativa 2 seleccionada contempla un número de viviendas en suelo urbanizable sectorizado que no concuerda con el número de viviendas de ese suelo recogido en los cuadros del suelo urbanizable y urbano.
- En la valoración ambiental de las alternativas se omite la circunstancia relevante de que uno de los sectores propuestos de actividades económicas se localiza en suelo no urbanizable de protección dentro del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, además de otras afecciones. En este sentido, no se considera adecuada la valoración ambiental de la alternativa seleccionada.

Comentario a las alternativas

Sin perjuicio de que en el Estudio Ambiental Estratégico se analicen en profundidad las alternativas consideradas (Anexo IV de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental), las nuevas clasificaciones de suelo tendrán en cuenta todos los aspectos recogidos en el presente informe, valorando las distintas afecciones ambientales y las proyecciones futuras de población.

Asimismo, resulta importante realizar un adecuado análisis de la situación actual (Alternativa 0), cuantificando adecuadamente su capacidad remanente, distinguiendo entre las viviendas potenciales en solares vacantes ya urbanizados y las que derivarían del desarrollo de los sectores y unidades de ejecución pendientes, todo ello a los efectos de justificar el dimensionado de las distintas alternativas.

En cuanto a las otras alternativas a considerar, se debe tener en cuenta que la Ley 21/2013 señala en su artículo 20.1 que el Estudio Ambiental Estratégico debe evaluar unas alternativas técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos del plan, por lo que estas deben ser coherentes con las necesidades que se justifiquen. En este sentido, se recuerda que, según se recoge en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible. Y que, en virtud de este



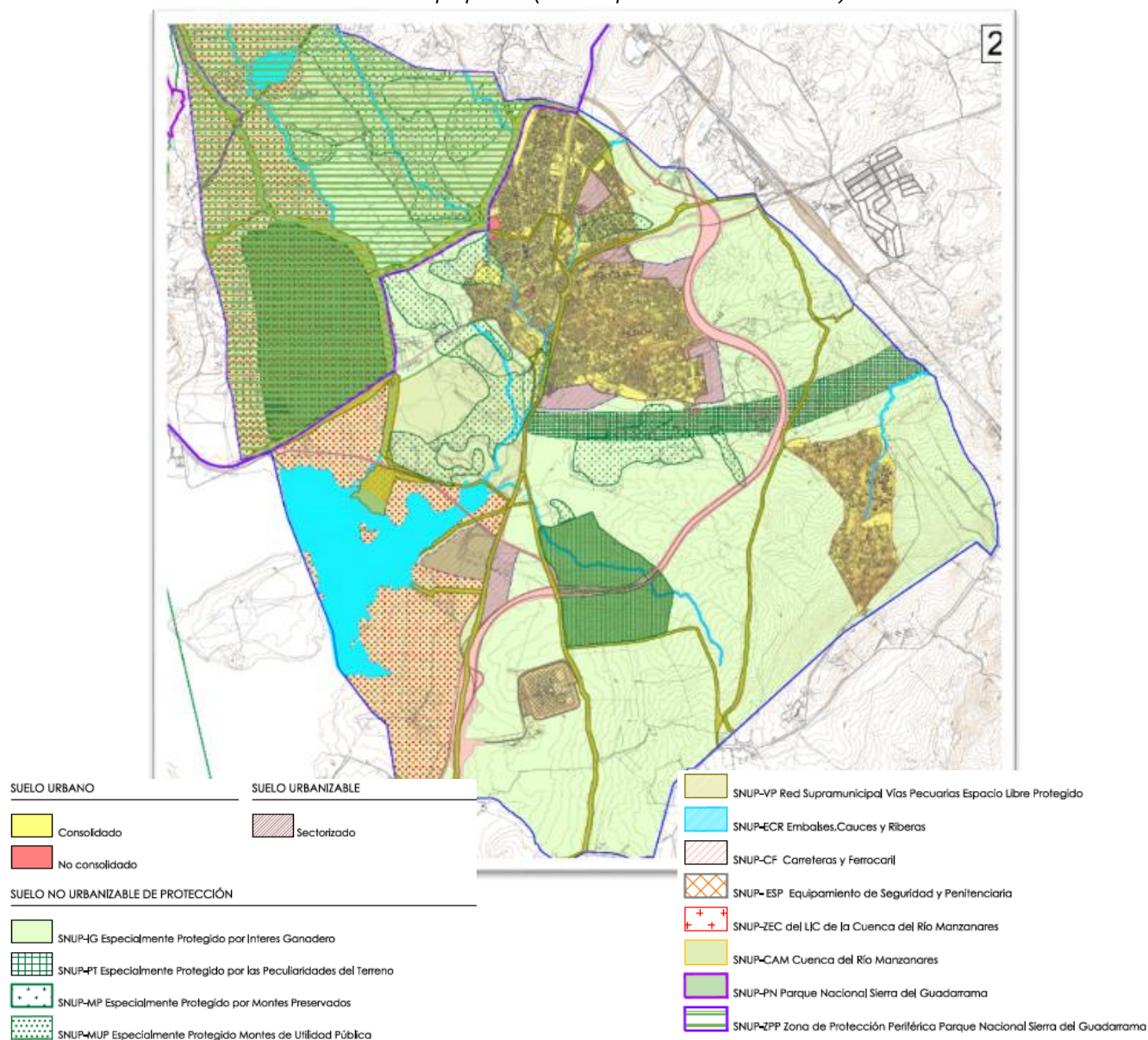
principio, las políticas públicas deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.

1.8. Alternativa escogida. Propuesta de crecimiento

La solución adoptada consta de un crecimiento de carácter residencial entorno al núcleo urbano, cerrando el casco hacia el este y colmatando espacios vacíos de desarrollos anteriores. Otro crecimiento residencial al sur del núcleo urbano junto a la M-862 y dos sectores de actividades económicas más al sur, desconectados con las zonas residenciales, a ambos lados de la M-862.

En resumen, se plantean cinco sectores de suelo urbanizable de carácter residencial y dos de actividades económicas, no existiendo suelos clasificados como urbanizables no sectorizados.

Ordenación propuesta (Fuente: plano de ordenación 0.1)



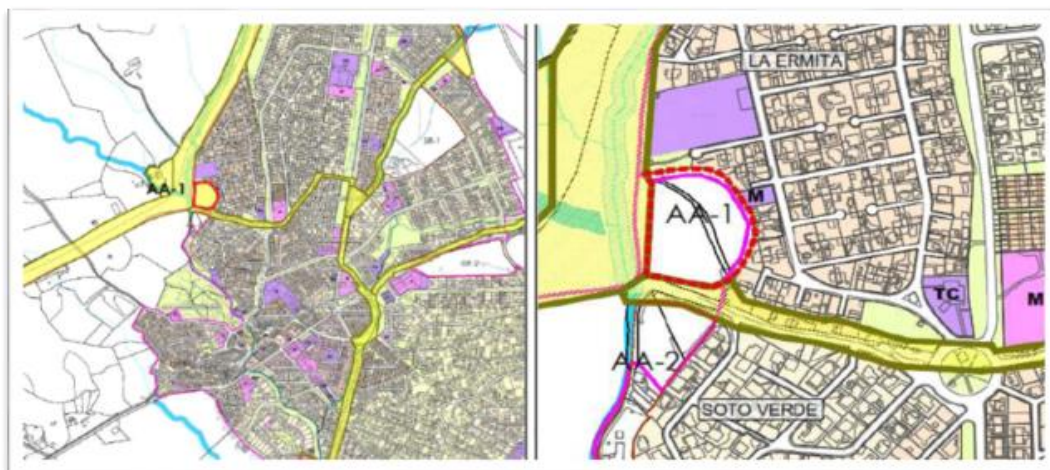
SUELO URBANO:

Tal y como figura en el apartado 11.2 de la Memoria de ordenación, la propuesta divide al suelo urbano en las dos categorías contempladas por la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid:

- El suelo urbano consolidado, que según se indica, contiene la totalidad del suelo urbano clasificado por el planeamiento vigente, es decir, la parte de las urbanizaciones Puente y Peña Real que está situada dentro del término, y el núcleo tradicional de Soto del Real. El suelo urbano no consolidado, queda integrado por aquellos suelos que precisan de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de distribución equitativa de beneficios y cargas. En esta categoría de suelo el documento estima el número de viviendas potenciales en parcelas vacantes en 396.
- Y el suelo urbano no consolidado, que queda integrado por aquellos suelos que precisan de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de distribución equitativa de beneficios y cargas.

En el suelo urbano no consolidado se contemplan los siguientes siete ámbitos de actuación, todos ellos con uso global residencial y previsión para 132 viviendas:

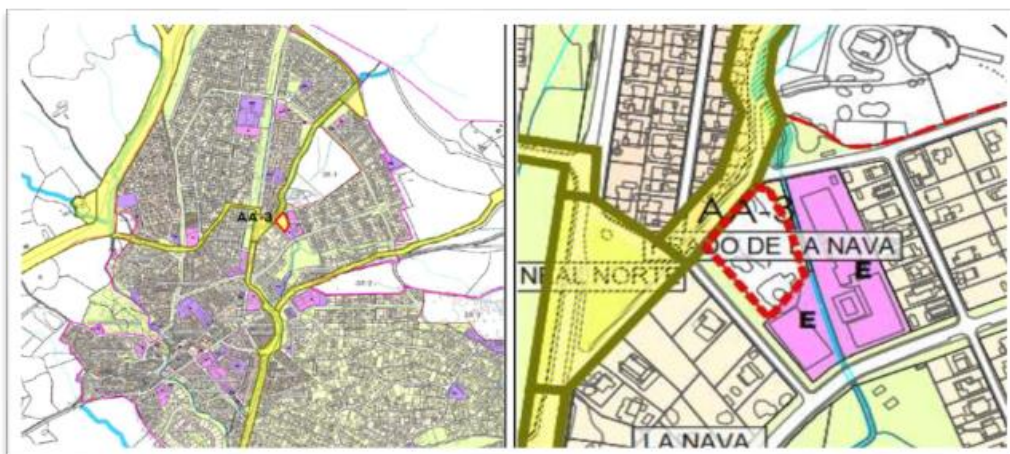
- AA.1 AMPLIACIÓN LA ERMITA: Es Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su Interés Ganadero según las NNSS. Tiene una superficie de 10.429 m² y un número máximo de 22 viviendas.



- A.A.2 AMPLIACIÓN SOTO VERDE: Es Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su Interés Ganadero según las NNSS. Tiene una superficie de 8.359 m² y un número máximo de 10 viviendas.



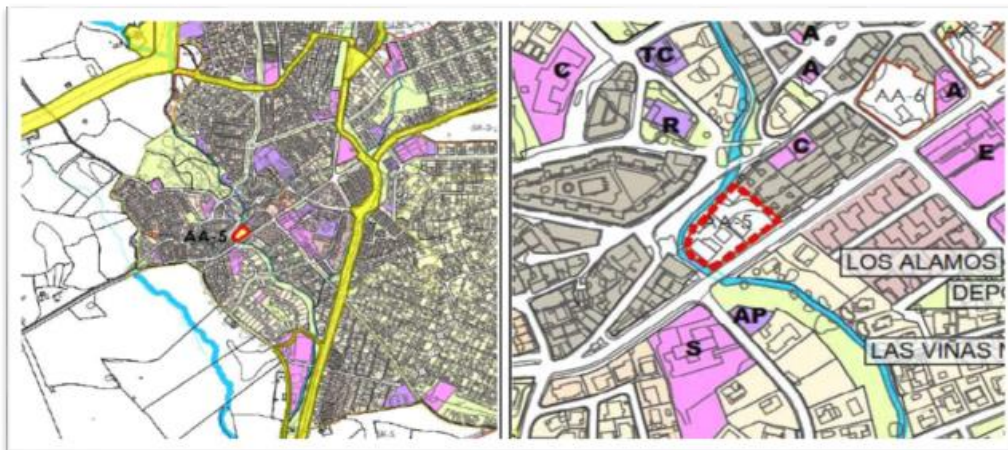
- A.A.3 PRADO DE LA NAVA: Actualmente suelo urbano. Tiene una superficie de 3.500 m² y un número máximo de 10 viviendas.



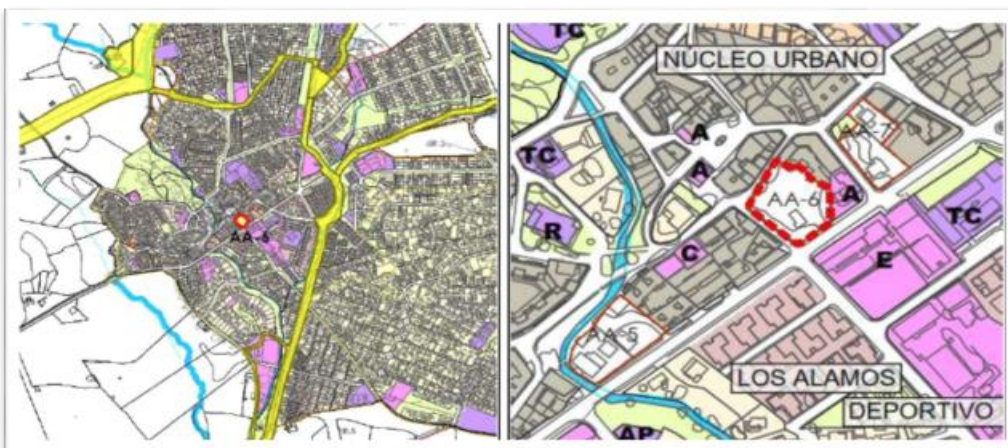
- A.A.4 CONEXIÓN PRADO CIRUELO: Actualmente suelo urbano. Tiene una superficie de 806,44 m² y un número máximo de 8 viviendas.



- A.A.5 ARROYO CHOZAS: Actualmente suelo urbano. Cuenta con una superficie de 2.229 m² y un máximo de 30 viviendas.



- A.A.6 LAS VIÑAS: Actualmente suelo urbano. Cuenta con una superficie de 2.216 m² y un máximo de 30 viviendas.



- A.A.7 CONCEJO: actualmente es suelo urbano. Cuenta con una superficie de 1.622 m² y un máximo de 22 viviendas.



En el siguiente cuadro de superficies se muestran los principales parámetros de los ámbitos de actuación del suelo urbano no consolidado:

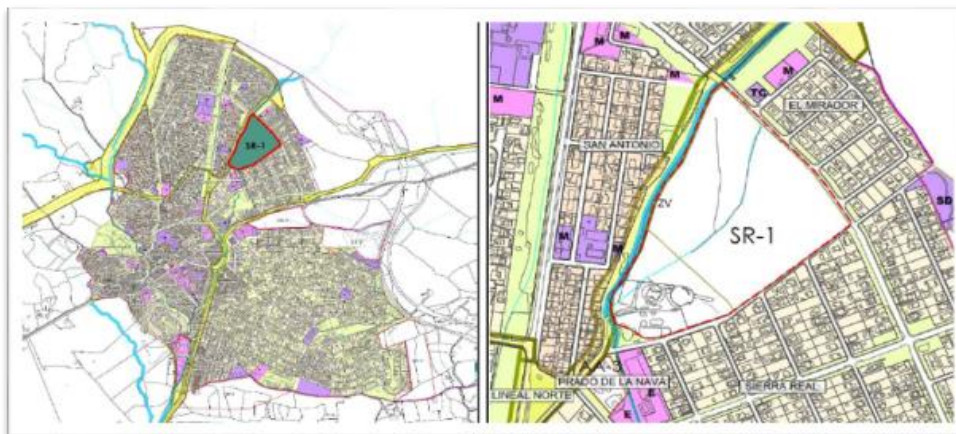
Ámbito de actuación	USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL (m ²)	SUPERFICIE EDIFIC. (m ² c)	Nº VIV
AA-1: "Ampliación la Ermita"	Residencial	10.429	4.171,66	22
AA-2: "Ampliación Soto Verde"	Residencial	8.359	1.922,58	10
AA-3: "Prado de la Nava"	Residencial	3.500	1.400,04	10
AA-4: "Conexión Prado Ciruelo"	Residencial	806	983,86	8
AA-5: "Arroyo Chozas"	Residencial	2.229	2.719,42	30
AA-6: "Las Viñas"	Residencial	2.216	2.703,43	30
AA-7: "Concejo"	Residencial	1.622	1.978,62	22
TOTAL SNUC		29.161	15.879,61	132

SUELO URBANIZABLE:

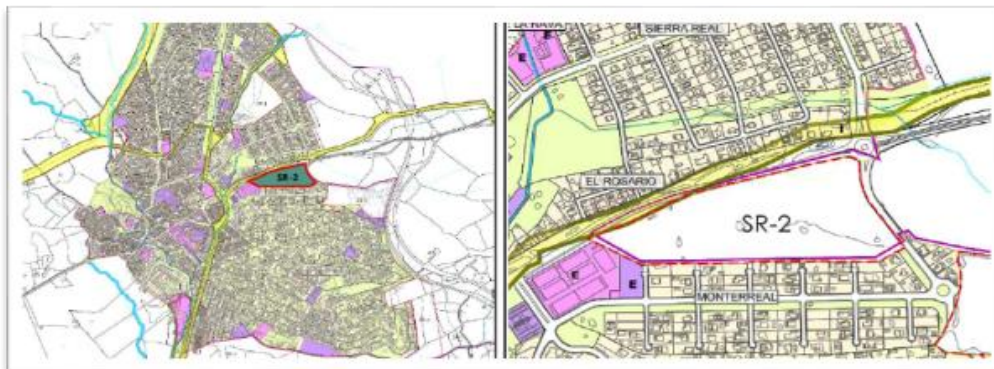
Según el apartado 11.2.2 de la Memoria de Ordenación, el suelo urbanizable incluye a los suelos que podrán ser objeto de transformación. Según se indica, el suelo destinado a uso residencial, se localiza alrededor de los suelos urbanos consolidados al este del núcleo urbano de Soto del Real y al sur adyacentes al núcleo urbano, que consiguen la continuidad y accesibilidad entre el núcleo urbano y las urbanizaciones exteriores, mientras que los usos distintos al residencial, se sitúan en un punto estratégico de comunicación y accesibilidad para el municipio, en torno a los grandes ejes de infraestructuras y comunicaciones. De las dos categorías de suelo urbanizable previstos en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la propuesta únicamente prevé suelo urbanizable sectorizado.

En el suelo urbanizable sectorizado se proponen los siguientes siete sectores, cinco de uso residencial y dos de uso actividades económicas o industrial:

- SECTOR SR-1: "LAS CAREADAS SUR". Es suelo apto para urbanizar según el planeamiento vigente. Coincide con el límite de la actual UA-1: LAS CAREADAS y S-2: LAS CAREADAS SUR de las NNSS. Tiene una superficie de 81.707 m² y un número máximo de 81 viviendas.



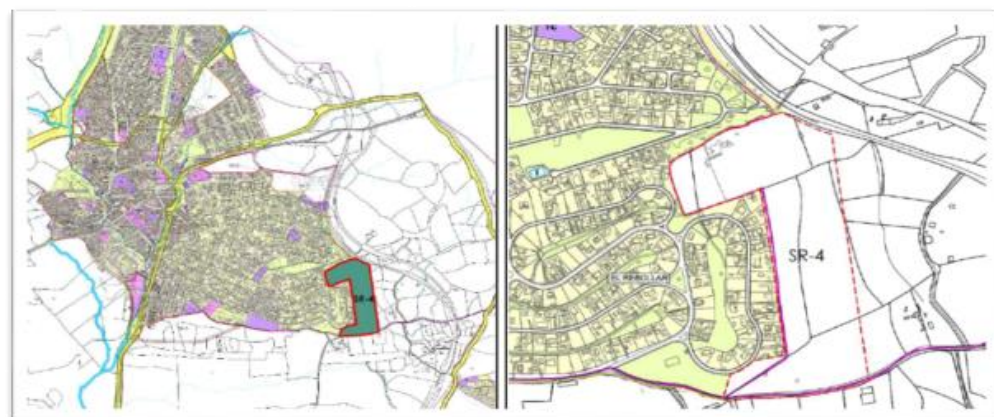
- SECTOR SR-2: AMPLIACIÓN MONTE REAL. Es Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su Interés Ganadero según las NNSS. Coincide con el límite del sector S-4 de la propuesta del PG de 2.005. Tiene una superficie de 49.088 m² y un número máximo de 41 viviendas.



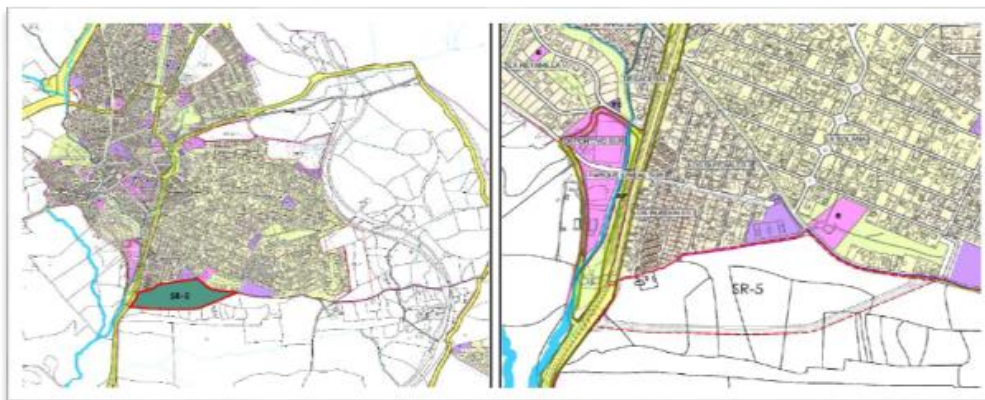
- SECTOR SR-3: AMPLIACIÓN SOTOSIERRA. Es suelo urbanizable según el planeamiento vigente. Coincide con el límite del actual sector S-7, de las NNSS: AMPLIACIÓN SOTOSIERRA. Tiene una superficie de 85.564 m² y un número máximo de 110 viviendas.



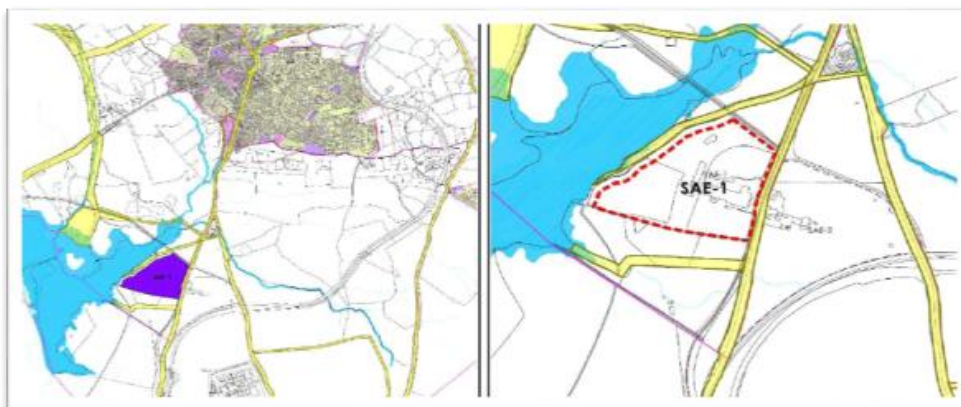
- SECTOR SR-4: AMPLIACIÓN EL REBOLLAR. Es Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su Interés Ganadero según las NNSS. Se localiza al este de la urbanización de El Rebollar, con una superficie de 130.025 m² y un número máximo de 130 viviendas.



- SECTOR 5: EL CHARCÓN. Es Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su Interés Ganadero según las NNSS. Se localiza al sur de la urbanización de Los Burdiales, con una superficie de 122.354 m² y un número máximo de 136 viviendas.



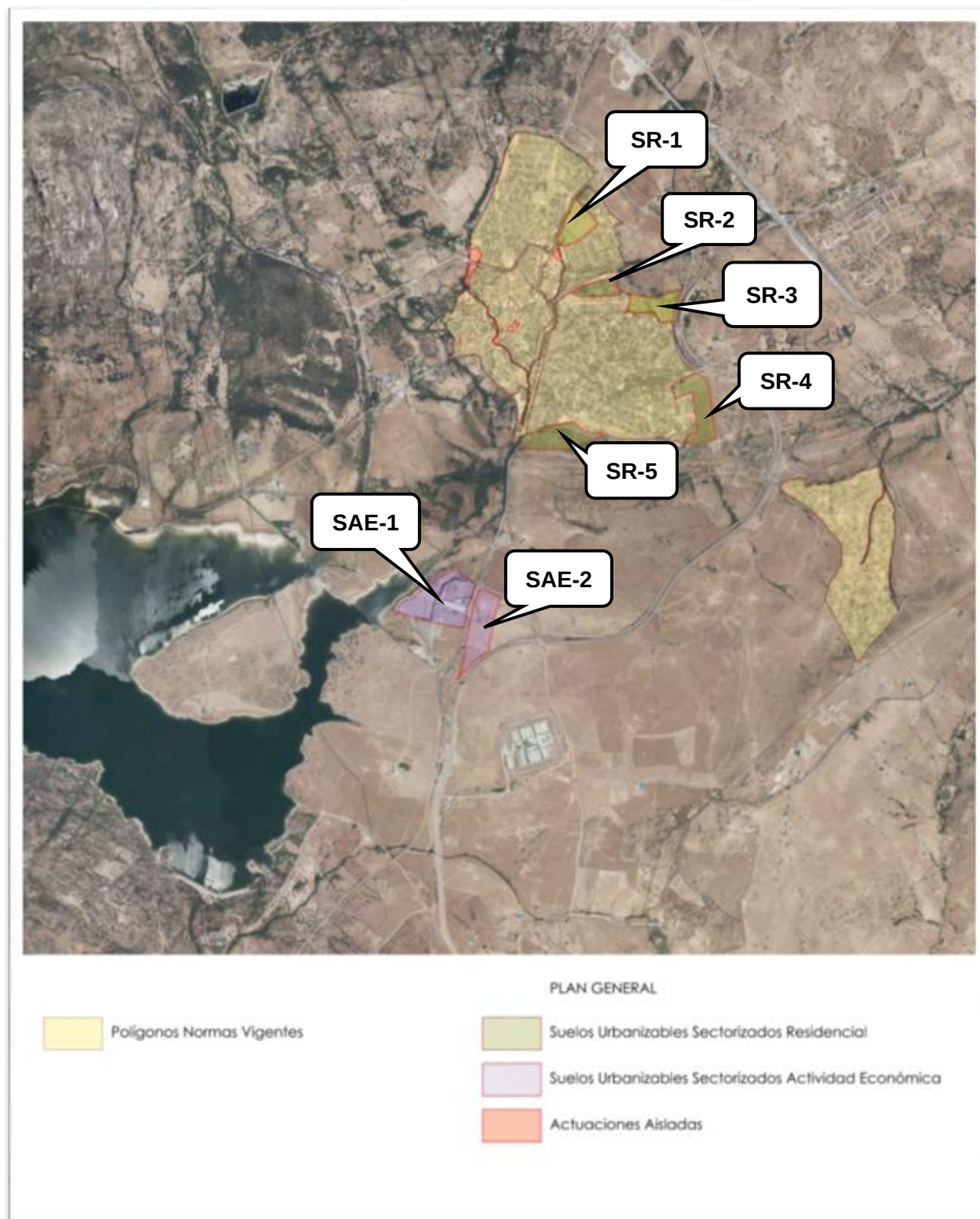
- SECTOR SAE-1: Es Suelo No Urbanizable Protegido (afectación Ley de la Cuenca Alta del Manzanares) según el planeamiento vigente. La superficie propuesta es de 223.168,62 m², de uso global industrial. Situado al sur del núcleo urbano junto a la carretera M-862 y la cola del embalse de Santillana. Engloba la denominada actuación aislada IA-3 LA FÁBRICA más los terrenos que se han ido ocupando en estos años.



- SECTOR SAE-2: Es Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su Interés Ganadero según las NNSS. Con 138.719,32 m² superficie, de uso global industrial. Situado al sur del núcleo urbano junto a la carretera M-862 y la vía de ferrocarril.



En la siguiente imagen se muestra la ubicación de los sectores previstos en el suelo urbanizable sobre la ortofoto del término municipal:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0890363107727287665220**

El siguiente cuadro muestra los principales parámetros de los sectores de suelo urbanizable:

DENOMINACIÓN	SUPERF. (m2)	USO GLOBAL	Uso Residencial		Uso Industrial	Uso Terciario
			Sup. Edificable (m2c)	Nº Viv	Sup. Edificable (m2c)	Sup. Edificable (m2c)
SR-1 "LAS CAREADAS SUR"	81.707,14	Residencial	17.010,00	81		
SR-2 AMPLIACIÓN MONTE REAL	49.087,90	Residencial	6.690,00	41		4.000,00
SR-3 AMPLIACIÓN SOTOSIERRA	85.564,08	Residencial	17.820,00	110		
SR-4 AMPLIACIÓN EL REBOLLAR	130.024,74	Residencial	27.300,00	130		
SR-5 EL CHARCÓN	122.354,43	Residencial	22.032,00	136		3.960,00
		Sup. edificable residencial (m2c)	90.852,00			
		Sup. edificable terciario				7.960,00
SAE-1	223.168,62	Industrial			66.950,59	
SAE-2	138.719,32	Industrial			41.615,80	
		Sup. edificable industrial (m2c)			108.566,39	
			Número total de viviendas	498		
TOTAL SUPERFICIE	830.626,23					

El total de suelo urbanizable sectorizado asciende a **830.626 m²** (83 ha) con un número previsto de **498** nuevas viviendas.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Según la Memoria de ordenación su superficie asciende a 37.561.274* ha (87,67% del término municipal). Se han delimitado los siguientes suelos no urbanizables de protección**:

- SNUP-PN Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama.
- SNUP-CAM Cuenca del río Manzanares.
- SNUP-ZEC del LIC de la Cuenca del Río Manzanares.
- SNUP-ECR Embalses, Cauces y riberas.
- SNUP-MP Especialmente protegido por Montes Preservados.
- SNUP-VP Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio libre protegido.
- SNUP-IG Especialmente Protegido por Interés Ganadero: terrenos destinados a la explotación ganadera.
- SNUP-MUP Especialmente Protegido por Montes de Utilidad Pública.
- SNUP-PT Especialmente Protegido por las peculiaridades del terreno: sustratos calizos***.
- SNUP-CF Carreteras y Ferrocarril.
- SNUP-ESP Equipamiento de Seguridad y Penitenciaría.
- SNUP-ZPP Zona de Protección Periférica Parque Nacional Sierra del Guadarrama



(*) Dato tomado de la tabla 13.1 del documento normativo.

(**) En la documentación aportada no se aportan las superficies parciales de cada una de las categorías de suelo no urbanizable de protección.

(***) Según la documentación, comprende parte de los suelos ya protegidos con anterioridad por el Planeamiento de Soto del Real, de sustratos calizos de alta calidad. A este respecto, en la documentación no se especifica si hay una variación de superficie.

RESUMEN DE SUPERFICIES

El siguiente cuadro de elaboración propia resume todas las superficies indicadas anteriormente, reflejando la superficie del término que la propuesta destina a cada una de las clases de suelo:

		SUPERFICIE				VIV. NUEVAS
		PARCIAL (m ²)	%	TOTAL (m ²)	% (3)	
Suelo urbano	Consolidado	4.453.099	10,4%	4.482.073 ⁽¹⁾	10,5%	132 ⁽⁴⁾
	No consolidado	29.161	0,1%			
Suelo urbanizable	Sectorizado	830.626	1,9%	830.626 ⁽¹⁾	1,9%	498
	No sectorizado	0	0%			
Suelo no urbanizable de protección				37.561.274 ⁽¹⁾	87,6%	
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL				42.873.973 ⁽²⁾	100%	630

⁽¹⁾ Datos tomados de la tabla 13.1 de la Memoria de Ordenación.

⁽²⁾ Es la superficie total sumadas las superficies parciales de cada clase de suelo, que no es coincidente con la superficie recogida en tabla 13.1 de la Memoria de Ordenación: 42.844.999 m². Según el INE, la superficie del término municipal es de 42,84 km².

⁽³⁾ Porcentajes calculados respecto al total de superficie del término municipal resultante de las sumas parciales de las clases de suelo, es decir, 42.873.973 m².

⁽⁴⁾ No incluye las viviendas potenciales en solares vacantes del suelo urbano consolidado (396)

A continuación, se muestra un cuadro comparativo entre la propuesta del Avance y el planeamiento vigente:

CLASE DE SUELO	VIGENTE ⁽¹⁾	AVANCE 2023
URBANO CONSOLIDADO	3.728.670	4.453.099
URBANO NO CONSOLIDADO	136.773	29.161
TOTAL SUELO URBANO	3.865.443	4.482.260
URBANIZABLE SECTORIZADO	900.327	830.626
URBANIZABLE NO SECTORIZADO	0	0
TOTAL SUELO URBANIZABLE	900.327	830.626
NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	38.042.222	37.561.274
SUPERFICIE TOTAL	42.807.992	42.873.973 ⁽²⁾

⁽¹⁾ Datos tomados del apartado 0.1.2 de la Memoria de información. Existe una discrepancia entre la superficie total del suelo no urbanizable que figura en este apartado respecto de la que figura en el cuadro de la pág. 40 de la Memoria de ordenación.

⁽²⁾ Tal y como se ha señalado anteriormente, el sumatorio de las superficies parciales de cada clase de suelo no coincide con la que aparece en la tabla 13.1 de la Memoria de ordenación.

A la vista del cuadro anterior se extrae lo siguiente:

- Existe una diferencia significativa entre la superficie del término municipal que figura en el planeamiento vigente respecto del Avance, lo que deberá aclararse en las siguientes fases de tramitación.
- Respecto al suelo no urbanizable de protección: su superficie disminuye en 480.948 m² entre lo vigente y lo propuesto. Se entiende que esta superficie es la que pasa a ser parte urbanizable (todos los sectores a excepción del SR-1 y SR-3 que ya lo son) y parte urbano (ámbitos de actuación AA-1 y AA-2, ya que los demás son suelo urbano).

No obstante, si sumamos parcialmente las superficies correspondientes de los sectores y ámbitos cuyo suelo cambia de clasificación, resulta un total de 682.143,01 m² (68 ha) cifra que no se corresponde con la superficie que se desclasifica.

Por tanto, se aprecia una discrepancia entre la superficie de suelo no urbanizable de protección que se desclasifica y lo que se clasifica como urbano/urbanizable. En el capítulo 10 de la Memoria de ordenación (pág. 40) se recogen las superficies que cambian de uso pero no se justifica esta incoherencia de cifras.

CAPACIDAD RESIDENCIAL DE LA PROPUESTA

Respecto de la capacidad residencial de la propuesta del Plan General, el número de nuevas viviendas totales será la suma de las viviendas previstas en suelo urbano y urbanizable. Teniendo en cuenta que la Memoria del Avance estima el número de viviendas vacantes en suelo urbano consolidado en 396, que las viviendas previstas en suelo urbanizable sectorizado son 498 y en urbano no consolidado 132, el número total de nuevas viviendas es de 1.026.

En cuanto al número de viviendas totales a techo de planeamiento, habrá que tener en cuenta las viviendas actuales, que la Memoria estima, según los datos del Censo de Viviendas del año 2011 en 5.215. No obstante, según el Censo de Viviendas del año 2021 el número de viviendas totales en el municipio es de 4.731, de las cuales 3.171 son principales y 1.560 secundarias. De esta manera, tomando este último dato como cierto, con la propuesta del Avance se produce un incremento aproximado de viviendas del 22%.

Finalmente, en cuanto al incremento poblacional previsto a techo de planeamiento, considerando las 1.026 nuevas viviendas propuestas, el porcentaje de viviendas principales respecto del total que se extrae del censo de viviendas del año 2021 (67%) y un ratio de 2,8 habitantes por viviendas principal (ratio utilizado en el documento), puede estimarse un crecimiento aproximado de 1.925 habitantes, que supone, respecto de los 9.441 habitantes empadronados en el municipio en el año 2024 (INE), un incremento aproximado del 20%.

2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes y estará a lo que determine el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Se debe señalar que, además de las medidas de prevención, reducción y compensación de efectos negativos que, con carácter general, se incluyen en el documento inicial estratégico presentado, el



documento a someter a declaración ambiental estratégica cumplirá las condiciones establecidas por el presente informe, significando que, en los casos en que pudieran existir discrepancias entre unas y otras, prevalecerán las contenidas en este último. Cualquier modificación de tales medidas y condiciones deberá contar con el informe favorable del órgano ambiental competente.

Las condiciones que a continuación se señalan se emiten sin perjuicio de las determinaciones adicionales que puedan resultar de la documentación que se solicita, que, en todo caso, deberá acompañar al documento a someter a declaración ambiental estratégica.

2.1. Aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental

2.1.1. Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado

En aplicación del artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se ha sometido el Avance del Plan General de Soto del Real a consultas de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas para que, en el plazo de treinta días, aporten sus sugerencias en relación a la amplitud, nivel de detalle y el grado de especificación del Estudio Ambiental Estratégico.

Se han identificado como Administraciones públicas y público interesado a los señalados en la siguiente relación:

- ADIF - DIRECCION DE PATRIMONIO Y URBANISMO
- ÁREA DE VÍAS PECUARIAS
- CONSORCIO REGIONAL DE TRANSPORTES. ÁREA DE ESTUDIOS Y PLANIFICACIÓN
- DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN MADRID. MINISTERIO DE FOMENTO
- D.G. TRANSICIÓN ENERGÉTICA Y ECONOMÍA CIRCULAR. ÁREA DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS
- D.G. PATRIMONIO CULTURAL Y OFICINA DEL ESPAÑOL
- D.G. PROMOCIÓN ECONÓMICA. ÁREA DE MINAS E INSTALACIONES DE SEGURIDAD
- D.G. PROTECCIÓN CIVIL
- D. G. DE CARRETERAS
- D.G. CALIDAD Y EVALUACION AMBIENTAL (Mº Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- D. G. DE URBANISMO
- ECOLOGISTAS EN ACCIÓN
- D.G. EMERGENCIAS. JEFATURA BOMBEROS
- CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO
- RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA, S.A.U.
- SEO. SOCIEDAD ESPAÑOLA DE ORNITOLOGÍA
- SERVICIO DE SANIDAD AMBIENTAL
- AYUNTAMIENTO DE COLMENAR VIEJO
- AYUNTAMIENTO DE MANZANARES EL REAL
- AYUNTAMIENTO DE MIRAFLORES DE LA SIERRA
- AYUNTAMIENTO DE RASCAFRÍA
- SUBD. GRAL. ARQUITECTURA (D.G. VIVIENDA Y REHABILITACIÓN)
- D.G. DE REEQUILIBRIO TERRITORIAL

De manera simultánea se han solicitado los siguientes informes preceptivos:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0890363107727287665220**

Con fecha 15 de diciembre de 2023 y número de registro 26/064800.1/23 se solicitó al Canal de Isabel II Gestión el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, recibándose informe el día 13 de enero de 2025.

Con fecha 15 de diciembre de 2023 y número de registro 26/064802.3/23 se solicitó al Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la actual Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior) informe conforme a sus competencias, recibándose informe el día 11 de junio de 2024.

Con fecha 15 de diciembre de 2023 y número de registro 26/064801.2/23 se solicitó al Área de Planificación y Gestión de Residuos de la actual Dirección General de Transición Energética y Economía Circular informe conforme a sus competencias, recibándose informe el día 10 de mayo de 2024.

Se han recibido las siguientes respuestas de los organismos antes mencionados:

- Dirección General de Protección Civil, recibida el 20 de diciembre de 2023

Esta Dirección General señala que en la documentación aportada no se ha realizado un análisis y evaluación de los riesgos de protección civil del municipio, e insta sobre la necesidad de contemplar estos riesgos a la hora de desarrollar la planificación urbanística por las posibles consecuencias que puedan conllevar, tanto en bienes materiales como sobre la población, especificando los condicionantes, las restricciones y actuaciones que se puedan derivar de los mencionados riesgos de protección civil implican tanto en la planificación urbanística como en la elaboración de los planes de alarma, evacuación y seguridad en supuestos catastróficos.

Por tanto, se recogen en el epígrafe correspondiente los riesgos de protección civil que deberán atenderse en las siguientes fases de planeamiento.

- Demarcación de Carreteras del Estado (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible), recibida el 22 de diciembre de 2023

Esta Dirección General señala que por el término municipal de Soto del Real no discurre ninguna carretera de titularidad estatal, por lo que el planeamiento no genera afecciones directa ni indirectamente a la Red de Carreteras del Estado.

- Red Eléctrica, recibida el 16 de enero de 2024

Esta empresa señala que *no resulta afectada ninguna instalación propiedad de Red Eléctrica*, por lo que no realizan sugerencias al respecto.

- Dirección General de Reequilibrio Territorial, recibida el 18 de enero de 2024

Esa Dirección General no realiza observaciones al respecto.

- Confederación Hidrográfica del Tago, recibida el 24 de enero de 2024

El organismo de cuenca señala varios aspectos afectados por el Avance del Plan General, entre los que se pueden destacar los relativos a las afecciones a zonas de policía, zonas inundables, y existencia de masas de aguas subterráneas. Por otra parte, el término municipal se encuentra incluido dentro de las áreas de captación del embalse de Santillana y del embalse del Pardo, así como dentro de las zonas protegidas por abastecimiento según consta en el Registro de Zonas



Protegidas del Anejo 4 de la Memoria del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo.

Por tanto, ese organismo establece una serie de consideraciones que habrá que tener en cuenta para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta, sobre el dominio público hidráulico y que están recogidas en el epígrafe correspondiente del presente informe.

- Dirección General de Emergencias, recibida el 26 de enero de 2024.

Esa Dirección General señala que *el municipio de Soto del Real no está considerado como Zona de Alto Riesgo de incendio forestal (ZAR) según el Anexo I del Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).*

Por otra parte, *el contenido de “Avance del Plan General de Ordenación Urbana”, no desarrolla detalladamente conceptos relacionados con aquellas materias sobre las que el Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, tiene competencias relativas al cumplimiento de la normativa de Protección Contra Incendios, con independencia de que con posterioridad se desarrollen y tramiten nuevas figuras de Planeamiento (Planes Parciales, Urbanización, etc.) que sí lo hagan. En consecuencia, no se emite informe de esta documentación ni se realizan observaciones ni sugerencias.*

- Área de Minas e Instalaciones de Seguridad, recibida el 30 de enero de 2024.

Esta Área comunica que no se encuentran afectados derechos mineros en la superficie del Avance del Plan General.

- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública, recibida el 9 de febrero de 2024.

Esta Dirección General estima necesario incluir medidas preventivas y correctoras de determinados efectos ambientales previsibles sobre la salud de la población no considerados en la documentación como pueden ser: radiación ionizante del terreno, proliferación de plagas por artrópodos, roedores y otros animales sinantrópicos, criterios sanitarios relativos al abastecimiento de agua de consumo humano. Indican, además, requerimientos de la ordenación urbanística en relación con grupos vulnerables de población, vinculación de la planificación propuesta con planes de salud vigentes y riesgos por amianto en viviendas antiguas.

- Consorcio Regional de Transportes, recibida el 21 de febrero de 2024

Este organismo señala los crecimientos propuestos no afectarán de manera significativa a la configuración actual del sistema de autobús interurbano en Soto del Real. No obstante, ya que el Avance prevé la aprobación de herramientas urbanísticas para mejorar el espacio disponible en algunas de las paradas existentes en su término municipal, las actuaciones a emprender deben coordinarse con el Consorcio Regional de Transportes de Madrid al objeto de su integración y homologación de acuerdo a las competencias de este Organismo. Señalan además, que debería aportarse un estudio de movilidad que englobe las actuaciones futuras del ferrocarril, los aparcamientos, las líneas de autobús y los itinerarios ciclistas.

- Dirección General de Patrimonio Cultural, recibida el 28 de febrero de 2024.

Este organismo señala que el contenido del “Avance del Plan General de Soto del Real” deberá subsanarse según las condiciones y observaciones contendidas en el su informe. Al respecto, tendrá que actualizarse la documentación del Catálogo de bienes y espacios protegidos conforme



a la Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, así como los artículos que hacen referencia a las obras y actuaciones permitidas. Por otra parte, se señalan las correcciones expresas a realizar en la Memoria del Catálogo, las fichas individualizadas de los elementos, los planos del Catálogo de Bienes, el documento ambiental y las Normas Urbanísticas,

- ADIF, recibida el 4 de marzo de 2024

Esta entidad señala las vías ferroviarias que discurren por el término municipal: por el extremo norte del municipio discurre, sin parada, un tramo de la LINEA 080 - MADRID-CHAMARTÍN-CLARA CAMPOAMOR-BURGOS-ROSA MANZANO, EJE 11 A.V. Madrid Chamartín Clara Campoamor - Valladolid - Palencia - León / Burgos-Rosa Manzano; y, desde el extremo sur hacia el norte, bordeando el casco urbano del municipio, un tramo de la LINEA 102 - Madrid-Chamartín- Clara Campoamor-bif. Aranda, EJE 01 Madrid Chamartín Clara Campoamor - Irún/Frontera francesa. Así mismo señala que el término municipal está afectado por el "Estudio Informativo para la extensión de la red de cercanías de Madrid hasta Soto del Real" y por la ejecución de las obras del "Proyecto de Construcción de la Ampliación de la Red de Cercanías de Madrid hasta Soto del Real. Fase 1. Infraestructura. Vía y línea Aérea de Contacto", y se está redactando el "Estudio de Alternativas. Proyecto Básico y Proyecto de Construcción del nuevo edificio de viajeros y aparcamiento disuasorio anexo de la Estación de Soto Sur en Soto del Real (Madrid)".

En base a lo anterior, ese organismo establece una serie de condiciones relativas a la Ley del Sector Ferroviario de los terrenos afectados, en particular las zonas de dominio público y las zonas de protección así como afecciones por ruidos y vibraciones en los suelos colindantes.

- Área de Planificación y Gestión de Residuos, recibida el 10 de mayo de 2024

Esta área señala que el estudio histórico de usos del territorio no ha detectado la existencia de actividades o focos potenciales de contaminación, con la excepción de la empresa Viapark (SAE-1) que éste señala como potencialmente contaminante de conformidad con el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero. No obstante, se señala la necesidad de llevar a cabo un estudio histórico más detallado para completar la Fase I y para establecer el blanco ambiental de la situación preoperacional para los sectores destinados a actividades económicas, en su caso.

En el epígrafe correspondiente de este informe se señalan las condiciones para el desarrollo urbanístico que tendrá que aportar la documentación en posteriores fases.

- Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, recibida el 16 de mayo de 2024

Esta Dirección General emite informe sobre los aspectos y determinaciones que inciden sobre el dominio público de carreteras, el trazado y la previsión de actuaciones en la red de carreteras autonómica, de acuerdo con el artículo 22 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y se recogen en el epígrafe correspondiente del presente informe.

- Área de Informes y Planificación de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, recibida el 11 de junio de 2024.

Aportan informe de la División de Infraestructura Verde y Parques Regionales de la Subdirección General de Gestión Territorial que señala las afecciones del Plan General sobre distintos espacios naturales protegidos, estableciendo una serie de medidas que se recogen en el epígrafe correspondiente.

En el citado informe se señalan cada uno de los cambios significativos de los ámbitos propuestos en el Avance y se especifican las afecciones ambientales de cada uno de ellos. En particular,



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0890363107727287665220**

considera que varios ámbitos deben conservar la clasificación de suelo no urbanizable de protección.

- Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, recibida el 16 de julio de 2024

Esta Dirección General señala los distintos documentos que deberán tenerse en cuenta en la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en la normativa urbanística de protección del Plan General de Ordenación Urbana.

- Canal de Isabel II, recibida el 13 de enero 2025.

Este organismo señala las condiciones para dar servicio de abastecimiento de agua a los nuevos desarrollos propuestos. Asimismo, establecen las condiciones necesarias para el riego de zonas verdes y espacios libres de uso público, condiciones de depuración de los nuevos vertidos de aguas residuales y redes de saneamiento necesarias.

Se destaca que la depuradora actual que trata las aguas residuales de Soto del Real no dispone de capacidad de depuración suficiente para tratar los caudales de aguas residuales provenientes de los desarrollos propuestos en el Avance del PGOU de Soto del Real, por lo que se tendrá que contemplar una reserva de suelo para la instalación de las infraestructuras necesarias.

Las condiciones establecidas por todos los anteriores organismos se recogen en el presente Documento de Alcance, debiendo tenerse en consideración para elaborar la versión final del Plan General, en cuyo documento técnico debe incluirse un apartado específico en el que se desarrolle la contestación a las sugerencias de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas que se relacionan, y en el caso de no tenerlas en cuenta, una explicación que justifique su rechazo.

2.1.2. Criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables

El Estudio Ambiental Estratégico y el Estudio de Viabilidad del Plan General deberán justificar la sostenibilidad del modelo de desarrollo urbano adoptado, conforme a los principios rectores y fines de la ordenación urbanística indicados en el artículo 3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), entre ellos, el uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles.

Asimismo, deberá tenerse en cuenta el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible que se establece en el artículo 3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), por el cual las políticas públicas deben propiciar el uso racional de los recursos naturales, contribuyendo, entre otras cuestiones, a la protección del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística, así como lo señalado en el artículo 20 de dicho texto legislativo respecto a que las Administraciones Públicas deberán atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

Es por ello que la propuesta urbanística debe ser coherente con los datos disponibles sobre las necesidades de vivienda en el municipio y con sus justificadas proyecciones futuras, preservando de la urbanización y manteniendo en su situación rural al suelo innecesario o inidóneo para atender a dichas necesidades.



Los objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del municipio definidos por el Plan General deben fijarse de forma concertada con el planeamiento general de los municipios colindantes, de manera que, dada la escala común de los problemas ambientales en un territorio, se realice un análisis conjunto que atienda a los efectos acumulativos y sinérgicos.

2.1.3. Contenido del Estudio Ambiental Estratégico

Conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, tomando en consideración el presente Documento de Alcance, el Ayuntamiento elaborará el Estudio Ambiental Estratégico del Plan, el cual se considerará parte integrante del mismo. Teniendo en cuenta el contenido de Estudio Ambiental Estratégico, se elaborará la versión inicial del Plan, sometiéndose ambos documentos a aprobación inicial.

El Estudio Ambiental Estratégico deberá contener los aspectos relacionados en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y aquellos reclamados en el presente Documento de Alcance. Entre otras cuestiones cabe mencionar que dicho estudio debe contener los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

Deberá aportarse una descripción de la manera en que se realizó la evaluación de las alternativas, las cuales deben ser técnica y ambientalmente viables, justificando la motivación desde el punto de vista ambiental de la alternativa seleccionada y el motivo de rechazo de las demás.

El Estudio Ambiental Estratégico que se elabore deberá dar cobertura a las propuestas que incluya el Plan General. Cada estudio realizado debe incluir conclusiones al respecto que deben trasladarse a las propuestas del plan, a la normativa urbanística que lo regule, al documento urbanístico y de manera expresa a las fichas de desarrollo de los ámbitos que se vean afectados.

Igualmente debe incluir las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del plan, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo y el programa de vigilancia.

2.2. Pautas sobre información a aportar en siguientes fases por el Ayuntamiento

El Anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, regula el contenido mínimo que debe tener el Estudio Ambiental Estratégico. Este es, por tanto, el marco para la revisión del Documento *Inicial Estratégico del Plan General de Ordenación Urbana de Soto del Real*, que ahora se presenta. La información aportada, si bien se ha considerado suficiente a efectos de la emisión del presente Documento de Alcance, resulta incompleta en los siguientes aspectos:

- El estudio ambiental estratégico deberá efectuar un análisis de las características ambientales de los sectores y su idoneidad para su incorporación al proceso urbanizador. Este análisis se hará por cada sector de suelo urbanizable sectorizado y ámbitos de suelo urbano no consolidado.



- Tal y como se indica en el Anexo IV de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, se deberá presentar alternativas ambientales técnicamente viables, un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida. En particular, la alternativa seleccionada deberá coincidir con la propuesta del Avance. Conforme se ha señalado en el anterior apartado 1.7.3, debe realizarse un adecuado análisis de la situación actual (Alternativa 0), cuantificando adecuadamente su capacidad remanente, todo ello a los efectos de justificar el dimensionado de las distintas alternativas. Asimismo, se recuerda que, de acuerdo con el punto 2.c del apartado 5 de la Ley 21/2013, las alternativas propuestas deben ser razonables, técnica y ambientalmente viables y deben tener en cuenta los objetivos del plan.
- Debe aclararse a que clase de suelo pertenecen las vías pecuarias y los cauces públicos a su paso por los núcleos urbanos, dado que se observa que se grafían como suelo no urbanizable de protección pero se les asignan zonas de ordenanza propias del suelo urbano.
- El análisis del suelo no urbanizable de protección resulta incompleto. En particular, para los suelos no urbanizables del planeamiento vigente que se incluyan en la propuesta como suelos urbanos o urbanizables, deberá justificarse la pérdida de los valores ambientales que dieron lugar a su clasificación.
- Deberá quedar justificado ante el órgano sustantivo que todos terrenos clasificados como suelo urbano, y en especial, los que la propuesta incorpora de manera directa al suelo urbano consolidado, cumplen con las condiciones establecidas en el artículo 14 de la LSCM.
- La documentación aportada es incongruente respecto a varios aspectos:
 - En algunas partes del documento se habla de 528 viviendas en suelo urbanizable sectorizado frente a 498 viviendas que reflejan los cuadros y otras partes del documento. Los datos de superficies tendrán que ser coherentes. En particular, las sumas parciales de las superficies tienen que ser igual a las sumas totales. Al igual que con las discrepancias detectadas respecto a la superficie del término municipal. Deberán aportarse cuadros de superficies parciales y globales para cada una de las clases y categorías de suelo, incluyendo al suelo no urbanizable de protección.
 - Respecto al número de viviendas, deberá aportarse el número de viviendas existentes y potenciales en suelo urbano según el planeamiento vigente y demás información al respecto que se pone de manifiesto en este informe. En particular, en el documento de Avance se utilizan cifras del censo de viviendas de 2011, por lo que deberá actualizarse.
 - Respecto a las categorías de suelo no urbanizable de protección, se han encontrado discrepancias entre las categorías recogidas en la Memoria y en las Normas Urbanísticas, por lo que deberá corregirse. A este respecto, el capítulo 8 de las Normas Particulares del Suelo No Urbanizable deberá ser coherente con la Memoria y Planos.
 - Se han detectado discrepancias y errores en las superficies que aparecen en distintas partes del documento, lo que deberá revisarse y corregirse. Deberán aportarse cuadros de superficies parciales y globales para cada una de las clases y categorías de suelo.
 - Entre otras, existe una discrepancia entre la superficie del AA-04 "CONEXIÓN PRADO CIRUELO" de la Memoria (página 30, 619 m²) y la ficha del ámbito (806,44 m²).
- Debe tenerse en cuenta que todos los ámbitos de suelo propuesto como urbano o urbanizable que en la actualidad se asienten sobre suelos rústicos y terrenos forestales estarán sujetos a las compensaciones por pérdida de suelo forestal, en las condiciones que determine el órgano



competente. Por tanto, se tendrán que resolver las discrepancias entre las superficies de las distintas clases de suelo y sus categorías, de manera que sean coherentes en todos los documentos del Plan General.

- En atención al artículo 48 de la Ley 16/1995 de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, deberá aportarse una relación de las áreas incendiadas en el término municipal en los últimos 30 años y grafiarse en planos.
- Se deberá analizar la situación de los suelos propuestos para clasificación como urbanos o urbanizables en relación con la planificación de los Corredores Ecológicos de la Comunidad de Madrid realizado en 2010, promovido por la entonces Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid. Documento disponible en el siguiente enlace:

<https://www.comunidad.madrid/servicios/urbanismo-medio-ambiente/estudios-planificacion-sectorial>

- El documento deberá contener un inventario de edificaciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable de Protección, en el que deberá indicarse las afecciones que se puedan estar produciendo, así como la existencia o no de las autorizaciones pertinentes, medidas correctoras y plazos en que éstas deben regularizar y solventar su situación, y, en su caso, medidas que se puedan adoptar para su erradicación en el futuro. Se atenderá especialmente a la ubicación de construcciones dentro de áreas inundables. En particular, deberá hacerse hincapié en las condiciones de saneamiento y depuración de todas las edificaciones inventariadas.
- En cuanto a las actuaciones permitidas en el suelo no urbanizable de protección a través de la correspondiente calificación urbanística prevista en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, deberán tenerse en cuenta las modificaciones introducidas en su regulación por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, en especial, en lo relativo a la necesidad de que el planeamiento urbanístico refleje expresamente aquellas actuaciones que pretende prohibir, manteniéndose, en cualquier caso, la condición de excepcionalidad para la autorización de estas actuaciones.
- Deberá actualizarse en los distintos documentos del Avance diversa legislación que se encuentra derogada (Ejemplo: Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Suelo, Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados o Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación). Se eliminarán igualmente las referencias a planes concurrentes caducados.
- Según el artículo 16 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, los estudios y documentos ambientales deberán tener la calidad necesaria para cumplir las exigencias de esta Ley y deberán identificar a su autor o autores indicando su titulación. Además deberá constar la fecha de conclusión y firma del autor.
- Debe completarse y corregirse el documento de Avance del Plan General en los términos señalados en los apartados 2.3 y siguientes del presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico. De entre las consideraciones recogidas pueden destacarse las siguientes:
 - Deberá revisarse las previsiones de crecimiento residencial considerando los últimos datos estadísticos disponibles y las proyecciones de población.
 - Respecto a las líneas eléctricas de alta tensión que atraviesan zonas residenciales, existentes o propuestas, se estará a lo indicado en el epígrafe correspondiente.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0890363107727287665220

- La ordenación de los ámbitos que limiten, entren en contacto o se incluyan en dominio público pecuario tendrá que adaptarse a lo que establezca el Área de Vías Pecuarias.
- El documento deberá contener al menos un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos con los bienes inmuebles de la base de datos del Inventario de Bienes de Patrimonio Histórico y los criterios para su protección. En este sentido deberá actualizarse el Catálogo presentado de fecha 2022 según las directrices de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación y la Dirección General de Patrimonio Cultural recogidas en el epígrafe correspondiente. Deberá actualizarse la normativa incluida en las fichas del Catálogo, en particular, la Ley 3/2013 de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, que fue derogada por la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.
- El Plan General deberá contener Estudio de contaminación atmosférica según lo señalado en el epígrafe correspondiente, que incluirá medidas para combatir los riesgos derivados del cambio climático. Asimismo, deberá realizarse el cálculo de la huella de carbono del término municipal, un plan de mitigación/reducción y otro de compensación, según lo recogido en el epígrafe correspondiente.
- El Estudio Acústico aportado se completará según lo recogido en el epígrafe correspondiente de contaminación acústica. Se complementará con un estudio de vibraciones según lo indicado por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).
- Según señala el organismo de cuenca, en las fases posteriores de planeamiento, se deberá presentar un estudio hidrológico-hidráulico que proporcione una estimación de la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía de los cauces presentes en el área de actuación, así como la delimitación de la zona de flujo preferente y las zonas inundables en régimen de avenidas extraordinarias.
- El Estudio de caracterización de suelos aportado se completará de acuerdo a lo informado por el Área de Planificación y Gestión de Residuos, según lo señalado en el epígrafe correspondiente.
- Se incluirá en la documentación un estudio de generación y gestión de residuos según lo señalado en el epígrafe correspondiente.
- El Plan General deberá contener Estudio de Tráfico y Movilidad según las prescripciones señaladas por la Dirección General de Carreteras y el Consorcio Regional de Transportes de Madrid.
- El documento del Plan General deberá incluir un Estudio de paisaje, tomando como referencia el documento “Cartografía del paisaje de la Comunidad de Madrid” (elaborado por la ETSI de Montes) y la cartografía ambiental actualizada de la Comunidad de Madrid.
- En atención a la Ley 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, deberá realizarse un análisis de riesgos de todo el término municipal, con mayor nivel de detalle en los suelos que se incorporen al proceso urbanizador, en las edificaciones situadas en zonas inundables y en el suelo urbanizable.
- El Plan General deberá contener un Estudio de la contaminación electromagnética generada por líneas eléctricas, subestaciones eléctricas y cualquier otro equipo o instalación en el ámbito afectado y de sus repercusiones ambientales, especialmente sobre la salud humana, en relación con los usos propuestos.



Directrices sobre aportación de documentación

El documento a presentar para las siguientes fases del procedimiento debe organizarse de forma que pueda ser de fácil manejo, siguiendo en la medida de lo posible las siguientes directrices:

- En el documento digital se organizarán jerárquicamente los ficheros, en carpetas y subcarpetas, de manera que corresponda a la organización física que tendrían los documentos impresos. Los nombres de los ficheros deberán, en cualquier caso, reflejar sus relaciones lógicas y poder ser fácilmente identificables. Se pondrá especial cuidado en la longitud de las rutas, evitando rutas muy largas (carpetas y documentos con nombres muy largos). El tamaño máximo de cada archivo será de 100 Mb. Si el documento ocupase más, deberá dividirse en “tomos” fácilmente identificables.
- Se aportará un archivo pdf que sea índice de la documentación, enlazados con vínculos a cada uno de los documentos o tomos del plan, sin perjuicio de que cada documento tenga su propio índice con vínculos de marcador por epígrafes en el panel de navegación.
- Los archivos pdf tendrá texto seleccionable y con capacidad de búsqueda. Se evitará incorporar al documento texto en formato ráster/imagen (escaneado), salvo documentos de texto ajenos al Plan. Se permite que los documentos incluyan condiciones de seguridad, siempre que no conlleven restricciones de acceso, lectura, copia de contenido e impresión de los documentos. Todos los documentos aportados deberán estar libres de contraseñas.
- La documentación gráfica debe ser claramente legible, eligiendo tramas para las diferentes clases y categorías que sean fácilmente identificables y coherentes con las indicadas en la leyenda, diferenciando inequívocamente las zonas en las que se superpongan diferentes categorías de suelo. Las delimitaciones de los distintos ámbitos deben incluir una línea perimetral, no siendo suficiente disponer únicamente de la trama.
- Al efecto de poder realizar un adecuado análisis y comparación con la cartografía territorial y sectorial existente, se deberá remitir tanto la cartografía de la propuesta como del planeamiento vigente en formato digital vectorial, preferiblemente en formato shapefile (multiarchivo). Todos los recintos cartografiados deberán incluirse en archivos digitales o capas de tipo polígono georreferenciados según el sistema geodésico de referencia vigente (ETRS89 Huso 30, código EPSG 25830). Los archivos digitales deberán ser plenamente coherentes con los planos PDF aportados y deberán incluir, al menos, la siguiente información:
 1. Clasificación del Suelo (*Campos mínimos: Clase*)
 2. Categoría del Suelo (*Campos mínimos: Clasificación/categoría*)
 3. Ámbitos de Ordenación y Gestión (*Campos mínimos: Nombre del Ámbito y Uso Global*)
 4. Calificación del Suelo: Ordenanzas y Usos Globales (*Campos mínimos: Nombre de la Ordenanza y Uso Global*)
- En el caso de aportarse documentos PDF que contienen planos generados desde AutoCAD debe revisarse que estos no conserven comentarios, marcos o anotaciones provenientes de dicha aplicación, innecesarios para el documento PDF, pero que bloquean algunas partes del documento y hacen imposible un adecuado manejo del mismo. Esta documentación no permite una adecuada lectura y análisis, y tampoco es posible su utilización para realizar las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0890363107727287665220

2.3. Aplicación de la Ley de Evaluación Ambiental y de la Ley de IPPC para proyectos y actividades

El Estudio Ambiental Estratégico deberá señalar los proyectos y actividades que, de acuerdo con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deberán ser sometidos a algunos de los procedimientos ambientales establecidos en la misma. Asimismo, el documento del Plan General a someter a Declaración Ambiental Estratégica, deberá recoger en el apartado de la Normativa Urbanística la aplicación de tales procedimientos de acuerdo con lo previsto en la citada ley, así como en el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

2.4. Valoración de la capacidad de acogida de la propuesta seleccionada

En primer lugar, conviene señalar que el Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU) indica en su artículo 3 que, en virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo deben propiciar el uso racional de los recursos naturales, contribuyendo, entre otras cuestiones, a la protección del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística. Asimismo, señala en su artículo 20 relativo a los criterios básicos de utilización del suelo que las Administraciones Públicas deberán atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

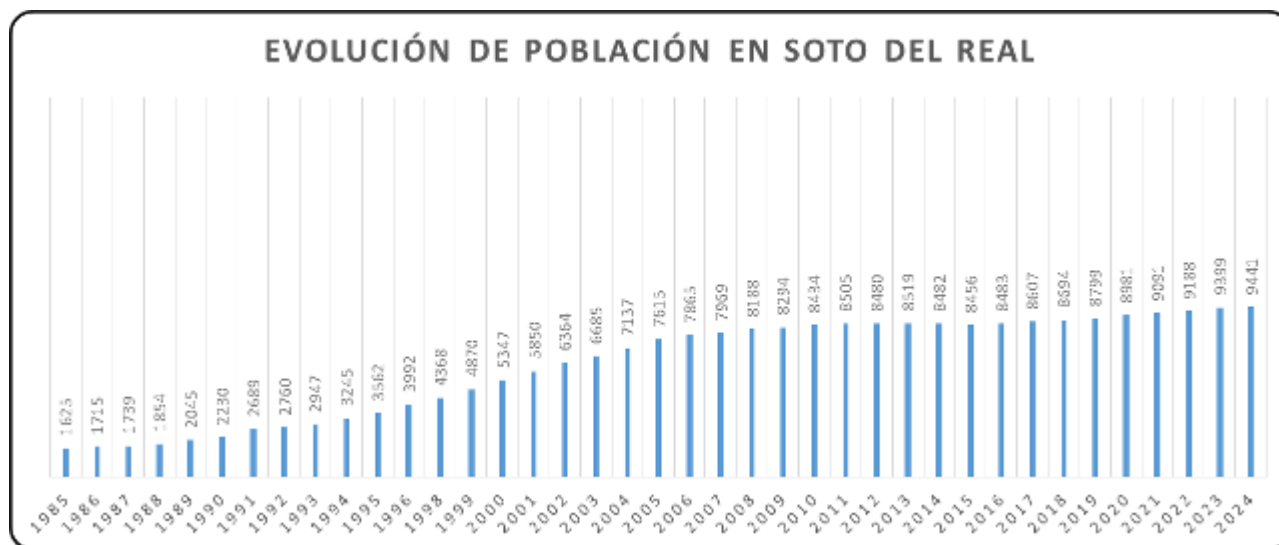
Respecto a la legislación autonómica, la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM) establece, en el mismo sentido, en sus artículos 3 y 33 que la ordenación urbanística tiene como fin, entre otros, el uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio, señalando además que la potestad de planeamiento debe ejercerse operando a la a la vista de información suficiente sobre la realidad existente y sobre una valoración razonable de la previsible evolución de esta.

Análisis de la propuesta de desarrollo residencial del Avance del Plan General:

Tal y como se ha señalado en el anterior apartado 1.8, el Avance del Plan General propone un total de 1.026 nuevas viviendas, que darían cabida a un total aproximado de 1.925 nuevos habitantes, lo que supone un incremento del 20% respecto de los 9.441 habitantes empadronados en el municipio en el año 2024 (INE).

Por su parte, analizando los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, se observa que la evolución de la población empadronada en los últimos años en el término municipal ha sido la siguiente:





Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

A la vista de la gráfica, puede apreciarse como la población en Soto del Real ha experimentado un fuerte ascenso desde el año 1985 hasta el 2004, multiplicándose por cuatro la población. Desde entonces hasta la fecha actual experimenta un incremento suave hasta llegar a los 9.441 habitantes actuales. En los últimos 20 años la población se ha incrementado un 32%. En los últimos 10 el incremento ha sido del 11% y en los últimos 5 años, del 7%. Es decir, se observa un crecimiento muy suave y decreciente en porcentaje en los últimos años.

Según el apartado 4.3.2 de la Memoria de Información, el crecimiento vegetativo ha sido negativo hasta el 2019, manteniéndose esa tendencia hasta el año 2023 (INE). No obstante, en el punto 6.5 de la citada Memoria estima una proyección de población de aproximadamente 2.000 personas hasta el 2041, por lo que se deduce que el crecimiento de población del municipio vendrá de los saldos migratorios. En el mismo documento se estiman las necesidades de vivienda en unas 800 para el periodo 2021-2041.

A la vista de lo anterior, puede concluirse que la población del municipio no va a crecer de manera natural, por lo que cabe preguntarse si las necesidades de vivienda de Soto del Real parten de unas expectativas reales, ya que no hay tendencia demográfica que avale tal incremento propuesto en el avance del Plan General.

Por tanto, se estima necesario actualizar la propuesta considerando los últimos datos estadísticos disponibles, teniendo en cuenta, además, el cumplimiento de lo establecido en los ya mencionados artículos 3 y 20 del TRLSRU y los artículos 3 y 33 la LSCM, en relación con uso racional del recurso natural del suelo y, en especial, con la preservación de los valores del suelo innecesario para atender las necesidades de transformación urbanística.

Análisis de la propuesta de desarrollo industrial/Terciario del Avance del Plan General:

La memoria de ordenación recoge *el interés del municipio por consolidar una zona de actividades económicas, analizando factores de emplazamiento estratégico, respeto a la jerarquía de protecciones establecida por la normativa ambiental y sectorial y priorizando la no interferencia con crecimientos residenciales de nueva creación o de la trama urbana existente, se planteará una zona destinada a actividades económicas a ambos lados de la carretera M-862, al Norte de actual al Centro Penitenciario*



Madrid V, Soto del Real, y al Sur de la rotonda de la confluencia con la carretera M-608, para lo cual se proponen dos sectores considerados óptimos para el desarrollo de actividades económicas:

- Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SAE-1: Es suelo no urbanizable protegido (afectación Ley de la Cuenca Alta del Manzanares) según el planeamiento vigente. La superficie propuesta es de 223.168,62 m², de uso global industrial. Situado al sur del núcleo urbano junto a la carretera M-862 y a la cola del embalse de Santillana. Engloba la denominada actuación aislada IA-3 LA FÁBRICA más los terrenos que se han ido ocupando en estos años.
- Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SAE-2: Es Suelo no urbanizable especialmente protegido por su Interés Ganadero según las NNSS. Con 138.719,32 m² superficie, de uso global industrial. Situado al sur del núcleo urbano junto a la carretera M-862 y la vía de ferrocarril.

En total, los dos sectores propuestos con este uso global ocupan una superficie de 361.887,94 m² y prevén una superficie edificable de 108.566,39 m².

Cabe señalar que para justificar la necesidad de clasificar en la propuesta de suelo destinado al uso industrial/Actividades económicas, el documento no ha detallado el grado de desarrollo del suelo industrial existente, ni se ha analizado, entre otros aspectos, el número de parcelas vacantes, la ocupación, el nivel de actividad o la demanda existente en el municipio, lo que puede contradecir lo establecido en los mencionados artículos 3 y 20 del TRLSRU y 3 y 33 de la LSCM, en relación con uso racional del recurso natural del suelo.

Respecto al uso terciario, dos sectores de suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial prevén, como complemento al uso característico, superficie edificable destinada al uso terciario, que en total suman 7.960 m² edificables. Por su parte, según las fichas y la normativa urbanística, los dos sectores de actividades económicas, SAE-1 y SAE-2 prevén como uso alternativo el uso terciario, pero en la ficha de ambos no se recogen superficies del mismo.

No se ha localizado en el documento presentado justificación de la carencia de superficie edificable de uso terciario.

A la vista de todo lo anterior, procede señalar que, **el Plan General debe dimensionarse de manera que se adapte a las necesidades reales del municipio**, atendiendo al ya citado principio de desarrollo territorial y urbano sostenible del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, por el cual, debe protegerse el suelo rural y preservarse los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística, posibilitando únicamente el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado al suelo preciso para satisfacer las necesidades que se justifiquen.

Asimismo, se recuerda que:

- **La clasificación de suelo propuesta por el Plan General debe basarse en el análisis previo de los valores ambientales existentes**, el cual debe incluirse en el Estudio Ambiental Estratégico que se elabore para la siguiente fase de tramitación del Plan General, teniendo en cuenta para ello todas las consideraciones realizadas en el presente Documento de Alcance.
- De acuerdo con el artículo 21 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, **deben permanecer en la situación de suelo rural, entre otros, los terrenos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves.**



2.5. Protección del medio natural

La propuesta de protección de suelo contenida en el Plan General, debe estar supeditada a las características intrínsecas del territorio, independientemente de su potencial aprovechamiento derivado de consideraciones urbanísticas, en conformidad con la Ley 9/2001 de 27 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En este sentido, se recibe con fecha 11 de junio de 2024 oficio de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal por el que se informa en los términos y condiciones establecidos en el informe de la División de Infraestructura Verde y Parques Regionales de la Subdirección General de Gestión Territorial, el cual se adjunta.

El mencionado informe de la División de Infraestructura Verde y Parques Regionales de la Comunidad de Madrid especifica, de manera particular, las afecciones ambientales de cada uno de los ámbitos propuestos en el Avance del Plan General:

- **UNIDAD DE EJECUCIÓN AA1:** Este sector, actualmente está clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección y limita con la vía pecuaria Cañada Real Segoviana y Colada llamada de Navalmoral.
- **UNIDAD DE EJECUCIÓN AA2:** Esta unidad se encuentra delimitada como Suelo No Urbanizable de Protección, además una pequeña parte, está incluida en Monte Preservado según la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección a la Naturaleza. Además, limita por la Colada llamada de Navalmoral.
- Las **UNIDADES DE EJECUCIÓN AA3, AA4, AA5, AA6 y AA7** están dentro del entramado urbano y, por tanto, no existe ningún impedimento para realizar las modificaciones que se consideren oportunas. Así también, los **SECTORES SR1 y SR3**, Las Careadas Norte y Ampliación Sotosierra, se encuentran clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado, por tanto, no se encuentran impedimentos para realizar las modificaciones propuestas.
- En cuanto al **SECTOR SR2**, Ampliación Monte Real: Este sector, actualmente está clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección, dentro de terreno forestal, y limita con la vía pecuaria Colada del Camino de Guadalix.
- El **SECTOR SR4**, Ampliación El Rebollar, está clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección, además es suelo forestal.
- El **SECTOR SR5**, El Charcón está clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección y parte del mismo es terreno forestal.

Por último, tanto el Sector SAE1 y SAE2 son terrenos no urbanizables de protección que se proponen cambiar a suelo urbanizable de uso productivo.

En particular, el **SECTOR SAE1:**

- Se encuentra incluido en el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (PRCAM), según la Ley de 1/1985 de creación de dicho espacio protegido, afectando a áreas nombradas como Zona B₁, **Parque Comarcal Agropecuario Protector**.



- Los terrenos no están considerados como monte o terreno forestal, de acuerdo con la definición recogida en el artículo 3 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

En cuanto al **SECTOR SAE2**, también está clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección y además es terreno forestal.

Por todo lo anterior, se deberá tener en cuenta la siguiente normativa:

Las Zonas de **Parque Comarcal Agropecuario** (Zonas B), según se recoge en el artículo 17 de la Ley del Parque y en el apartado 6.2.2. del PRUG son aquellas que, *“poseyendo un valor ecológico de nivel alto o medio, no incluyen ecosistemas suficientemente conservados, presentando en cambio áreas de alto o medio valor productivo e incluyendo ecosistemas parcialmente modificados por usos tradicionales del territorio”*.

En estas áreas, la posibilidad de implantar edificaciones y construcciones queda regulada en ese mismo apartado normativo, estando limitados a su vinculación con alguno de los usos siguientes:

“a) Los de carácter productivo tradicional que permita la potencialidad de los recursos naturales de cada Zona y, en especial, los propios de la ganadería extensiva.

b) Los usos conservadores y regeneradores de suelo.

c) Las actividades educativas y culturales, así como las de esparcimiento que no perjudiquen las explotaciones, el suelo o la calidad de las aguas.

d) Las actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales”.

De acuerdo con lo establecido en el apartado 13.2., los terrenos incluidos en las Zonas B quedarán clasificados como “suelo no urbanizable especialmente protegido”.

En este sentido se ha de tener en cuenta que, tal y como se recoge en el apartado 4.5. del Plan de Gestión de la ZEC “Cuenca del río Manzanares” los **desarrollos urbanísticos**, la **construcción**, **mejora o ampliación de viales** y la **práctica de deportes al aire libre**, **actividades de ocio y actividades recreativas** constituyen actuaciones potencialmente perjudiciales para la conservación de los valores naturales del territorio: por ocupación, por impacto visual, por fragmentación de hábitats, por el efecto barrera derivado de las infraestructuras lineales, por pérdida de biodiversidad por compactación, etc. Esta situación hace que sea necesario analizar en profundidad y con máximo detalle las consecuencias que a ese respecto puede tener el desarrollo de cualquier proyecto, debiendo identificar en todo caso cada uno de los impactos potenciales previsibles sobre el medio ambiente y adoptar todas las medidas correctoras, preventivas y compensatorias que resulten necesarias para minimizar o mitigar tales efectos o, incluso, valorar la inviabilidad del proyecto.

En todos los terrenos forestales y montes, de régimen especial y general es de aplicación el capítulo II sobre defensa demanial y del uso forestal. La Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid regula la defensa del uso forestal (capítulo II, sección segunda) estableciendo las condiciones y el procedimiento para el cambio del mismo. *El cambio de uso forestal de los montes, por el uso agrícola, urbano o cualquier otro, [...], es cualquier actividad que produzca una alteración sustancial del estado físico del suelo o de las cubiertas vegetales existentes, así como cualquier decisión que altere la clasificación del suelo de los mismos*. De las condiciones reguladas en la citada norma en relación con el cambio de uso forestal se destacan:

- El artículo 43 que establece que la pérdida de terreno forestal deberá ser compensada, a cargo del promotor, mediante la reforestación de una superficie no inferior al doble de la ocupada por



tener una fracción de cabida cubierta inferior al 30 %. Cuando la disminución afecte a terrenos forestales arbolados, con una fracción de cabida cubierta superior al 30 %, la compensación será, al menos, el cuádruple de la ocupada.

- Serán los promotores de cada desarrollo los que ejecuten las reforestaciones indicadas en el artículo 43 como medida compensatoria. La memoria valorada de la reforestación y aprobada por la consejería competente en materia de medio ambiente debe formar parte de los instrumentos de desarrollo de este plan general y debe considerarse en el presupuesto y valoración económica de los mismos. Estas condiciones deben especificarse en los planes de sectorización, en la ficha de cada sector y en las NNUU sobre reforestaciones exigibles.

Dado que el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Soto del Real afecta a terrenos que gozan de diversas figuras de protección ambiental, éste deberá estar acorde con la normativa de dichos espacios para poder aprobarse. Por tanto, dicho documento deberá respetar la legislación ambiental puesta en el informe citado y en especial los siguientes puntos:

- Los sectores **AA3, AA4, AA5, AA6, AA7, SR1 y SR3**, se encuentran incluidos en suelo urbano o suelo urbanizable, por tanto, no se observa impedimento para realizar las modificaciones propuestas en el Avance del PGOU.
- El sector **AA2** que en parte afecta a montes Preservados según la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid tendrá la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección. Esta clasificación sólo podrá modificarse mediante previa declaración de prevalencia de otra utilidad pública y en la forma establecida por la normativa reguladora de la materia, y por la legislación urbanística.
- En cuanto a los sectores **AA1, SR2, SR4, SR5 y SAE2**, se encuentran afectados por terreno forestal y por tanto deberán tener en cuenta lo establecido en la Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza, en particular respecto a las compensaciones por pérdida de terreno forestal citadas anteriormente.
- La clasificación del suelo urbano de uso productivo de la **Zona SAE1**, previstos en la Propuesta del PGOU de Soto del Real situados en zona B1 del PRCAM, son incompatibles con la legislación del Parque, dado que ésta, en el artículo 13.2. de la Ley del PRCAM, dicta que *“el territorio incluido en las Zonas A1, A2, B1, B2, B3 y T quedará clasificado como suelo no urbanizable especialmente protegido”*.

2.6. Especial referencia a los desarrollos propuestos en el Plan General

Ámbito AA-1

Este ámbito de 10.429 m² tiene la clasificación actual de suelo no urbanizable de protección ganadera. Se encuentra dentro del dominio público hidráulico del arroyo y zona de policía de aguas y limita con la Cañada Real Segoviana.

Sin perjuicio de las compensaciones por pérdida de suelo forestal a que hace referencia la D.G. de Biodiversidad y Gestión Forestal, que en este caso sería de 20.858 m² la superficie a reforestar, previamente al cambio de clasificación de suelo se deberá justificar la pérdida de valores ambientales del ámbito, realizar un estudio de inundaciones y tener en cuenta lo que dictamine el Área de Vías Pecuarias. En cualquier caso, los usos estarán condicionados a la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tago y la delimitación del ámbito deberá excluir la zona de dominio público hidráulico.



Ámbito AA-2

Respecto a este ámbito, además de lo señalado por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, se encuentra en zona inundable, por lo que es de aplicación lo recogido en el artículo 21 del texto refundido de la Ley de suelo estatal, respecto de la necesidad de *“permanecer en la situación de suelo rural, entre otros, los terrenos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves”*.

Sector SAE-1

El sector SAE-1 propuesto en el Avance se encuentra incluido, como se ha comentado anteriormente, en zona B1 del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (PRCAM). El suelo está clasificado, según el planeamiento vigente de 1987, como Suelo No Urbanizable de Protección. Si bien, en las Normas Subsidiarias vigentes, se delimitó una actuación aislada IA-3 FABRICA de uso industrial en suelo no urbanizable protegido. Desde la aprobación del planeamiento vigente hasta el tiempo actual, las instalaciones han ido creciendo y ocupando suelo no urbanizable de protección hacia el sur y hacia el oeste, sin que se tenga constancia de una modificación del planeamiento. Puede apreciarse en el siguiente gráfico la delimitación inicial (en azul) y la ampliación consistente en una pavimentación y almacenamiento de multitud de vehículos (turismos y camiones) y otros materiales:



Detalle de la delimitación de la instalación aislada IA-3 FABRICA de las Normas Subsidiarias (en azul) y la ampliación hasta la situación actual.



Delimitación del sector propuesto en el Avance

Por otra parte, todo el sector SAE-1 está incluido íntegramente en Reserva de la Biosfera, limita con la vía pecuaria Colada del arroyo de la Parra y con hábitat natural prioritario de interés comunitario de código Hábitat 3170: Estanques temporales mediterráneos. La ampliación hacia el oeste se encuentra muy cerca de la cola del embalse de Santillana, dentro de su zona de policía y de la delimitación cartográfica del embalse. El Embalse de Santillana forma parte del sistema de abastecimiento del Canal de Isabel II además de servir como lugar de invernada de multitud de aves acuáticas.

El suelo objeto de la ampliación que está pavimentado, podría considerarse como pérdida de terreno forestal, a tenor de las ortofotos históricas y de los terrenos adyacentes. En este sentido, no consta que se hayan efectuado las compensaciones por pérdida de terreno forestal recogidas en el artículo 43 la Ley 16/1995 de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0890363107727287665220**



Por tanto, atendiendo a lo anterior y a lo señalado por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, el ámbito debe mantener la clasificación actual de suelo no urbanizable de protección, además de restituirse el suelo a su estado anterior.

Dado que la actividad desarrollada en el sector puede estar sujeta al ámbito de actividades potencialmente contaminantes de los suelos de acuerdo con el *Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios estándares para la declaración de suelos contaminados*, se estará a lo señalado en el apartado Estudio de calidad de los suelos, del presente informe.

Sin perjuicio del cumplimiento en lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto deberá realizarse un estudio de caracterización analítica del suelo para la valoración del riesgo de contaminación del suelo y proceder conforme a sus conclusiones.

Sector SAE-2

Tal y como señala el informe de la DG de Biodiversidad y Gestión Forestal, los terrenos ocupados por este sector deben clasificarse como suelo no urbanizable especialmente protegido.

Sector SR-1

El suelo de este sector está clasificado, según el planeamiento vigente (S-2 de las NNSS), como suelo apto para urbanizar sin plan parcial aprobado. Limita al oeste con el arroyo Matarrubias y por tanto se encuentra en zona de policía de cauces públicos.

En visita realizada al ámbito durante el mes de marzo de 2025 se constata que la parte del sector que limita con el arroyo se encontraba inundada. La semana anterior a la visita se había inundado el colegio CEIP Soto II, aguas abajo del sector. En este sentido, deberá realizarse un estudio hidrológico que determine la compatibilidad de los usos propuestos con el riesgo de inundación del sector.

A la vista de los resultados obtenidos, deberán tenerse lo recogido en el artículo 21 del texto refundido de la Ley de suelo estatal, así como las medidas de prevención de inundaciones recogidas en el Plan de Gestión del riesgo de inundación (PGRI) de la parte española de la demarcación hidrográfica del Tajo, aprobado mediante Real Decreto 18/2016, de 15 de enero, en lo referente a la ordenación



territorial y especialmente en lo referente a las limitaciones a los usos del suelo planteados para la zona inundable en sus diferentes escenarios de peligrosidad y los criterios constructivos exigidos a las edificaciones en zona inundable.



Localización y fotografías de la zona inundada del Sector SR-1



Sector SR-2

Los terrenos ocupados por este sector se encuentran clasificados por el planeamiento vigente como suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés ganadero, tiene la consideración de terreno forestal y colinda con la vía pecuaria "Colada del Camino de Guadalix", por lo que deberá justificarse la ausencia de valores ambientales que les hagan merecedores de clasificarse como suelo no urbanizable de protección.

Sector SR-3

El suelo de este sector está clasificado, según el planeamiento vigente, como suelo apto para urbanizar, sin plan parcial aprobado (S-7 de las NNSS).

A la vista de la visita realizada en marzo de 2025, el ámbito es un rebollar adhesado con aprovechamiento ganadero, constatándose que tiene diversas zonas con encharcamiento de agua. En el interior del sector se encuentra un arroyo innominado afluente del arroyo Matarrubias.



En este sentido, se señala lo mismo que para el sector anterior SR-1 al respecto de la necesaria realización de un estudio hidrológico de las avenidas extraordinarias y zonas inundables.

Este sector SR3 es colindante con la plataforma ferroviaria, según ADIF, por lo que se deberá realizar para su desarrollo un Estudio Acústico de Ruidos y Vibraciones que ponga de manifiesto la magnitud real de tal impactos y valorar la pertinencia de los usos.

En la citada visita se constata la existencia de dos de los hábitats de interés comunitario que aparecen cartografiados en dicho sector, en buen estado de conservación, como son los robledales de *Quercus pyrenaica* (Hábitat 9230) y las fresnedas (Hábitat 91B0).

Por tanto, si bien el suelo está clasificado como urbanizable, el sector podría presentar unas características ambientales merecedoras de ser conservadas. En este sentido, se estudiarán específicamente los terrenos para determinar si deben ser objeto de protección.



Vista del sector SR-3

Sector SR-4

Al igual que en el sector SR-3, el sector SR-4 es colindante con la plataforma ferroviaria, según ADIF, por lo que se deberá realizar para su desarrollo un Estudio Acústico de Ruidos y Vibraciones que ponga de manifiesto la magnitud real de tal impacto y valorar la pertinencia de los usos.

Sector SR-5

El suelo de este sector propuesto como urbanizable sectorizado tiene la clasificación actual de suelo no urbanizable de protección. Se encuentra parcialmente en zona de policía del arroyo de Chozas de acuerdo con los estudios disponibles en el SNCZI (Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables). A la vista de la cartografía, parte del sector se incluye también en dominio público hidráulico.

Por tanto, para este sector se señala lo mismo que para el sector anterior SR-1 y SR-3 al respecto de la necesaria realización de un estudio hidrológico de las avenidas extraordinarias y zonas inundables.

Respecto a la vegetación presente en el ámbito, este sector se encuadra en el hábitat de interés comunitario de código 91B0 correspondiente a las Fresnedas termófilas de *Fraxinus angustifolia*

(fresno). El sector presenta formaciones adehesadas de fresno con rebollo, aparentemente en buen estado de conservación.



Vista del sector desde la urbanización Los Burdiales



Vista del sector desde el camino del Valle

Limitando al sur del sector se localiza una banda de sustratos calizos del Cretácico con presencia de quejigo (*Quercus faginea*) que tiene un valor geomorfológico, paisajístico y botánico muy alto. Estos suelos están clasificados como no urbanizables según el planeamiento vigente. En la propuesta del Avance se incluyen en la categoría de *SNUP-PT Especialmente Protegido por las peculiaridades del terreno: sustratos calizos*. Se considera relevante la no afección a estos suelos por el desarrollo del sector SR-5.

En conclusión, el sector SR-5 podría presentar suficientes características ambientales para mantener su clasificación actual. En este sentido, se deberán estudiar específicamente los valores naturales existentes en estos terrenos, ya que el suelo protegido tiene carácter reglado y para su descalificación se requiere una motivación reforzada, como viene siendo el criterio del Tribunal Supremo.

En caso de cambio de clasificación a suelo urbanizable, deberá justificarse convenientemente la pérdida de sus valores ambientales que le hacen merecedor de su inclusión como suelo no urbanizable de protección.

Además de lo anterior, deberá tenerse en cuenta el cambio de clasificación de suelo conlleva la compensación por pérdida de terreno forestal a costa del promotor, que este caso sería de al menos 244.709 m² (24,5 ha), que podría cuadruplicarse si la fracción de cabida cubierta es superior al 30%.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0890363107727287665220

2.7. Condiciones para la ordenación general

De la consideración de las prescripciones contenidas en este Documento de Alcance, se derivan condiciones que deben ser incorporadas al documento de planeamiento que vaya a ser objeto de aprobación inicial:

- No podrán ser clasificados como Suelo Urbano aquellos ámbitos que no hayan alcanzado las determinaciones necesarias para ser considerados como tal según la legislación vigente.
- La delimitación de los sectores deberá realizarse según las necesidades de utilización urbanística del territorio, ajustando sus límites a la realidad física del territorio, y las redes públicas estructurantes. No será nunca un criterio de delimitación el ajustarse a lindes de propiedad. Cuando la más idónea conformación de la ordenación urbanística aconseje el trazado coincidente con estos límites de propiedad, se deberá acreditar que esta coincidencia obedece a otros fines.
- Deberán expresamente preverse las reservas de suelo necesarias las infraestructuras de saneamiento, depuración, gestión de residuos, viarias etc. que sean precisas, a fin de evitar la futura falta de espacios adecuados para las mismas.
- Las propuestas de crecimiento deberán basarse expresamente en las necesidades actuales del municipio y sus características, en base a su análisis socioeconómico y ambiental.
- Deben preverse los efectos de la aplicación parcial del planeamiento, poniendo especial atención a los sectores industriales, de tal modo que no resulten situaciones urbanas de dispersión, de las que derive un consumo irracional de recursos. Para ello, se propone incluir en el documento un orden de prioridad y las condiciones temporales que deben observarse para la incorporación de cada ámbito o sector al tejido urbano.
- La propuesta de protección de suelo contenida en el Plan General debe estar supeditada a las características intrínsecas del territorio, independientemente de su potencial aprovechamiento derivado de consideraciones urbanísticas" en conformidad con la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.8. Condiciones para la ordenación pormenorizada

Sin entrar a valorar la estrategia de ordenación planteada en este Avance, el trazado definitivo debe tender a evitar desmontes y taludes que afecten de forma sustancial al relieve, especialmente en las zonas de ladera, donde la inestabilidad y los riesgos de deslizamientos son altos. Para ello, el diseño urbano de los nuevos desarrollos permitirá la adecuación del trazado viario a la topografía, sin alterar el horizonte superficial existente. Debe también atenderse a los potenciales impactos de la edificación en los límites urbanos, valorando las normas urbanísticas que permitan una adecuada integración paisajística.

2.9. Condiciones para las infraestructuras

2.9.1. Infraestructuras eléctricas

Deberán tenerse en cuenta las instalaciones eléctricas existentes considerando que, cualquier afección sobre las líneas y sus instalaciones, deberá cumplir las condiciones establecidas en los Reglamentos que resulten de aplicación, así como con lo contenido en los artículos 153 y 154 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica



Para las líneas aéreas y conforme a lo establecido en el artículo 162.3 del referido Real Decreto 1955/2000, “queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección”.

La citada franja tiene una anchura de aproximadamente de aproximadamente 30 m a cada lado del eje de la línea, aunque la anchura exacta depende de la longitud del vano (distancia entre dos apoyos consecutivos), geometría de los apoyos y condiciones de tendido de los conductores.

Para las líneas subterráneas y conforme a lo establecido en el artículo 162.3 del referido Real Decreto, “se prohíbe la plantación de árboles y construcciones en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias”. En el caso de las líneas subterráneas, la citada franja tiene una anchura aproximada de 3 m.

Respecto a la normativa autonómica y de manera general, se tomarán las medidas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas. En este sentido, el Plan General debe definir los pasillos eléctricos por los que deben discurrir las líneas eléctricas aéreas, recogiendo en la normativa urbanística que “*en su zona de influencia no habrá edificaciones ni se podrá construir en el futuro, cumpliendo los requisitos, reservas y afecciones que correspondan*”, conforme lo establecido en el artículo 3 del citado Decreto. En el caso de que no queden expresamente definidos los pasillos eléctricos en el Plan General, se debe establecer de manera expresa la obligatoriedad de enterrar las líneas.

Para el caso de futuras instalaciones de media tensión que pudieran proyectarse, como pueden ser centros de transformación y/u otras que procedan, la necesidad del cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-RAT 01 a 23.

En el supuesto de ejecución de centros de transformación no enterrados, éstos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad.

2.9.2. Infraestructuras viarias

Con carácter general, se realizarán plantaciones de especies autóctonas como medida compensatoria para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías y reducir el efecto en las zonas limítrofes y el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior a los ámbitos urbanizados.

Por otro lado, a la vista del informe remitido por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, se tendrán en cuenta las consideraciones en él recogidas y especialmente las siguientes:

- En los apartados del Plan General en los que se haga referencia a la normativa de aplicación en carreteras autonómicas se deberán recoger estas tres legislaciones sectoriales: Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo. En materia de accesos será de aplicación la Orden de 23 de mayo de 2019, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se derogan los títulos I a IV de



la Orden de 3 de abril de 2002, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.

- El Plan General deberá calificar la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid como “red supramunicipal de infraestructura viaria de comunicaciones”, no podrá tener otras calificaciones diferentes. Se deberá calificar así la plataforma de la carretera más la zona correspondiente al dominio público, tanto actual como previsto. Esta calificación se deberá incluir también en los planos específicos de carreteras.

Se deberán calificar todas las carreteras autonómicas que recorren el municipio, así como sus elementos funcionales, como enlaces. Se deberán corregir los errores de calificación en aquellos puntos que no se correspondan con carreteras autonómicas.

La zona de protección de las carreteras autonómicas no forma parte de la red supramunicipal de infraestructura viaria.

Asimismo, se informa que la Dirección General de Carreteras tiene previsto el proyecto y construcción de una Red Básica de Vías Ciclistas en la Comunidad de Madrid, en la que se incluye el proyecto de “carril bici paralelo a la carretera M-608 entre los PPKK 0+000 y 41+500”, y parte discurre por el término municipal de Soto del Real.

- No deberá disponerse suelo calificado como zonas verdes o espacios libres en la franja de protección de carreteras de titularidad autonómica. La calificación de esta zona de protección se deberá incluir en los planos específicos de carreteras.
- El Plan General deberá contener un Estudio de Tráfico y Movilidad que incluya un estudio de niveles de servicio en la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid, así como en sus enlaces e intersecciones, en el escenario operacional y postoperacional, identificando los problemas de capacidad, evaluando las necesidades a satisfacer por las nuevas demandas inducidas y proponiendo soluciones que permitan cubrir dichas necesidades.
- El Plan General debe incluir unos planos específicos de las carreteras autonómicas en los que se deberán reflejar a una escala adecuada y debidamente acotadas las actuaciones previstas, las franjas de terreno correspondientes a la arista exterior de la explanación, el dominio público de las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid y a su zona de protección. En estos planos deberán superponerse la calificación con las zonas de dominio público de la carretera. Se recuerda que las mediciones se realizan a partir de la arista exterior de la explanación.

Esta información deberá recogerse en las correspondientes fichas urbanísticas, en los planos de ordenación y en las Normas Urbanísticas del Plan General. Asimismo, las fichas urbanísticas de los ámbitos y las Normas Urbanísticas deberán contener los usos permitidos en las zonas de dominio público y protección de las carreteras autonómicas, de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable vigente.

- Las fichas urbanísticas de los ámbitos colindantes con las carreteras autonómicas deberán contener referencia expresa a la legislación sectorial autonómica aplicable y, en concreto, a la regulación de usos en la zona de protección de acuerdo con esta normativa. Además, todos aquellos sectores que prevean nuevos accesos a las carreteras autonómicas, el Plan General deberá integrar una propuesta gráfica de conexión a nivel de anteproyecto, además de integrarse dichas propuestas en los planos de ordenación del Plan. Todas las actuaciones propuestas en materia de carreteras deberán estar incluidas en la memoria de viabilidad económica del Plan.



- El Avance del Plan propone una serie de actuaciones en materia de carreteras, como es “realizar una rotonda para dar acceso a los sectores SAE1 y SAE2 desde la carretera M-862 en los terrenos donde se encuentra el actual acceso a las instalaciones existentes”. El Plan deberá contener la definición gráfica a nivel de anteproyecto de la actuación, así como establecer los horizontes temporales para su puesta en servicio en función de la previsión de desarrollo de los sectores urbanísticos previstos en el Plan General. Asimismo, se deberán definir los mecanismos de gestión previstos para su construcción y la imputación de costes que corresponda.
- El planeamiento general deberá evaluar y adecuar, cuando sea necesario como resultado de la aplicación de la normativa vigente, los accesos existentes del viario municipal a la red de carreteras autonómica, debiendo servir éstos, en la medida de lo posible, como vías de acceso a los nuevos sectores de desarrollo.
- El Plan General, así como los instrumentos de planeamiento urbanístico que se tramiten en desarrollo del mismo y que afecten a carreteras de la Red de la Comunidad de Madrid, deberá remitirse a la Dirección General de Carreteras para su oportuno informe favorable y vinculante, antes de su aprobación definitiva, de acuerdo con el artículo 22.1 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo. En concreto, el informe de la citada Dirección General tiene que ser favorable y vinculante para la aprobación definitiva de los documentos del Plan General, Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación de las unidades de ejecución y de los sectores de desarrollo contemplados en el planeamiento general, de acuerdo con el artículo 22.1 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.

2.9.3. Infraestructuras ferroviarias

A la vista del informe del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) se señala lo siguiente:

- Atendiendo al artículo 7.1 de la ley 38/2015 del Sector Ferroviario (en adelante ISF), *“Los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias, estaciones y terminales que formen parte de la Red ferroviaria de Interés General, así como aquellos que deban ocuparse para tal finalidad de acuerdo con los estudios informativos aprobados definitivamente, como sistema general ferroviario o equivalente, de titularidad estatal y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias, de modo que los usos previstos en las zonas colindantes sean compatibles con la explotación ferroviaria.”*

Por todo ello, los suelos recogidos en el “Estudio Informativo para la extensión de la red de cercanías de Madrid hasta Soto del Real”, deberán estar calificados como sistema general ferroviario o equivalente, de titularidad estatal.

El documento de Avance delimita el entorno de la vía ferroviaria calificándolo como SNUP-CF Carreteras y Ferrocarril. Aparentemente podría deducirse que lo que se ha delimitado en esa clase de suelo es la plataforma (infraestructura ferroviaria sobre la que se disponen las capas de asiento y el resto de la superestructura ferroviaria).

No obstante, cabe señalar que la explanación sobre la que se sitúa la plataforma es considerada también una instalación ferroviaria, por lo que en virtud del referido artículo 7.1 de la LSF deberá también calificarse como sistema General ferroviario o equivalente. Se entiende por explanación,



la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se encuentra la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones, siendo la arista exterior de ésta la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural (definición según artículo 25 del RD 2.387/2004, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario).

- Debe recordarse que cualquier actuación en el entorno de la línea ferroviaria quedará sujeta a la legislación vigente, Ley 38/2015, de fecha 29 de septiembre, del Sector Ferroviario (en adelante LSF), el RD 2.387/2004, de fecha 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, y el RD 929/2020, de fecha 27 de octubre, sobre seguridad operacional e interoperabilidad ferroviarias, normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento.

Deberán respetarse las limitaciones a la propiedad y las restricciones de uso establecidas en el capítulo III de la ley 38/2015 del Sector Ferroviario en el que se definen para todas las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General una zona de dominio público (ZDP), otra zona de protección (ZP) y la línea límite de edificación (LLE). Las anchuras de dichas franjas se recogen en el artículo 13, 14 y 15 de la LSF.

En relación con lo expuesto, así mismo se recuerda que (art. 16 LSF) *"Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias..."*

Por lo tanto, conforme a la legislación sectorial vigente, y con carácter previo a cualquier actuación, el promotor deberá contar con Autorización expresa del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

A este respecto, cuando se vaya a solicitar la autorización deberá presentarse un proyecto firmado por técnico competente que debe incluir la definición de la superficie de ocupación necesaria para efectuar las obras para que Adif pueda computar la ocupación del dominio público ferroviario que se va a producir.

- Es preciso indicar que la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario en su artículo 16 establece que *"...Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas"*

Las posibles afecciones futuras por ruidos o vibraciones en suelos colindantes con el ferrocarril corresponderán a la normal explotación de mantenimiento de ADIF y las medidas futuras a adoptar respecto a la insonorización y las necesarias para el normal mantenimiento de las instalaciones precisas a tal fin, serán responsabilidad del Promotor de las actuaciones que se produzcan en el entorno del ferrocarril en caso de que las hubiera.

- El documento de Avance plantea los siguientes nuevos sectores que son colindantes con la plataforma ferroviaria: SR-3 (uso principal RESIDENCIAL), SR-4 (uso principal RESIDENCIAL) y SAE (uso principal INDUSTRIAL). La naturaleza de los usos previstos y los exigibles estándares de calidad de vida asociados a ellos, deberán conjugarse con el servicio público ferroviario que se presta y las posibles molestias generadas por ello. Por ello, se informa que, para los suelos de nuevo desarrollo colindantes con el ferrocarril, se deberá contar para su desarrollo con un Estudio



Acústico de Ruidos y Vibraciones que ponga de manifiesto la magnitud real de tales impactos, y permita evaluar las necesidades de implantar medios de inmisión, tanto de tipo constructivo-arquitectónico como de barrera (pantallas acústicas) según las necesidades. Estas medidas a adoptar, al igual que el obligatorio cerramiento de tipo urbano que asegure el aislamiento del ámbito ferroviario, en cumplimiento del Reglamento que desarrolla la Ley del Sector Ferroviario, deben ser soportadas por cuenta y cargo del promotor de la actuación urbanística y consideradas por tanto como un coste más de los gastos de urbanización.

➤ Particularmente, desde la Dirección Desde la Dirección de Proyectos de Alta Velocidad y Estaciones se informa de los siguientes aspectos:

- Esa Dirección tiene encomendado la redacción del "Estudio de Alternativas, Proyecto Básico y Proyecto de Construcción del nuevo edificio de viajeros y aparcamiento disuasorio anexo de la Estación de Soto Sur en Soto del Real (Madrid)", cuyo antecedente administrativo es el "Estudio Informativo para la Extensión de la Red de Cercanías de Madrid hasta Soto del Real" (2014) y su correspondiente Resolución de 1 de agosto de 2014, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente, por la que se formula Declaración de Impacto. Esta Declaración de Impacto Ambiental fue prorrogada mediante la Resolución de concesión de prórroga de vigencia de la DIA Extensión de la red de cercanías de Madrid hasta Soto del Real (31 de enero de 2019).
- Dentro de este marco, en la actualidad se encuentra en fase de ejecución el "Proyecto de Construcción de la Ampliación de la Red de Cercanías de Madrid hasta Soto del Real. Fase 1. Infraestructura, Vía y Línea Aérea de Contacto", redactado por la Dirección de Proyectos de Red Convencional de ADIF.
- El nuevo edificio de viajeros y aparcamiento disuasorio se ubicará en los terrenos anexos situados entre las vías existentes y el viario M-609 (KM 39, frente a la cárcel de Soto del Real). Originalmente, en la línea Madrid - Burgos existía una parada de viajeros, su correspondiente estación se denominaba Estación Manzanares-Soto el Real.
- Según lo recogido en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares del contrato encomendado a la DPAVE, el alcance del proyecto incluirá la recuperación del edificio de la antigua estación y/o la construcción de un nuevo edificio de viajeros de la estación de Soto Sur integrando el edificio de la antigua estación y el desarrollo de un aparcamiento disuasorio anexo.
- Por otro lado, se indica que se han identificado dos proyectos adicionales que se desarrollan en paralelo al proyecto del nuevo edificio de viajeros:
 - "Proyecto Constructivo y Ejecución de las obras de afecciones a las Instalaciones de seguridad en el tramo Colmenar viejo - Soto del Real" por parte de la Dirección de Proyectos de Red Convencional de la D.G. de Planificación, Estrategia y Proyectos.
 - "Proyecto Constructivo de la nueva subestación eléctrica de tracción de Soto del Real (Madrid)" por parte de la Dirección Técnica de la D.G. de Conservación y Mantenimiento.

➤ Indicar que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la ley del Sector Ferroviario, corresponde al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana la planificación de la infraestructura ferroviarias integrantes de la RFIG, y es de su competencia la información relativa a las infraestructuras ferroviarias que se están ejecutando. Además, se recuerda que según el artículo 7.2 artículo, será preceptivo y vinculante el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0890363107727287665220

2.9.4. Infraestructuras de telefonía

En relación con la instalación de antenas de telefonía móvil, el texto urbanístico incorporará que los proyectos relacionados con este tipo de instalaciones estudien su impacto visual, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. Para ello, los proyectos incorporarán estudios de integración en el paisaje de las instalaciones. Asimismo, el texto urbanístico indicará en qué en las zonas de alta fragilidad del paisaje, no podrá autorizarse este tipo de instalaciones.

2.9.5. Infraestructuras oleohidráulicas y gasísticas

Deberá garantizarse en el documento normativo el cumplimiento de la legislación sectorial de aplicación en que se fijen los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras oleohidráulicas y gasísticas.

2.10. Condiciones para las zonas verdes

En relación con la distribución, usos y regulación de los espacios verdes dentro de las redes públicas, se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

- Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras.
- Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones. Se recogerán los casos en los que, ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.
- Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
- Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
- La Normativa limitará expresamente la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.

2.11. Protección de las vías pecuarias

A día de la fecha, no se dispone de informe del Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación. No obstante, en la documentación constan las vías pecuarias



existentes en el término municipal. Sin perjuicio de lo que señale el órgano competente al respecto, deberá tenerse en cuenta las siguientes prescripciones:

- Toda la superficie de las vías pecuarias del municipio se debe incluir como Red Supramunicipal Espacio Libre Protegido Vía Pecuaria, clasificándose como Suelo No Urbanizable de Protección de Vías Pecuarias, lo que deberá tenerse en cuenta en los documentos correspondientes.
- La definición gráfica de las vías pecuarias debe coincidir con las coordenadas de los proyectos de amojonamiento aprobados. Las vías pecuarias deben grafarse en los planos correspondientes, diferenciando cuando se superpongan diferentes dominios públicos.
- La descripción literal de las vías pecuarias que se realiza en las distintas partes del documento técnico debe coincidir con la facilitada por el Área de Vías Pecuarias.
- La superficie correspondiente al dominio público pecuario se trata de una red ya obtenida que no genera aprovechamiento urbanístico, ni forma parte de los suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres, por lo que debe tenerse en cuenta en todos los cuadros de superficies del documento así como en los cálculos de aprovechamiento, edificabilidad, cesiones obligatorias, etc. Esta superficie será la resultante de grafar las coordenadas de mencionado proyecto de amojonamiento.
- Debe tenerse en cuenta las vías pecuarias en la descripción de todos los ámbitos de ordenación de suelo urbano y de suelo urbanizable en que estén presentes.
- Se debe completar en todos los documentos la descripción de la legislación sectorial de aplicación en materia de vías pecuarias añadiendo el Decreto 7/2021, de 27 de enero, que aprueba el Reglamento que regula las vías pecuarias existentes en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, así como en el marco de la legislación básica del estado la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias.
- Respecto al valor relativo de los diferentes documentos del Plan General, debe añadirse en lo relativo a discrepancias con las vías pecuarias, que prevalecerá la delimitación legalmente aprobada en su clasificación, deslinde y amojonamiento.
- Los usos permitidos en las vías pecuarias son los establecidos en la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, así como en la Ley estatal 3/1995 de Vías Pecuarias. Cualquier otro uso o destino será incompatible con los de éstas y así debe reflejarse en los documentos que las pudiera afectar.
- Sobre la red de Vías Pecuarias no se puede trazar ningún vial o rotonda, por ser incompatible con lo establecido en la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, que prohíbe el asfaltado de las vías pecuarias así como el tránsito de vehículos a motor.
- Los cruces de vías pecuarias por una obra pública debe atender a lo establecido en los artículos 26 y 27 del Decreto 7/2021 por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán fuera del dominio público pecuario. Su autorización se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias de acuerdo con lo establecido en el artículo 38 de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0890363107727287665220

2.12. Protección del patrimonio cultural

El informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid recibido el 28 de febrero de 2024 concluye que, el contenido del “Avance del Plan General de Soto del Real” deberá subsanarse según las condiciones y observaciones contenidas en el citado informe y tenidas en cuenta en los siguientes documentos y fases del Plan General. Asimismo, deberá incluir todas aquellas determinaciones necesarias para garantizar la protección del patrimonio cultural según establece la Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid remitiendo al nuevo articulado.

La documentación a aportar en la siguiente fase de planeamiento se realizará de acuerdo a las especificaciones del citado informe técnico emitido por la citada Dirección General de Patrimonio Cultural.

Por otra parte, la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, en su informe de 16 de julio de 2024, señala que los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos como instrumento de planeamiento deben incorporar dos grupos de bienes, los bienes integrantes del Patrimonio Cultural por su consideración como BIC o BIP y los bienes que, por su relevancia, deban formar parte del Patrimonio Urbano y Arquitectónico del municipio, denominados por la ley de patrimonio cultural como Bienes Catalogados.

La identificación diferenciada entre ambos grupos de bienes se encuentra establecida no solo en la Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural sino también en el artículo 43.f de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En base a la legislación anteriormente señalada y a las competencias atribuidas a esta Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, con una finalidad divulgativa, y con el objetivo de identificar y sistematizar el patrimonio arquitectónico de interés de la Comunidad de Madrid, se han desarrollado por esta Dirección General, distintos documentos que deberán tenerse en cuenta en la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en la normativa urbanística de protección del Plan General de Ordenación Urbana que se está elaborando y tramitando:

- Instrucción para la redacción de Catálogos de Planeamiento aprobada por la Comisión de Urbanismo en sesión de 31 de octubre de 1989, en la que se establecen los elementos a catalogar, los distintos grados de protección y el régimen de obras aplicable.
- El Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico, creado por la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación.
- Inventario de arquitectura contemporánea de interés. La Dirección General de Vivienda y Rehabilitación ha realizado un inventario de elementos relacionados con la arquitectura contemporánea que, de acuerdo con la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, podría conformar un Catálogo Sectorial.
- Inventario de elementos relacionados con la arquitectura del agua. La Dirección General de Vivienda y Rehabilitación está realizando también un inventario de elementos relacionados con la arquitectura del agua, con carácter divulgativo y que, de acuerdo con la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, podría conformar un Catálogo Sectorial.
- Protección del patrimonio urbano (casco y otras áreas con valor patrimonial). En la zona de casco y en su caso, otras áreas con valor patrimonial, a través de la ordenanza correspondiente



o mediante disposiciones de protección del medio urbano, se deberá valorar y proteger, a través de determinaciones de protección, aquellos invariantes tipológicos tradicionales del ambiente urbano, particularmente aquellos que conforman la escena urbana: huecos, aleros, balcones, cubiertas, carpinterías, materiales, colores, composición de fachadas y otros.

Finalmente la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación proponen una serie de consideraciones, a incluir en la normativa urbanística o de catálogo, en función de los valores patrimoniales característicos del casco, que tienen que ver con las fachadas, paredes medianeras, sótanos, alturas, elementos exteriores, carpinterías, cubiertas, alineaciones, retranqueos, etc....

2.13. Protección frente a la contaminación atmosférica. Estudio de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático

Una de las repercusiones ambientales más significativas dentro de un plan general son las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) derivadas de sus determinaciones. En particular, esta circunstancia se da habitualmente en una buena parte de los planes de ordenación urbanística municipal que se formulan, dada la trascendencia que tienen al respecto la clasificación y la calificación urbanísticas del suelo establecidas por estos planes.

Consecuentemente, es necesario que la evaluación ambiental de los planes de ordenación urbanística municipal identifique aquellas determinaciones susceptibles de generar emisiones de CO₂ y efectúe un análisis cuantitativo suficientemente cuidadoso, tanto en la fase inicial de la redacción, en el marco de la evaluación de alternativas de los avances de planeamiento, como en el momento de completar la formulación de los planes. En función de estos análisis se tiene que poder valorar la idoneidad de las propuestas de los planes en cuanto a su incidencia sobre la mitigación del cambio climático.

Para ello, se ha considerado el papel fundamental que juega el ámbito local en los aspectos ambientales globales, y la importancia de integrar dichos aspectos en los procesos urbanísticos mediante medidas específicas encaminadas a mejorar la calidad del aire, la reserva de zonas verdes como sumideros de CO₂, la adaptación al cambio climático, la eficiencia energética, etc.

➤ Respecto del ESTUDIO DE CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA:

La red de calidad del aire de la Comunidad de Madrid dispone de datos anuales hasta la actualidad, estando publicados los informes anuales hasta 2022, cuyos datos pueden ser explotados. Estos datos se pueden obtener accediendo a través del siguiente enlace:

http://gestiona.madrid.org/azul_internet/run/j/AvisosAccion.icm

Por tanto, con respecto a la información que deberá contener el estudio ambiental estratégico, se deberá determinar la calidad del aire del municipio de Soto del Real para lo cual se utilizarán los datos más actualizados posibles, en concreto, los 5 últimos años con datos disponibles, para que estos reflejen la situación actual y más representativa de la zona.

Se deberá analizar específicamente cómo las actuaciones propuestas afectarán a la calidad del aire. En este sentido, se deberá actualizar el estudio de las emisiones de gases contaminantes debidas al nuevo planeamiento, cuantificando las emisiones en la situación actual y en la futura. Para ello, se partirá de los datos del último inventario de Gases de Efecto Invernadero y Contaminantes a la Atmósfera para la Comunidad de Madrid, los cuales se pueden obtener a través del siguiente enlace:



<https://www.comunidad.madrid/servicios/urbanismo-medio-ambiente/calidad-aire>.

Se realizarán proyecciones para comparar la información obtenida con la situación futura prevista una vez desarrollado el PGOU. Teniendo en cuenta los resultados de este último estudio de emisiones, se realizará un análisis de la compatibilidad de la ejecución con respecto a los objetivos de calidad del aire recogidos en la nueva Estrategia de Energía, Clima y Aire de la Comunidad de Madrid - Horizonte 2030.

➤ Respecto a las EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO Y MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO

En el estudio ambiental estratégico se deberá incorporar, tal y como se especifica en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo. En particular se deberán considerar las medidas contempladas en los planes de adaptación y mitigación al cambio climático existentes, mencionados a continuación, y cómo se van a integrar en el planeamiento urbanístico.

En cuanto al Plan Nacional de adaptación al cambio climático 2021-2030 se deberán tener en cuenta al menos las siguientes medidas y definir cómo se integran éstas en el futuro desarrollo urbanístico:

- En la planificación territorial y urbana se deberá integrar la adaptación al cambio climático, desarrollando una gobernanza para la gestión del riesgo democrática, con implicación de todas las partes interesadas en la planificación y la gestión.
- Integrar la adaptación al cambio climático en el sector de la edificación, avanzando en la reglamentación para mejorar el comportamiento energético y el comportamiento hídrico de los edificios, en línea con los escenarios climáticos proyectados para el futuro.
- Incorporar criterios de adaptación al cambio climático en la construcción de nuevas infraestructuras de transporte y ampliación de las existentes (carreteras, ferrocarriles, puertos y aeropuertos), así como en las fases de explotación y conservación.

En concreto, en relación con la siguiente línea de acción, “Línea de acción 8.2. Integración de la adaptación al cambio climático en la planificación territorial y urbana”, los planes urbanísticos deberán analizar los riesgos derivados del cambio climático, incorporando medidas para minimizarlos.

Por otro lado, también se deberán considerar las directrices del Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030.

Asimismo, se utilizarán como referencia las medidas indicadas en la Guía “Medidas para la mitigación y la adaptación al cambio climático en el planeamiento urbano: Guía metodológica. FEMP-Red Española de Ciudades por el Clima, 2015”, así como los subsecuentes manuales y herramientas desarrollados a partir de la primera, los cuales se pueden encontrar en el siguiente enlace:

<https://www.miteco.gob.es/es/cambio-climatico/temas/impactos-vulnerabilidad-y-adaptacion/plan-nacional-adaptacion-cambio-climatico/ciudad.html>

Esta documentación constituye una herramienta útil para insertar en la planificación urbana los objetivos de adaptación y mitigación del cambio climático.



El estudio ambiental estratégico analizará las emisiones de gases de efecto invernadero, para lo cual se podrá utilizar la herramienta “Cálculo de emisiones de gases de efecto invernadero generadas por el planeamiento urbanístico en la Comunidad de Madrid”, desarrollada por la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética y a la que se puede acceder a través del siguiente enlace:

<https://www.comunidad.madrid/servicios/urbanismo-medio-ambiente/herramienta-huella-carbono-planeamiento-municipal>.

Por último, se deberán analizar las medidas y objetivos propuestos en la nueva Estrategia de Energía, Clima y Aire-Horizonte 2030 de la Comunidad de Madrid. En especial, los aspectos recogidos en los apartados 5.1 y 5.2 de la Memoria de la Estrategia, enfocadas al sector del transporte y al sector residencial/comercial respectivamente, y en las áreas de actuación de su Anexo 1 (A-1 a A-8 para el sector transporte y movilidad, y A-9 a A-13 para el sector residencial, comercial e institucional). Algunas áreas de actuación que se pueden destacar son las siguientes:

- A-1 Uso eficiente de los medios de transporte y promoción del transporte público (promover una movilidad sostenible).
- A2- Apoyo al cambio modal (Promover la movilidad activa y saludable, el uso del vehículo compartido y la creación de aparcamientos disuasorios).
- A-5 Renovación de la flota institucional y de la flota de autobuses urbanos e interurbanos (Reducir las emisiones del transporte cuya gestión recae en las Administraciones Públicas de la Comunidad de Madrid).
- A-7 Implementación de zonas de bajas emisiones en los municipios de la Comunidad de Madrid (Reducir las emisiones del transporte privado).
- A-12 Apoyo al autoconsumo renovable tanto individual como compartido en el sector residencial y comercial (Promocionar los sistemas de autoconsumo y de generación de energía renovable de los edificios).
- A-13 Alumbrado público eficiente (Reducir el consumo de energía eléctrica del alumbrado público en exteriores).

Además, en lo que respecta al Plan de mejora de la calidad del aire, que figura como Anexo 2 de la Estrategia de Energía, Clima y Aire de la Comunidad de Madrid - Horizonte 2030, establece una serie de medidas relativas a las emisiones de óxidos de nitrógeno, las cuales deberán ser tenidas en cuenta en la elaboración del PGOU y ser evaluadas su integración en el Estudio Ambiental Estratégico.

➤ CRITERIOS AMBIENTALES DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA A TENER EN CUENTA EN LOS NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS

- Los nuevos desarrollos urbanísticos de uso residencial deberían estar próximos a espacios de usos dotacionales y terciarios necesarios y suficientes, para evitar al máximo los desplazamientos en vehículos particulares. De esta forma los nuevos desarrollos urbanísticos serán más accesibles para el ciudadano, localizándose los servicios necesarios para la vida a distancias que puedan ser recorridas a pie o en vehículos o sistemas de transporte menos contaminantes, mejorando con ello la calidad del aire y con ello la calidad de vida. En este sentido, el estudio ambiental estratégico deberá analizar cómo la planificación propuesta responde a estas consideraciones.



- Los nuevos desarrollos urbanísticos, tanto residenciales como industriales, deberían disponer de enlaces mediante transporte público.
- Debería existir una proporción en los nuevos desarrollos entre suelos de uso dotacional, terciario y residencial.
- Se deberán implantar medidas encaminadas a potenciar el uso de medios de transporte menos contaminantes como bicicletas, vehículos eléctricos, etc.
- Se deberán implantar medidas de eficiencia energética e implementación de energías renovables.

➤ INCIDENCIA SOBRE OTROS PLANES

Dado que ya se encuentra aprobada la Estrategia de Energía, Clima y Aire-Horizonte 2030 de la Comunidad de Madrid, el Estudio Ambiental Estratégico que elabore el promotor deberá contemplar la incidencia sobre dicha estrategia, e intentar adaptar el PGOU a los objetivos y metas que se plantean en la misma.

2.14. Riesgos derivados del cambio climático y cálculo de la huella de carbono

De acuerdo con el artículo 21.1 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, la planificación y gestión territorial y urbanística, así como las intervenciones en el medio urbano, la edificación y las infraestructuras de transporte, a efectos de su adaptación a las repercusiones del cambio climático, deben considerar, en su elaboración, los riesgos derivados del cambio climático.

A los efectos de completar, en su caso, los posibles riesgos derivados del cambio climático, se recomienda la utilización de la *“Guía para la evaluación de riesgos derivados del cambio climático”* publicada en 2023 por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Considerando que la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, persigue el objetivo de neutralidad climática en 2050, es necesario calcular la huella de carbono del municipio, así como un plan de reducción/mitigación de emisiones y un plan de compensación, de manera que en el horizonte temporal de desarrollo del Plan General la huella de carbono del municipio tienda a ser neutra.

Para dicho cálculo se recomienda el uso de la *“Calculadora de huella de carbono generada por el planeamiento urbanístico de la Comunidad de Madrid”*, que está disponible en esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular.

En cuanto al plan de reducción/mitigación, una vez calculada la huella de carbono del año base, se deben establecer unos objetivos de reducción anuales con un horizonte similar al desarrollo del Plan General. A continuación, se recogen una serie de medidas generales y específicas de reducción en el ámbito del planeamiento urbanístico que tienen una componente transversal a diversos factores sobre los que incidir:

- Metabolismo urbano:

Maximizar el aprovechamiento de la energía y de los recursos materiales para reducir el consumo energético de los pueblos y ciudades y controlar las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI), fomentando el uso de energías renovables.



- Agua:

Reducir y optimizar el uso del agua en los municipios, adecuando usos a calidades: Los instrumentos del planeamiento urbanístico deberán disponer un nivel mínimo de autosuficiencia hídrica, combinando el ahorro y la eficiencia con la reutilización del agua.

- Materiales y residuos:

Fomentar el uso eficiente de los materiales, promover el uso de materiales ecológicos atendiendo a todo su ciclo de vida y fomentar la reducción, la reutilización y el reciclaje de los residuos en los pueblos y ciudades con el fin de reducir las emisiones de GEI.

- Movilidad y accesibilidad

Reducir las necesidades de movilidad, fomentando las estrategias de proximidad entre usos y actividades y los modos de movilidad no motorizados y el transporte público como vectores principales de la estructura urbana, templando o restringiendo además selectivamente el tráfico en vehículo privado en determinadas zonas (cascos, zonas residenciales, etc.).

- Edificación y forma urbana

Adaptar la edificación existente y nueva a los criterios bioclimáticos y de habitabilidad: diseñar y adaptar la morfología urbana, las tipologías edificatorias y el diseño de los espacios exteriores en función de las condiciones bioclimáticas locales mediante una ordenación que tenga en cuenta aspectos como la orientación, la iluminación, la ventilación natural, etc.

El documento que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica debe incorporar un capítulo específico en el que se recojan medidas concretas que tengan como objetivo la reducción/mitigación de la huella de carbono.

Respecto al plan de compensación de la huella de carbono, una vez calculada la huella de carbono y determinado su plan de reducción/mitigación, se debe establecer un plan de compensación mediante la previsión de una infraestructura verde urbana que incluya árboles y arbustos como sumideros naturales de CO₂, cuyo diseño debe estar acorde con el horizonte temporal del Plan General.

El catálogo de árboles y arbustos para dicha infraestructura que actúen como sumideros de carbono deberá tener en cuenta los siguientes aspectos:

- El bioclima de la ciudad
- Eficiencia hídrica de las especies
- Necesidades de riego y costes asociados
- Capacidad de secuestro de carbono de las especies
- Tipos de arbolado: viario, parque, zona naturalizada
- Diseño de alcorques
- Manejo de podas
- Riesgos por caídas y tronchados
- Soleamiento de parques y jardines, con especial atención a los parques infantiles



2.15. Protección frente a la contaminación acústica

En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan, analizada la documentación presentada a continuación se indican los siguientes condicionantes que se deberán tener en cuenta para siguientes fases:

Caracterización de la situación acústica actual:

El área de estudio corresponde al término municipal de Soto del Real, el cual queda caracterizado acústicamente por la presencia de las varias infraestructuras viarias, ferroviarias y actividades industriales.

El Plan General incluye entre su contenido un Estudio Acústico en el Anexo I del DAE, incompleto y desactualizado pues toma como referencia el Estudio de Ruido del año 2014.

Directrices para la elaboración del Estudio Acústico

El documento que vaya a someterse a Declaración Ambiental Estratégica debe contener un estudio acústico elaborado de acuerdo a las siguientes directrices:

A. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

Todos los instrumentos de planeamiento, tanto a nivel general como de desarrollo, deben incluir una zonificación acústica. Las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial. Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo.

La zonificación acústica constará de:

Delimitación de las áreas acústicas definidas en el artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Para ello se seguirán los criterios y directrices establecidos en el anexo V del mismo Real Decreto.

Las áreas acústicas se clasificarán en atención al uso predominante del suelo.

Al proceder a la zonificación acústica de un territorio en áreas acústicas se deberá tener en cuenta la existencia en el mismo de zonas de servidumbre acústica y de reservas de sonido de origen natural, establecidas de acuerdo con las previsiones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y del Real Decreto 1367/2007.

La delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basará en los usos actuales o previstos del suelo. Por tanto, la zonificación acústica de un término municipal únicamente afectará, excepto en lo referente a las áreas acústicas de los tipos f) y g), a las áreas urbanizadas y a los nuevos desarrollos urbanísticos.

Ningún punto del territorio podrá pertenecer simultáneamente a dos tipos de área acústica diferentes.



La zonificación del territorio en áreas acústicas debe mantener la compatibilidad, a efectos de calidad acústica, entre las distintas áreas acústicas y entre estas y las zonas de servidumbre acústica y reservas de sonido de origen natural, debiéndose adoptar, en su caso, las acciones necesarias para lograr tal compatibilidad.

Si concurren, o son admisibles, dos o más usos del suelo para una determinada área acústica, se clasificará esta con arreglo al uso predominante, determinándose este por aplicación de los criterios fijados en el apartado 1 del anexo V del Real Decreto 1367/2007.

Se establecerán zonas de transición cuando se superen en 5 dBA los valores objetivo aplicables a cada una de las áreas implicadas. En el caso de que se dispongan zonas verdes de transición donde se superen los valores objetivos de calidad acústica para las áreas acústicas tipo a), con predominio de suelo de uso residencial, estas no deberán computar como redes de zonas verdes en cuanto a estándares urbanísticos, ni podrán ser de uso estancial, evitando la instalación en las mismas de cualquier elemento que propicie su uso como tal.

Deberá aportarse la delimitación de las áreas acústicas, definida por las coordenadas geográficas o UTM de todos los vértices, y se realizará en un formato geocodificado de intercambio "shp" o "dxf". Los planos que se presenten deberán estar debidamente georreferenciados de acuerdo al sistema geodésico de referencia ETRS89.

B. EVALUACIÓN DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

- a. Elaboración de mapas de ruido de la situación preoperacional y de la situación postoperacional para evaluar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

Los mapas de ruido se calcularán a una altura de 4m sobre el terreno para los periodos de evaluación día (7h-19h), tarde (19h-23h) y noche (23h-7h).

Los valores de los índices acústicos se pueden determinar para la situación preoperacional mediante cálculo o mediante mediciones, y para la situación postoperacional, únicamente mediante cálculo.

Se emplearán los métodos de cálculo establecidos en el apartado 2 del anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental.

Para el cálculo de la intensidad de tráfico rodado, se utilizará el modelo de cálculo establecido en el Real Decreto 1513/2005, utilizando, en su caso, la última IMD disponible.

Cuando en el estudio de la situación preoperacional se realicen mediciones "in situ" se seguirán los métodos y procedimientos de medición del Anexo IV del Real Decreto 1367/2007.

- b. Estudio del cumplimiento de los valores objetivo establecidos en la tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, para los nuevos desarrollos, disminuyendo en cinco decibelios (5 dB) los valores de la tabla. Determinación de las medidas correctoras y preventivas necesarias para el cumplimiento de los valores objetivo.
- c. Delimitación de Zonas de Servidumbre Acústica:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0890363107727287665220

Cuando el planeamiento esté afectado por el ruido de los grandes ejes viarios cuyo tráfico supere los 3.000.000 vehículos al año, grandes ejes ferroviarios cuyo tráfico supere los 30.000 trenes al año, o por aeropuertos con más de 50.000 movimientos al año, se aportará un mapa de las zonas de servidumbre aprobadas en el mapa acústico de la infraestructura o, en su defecto, propuesta de delimitación de las zonas de servidumbre acústica sobre planos a escala 1:5.000. Se entiende por zona de servidumbre acústica a la comprendida en las isófonas en las que se midan los objetivos de calidad acústica para las áreas de sensibilidad acústica que sean de aplicación.

- d. En el caso de que el estudio acústico determine la necesidad de implantar medidas correctoras o preventivas de la contaminación acústica, se incorporará una descripción y un estudio económico financiero de las mismas, y se integrarán sus resultados en el Estudio Económico Financiero del Plan General.

Condiciones para los nuevos desarrollos urbanísticos

- Las normas urbanísticas y las fichas de los sectores de suelo urbanizable y de los ámbitos de actuación de suelo urbano no consolidado, deberán incorporar la necesidad de realizar un Estudio Acústico de Detalle como condición para su desarrollo.
- A los efectos del RD 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, tiene la consideración de nuevo desarrollo la superficie del territorio en situación de suelo rural para la que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevén o permiten su paso a la situación de suelo urbanizado, mediante las correspondientes actuaciones de urbanización, así como la de suelo ya urbanizado que esté sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

Para estos ámbitos se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II del citado Real Decreto, disminuido en 5 decibelios.

- Se incluirá en las fichas urbanísticas de los nuevos desarrollos la condición de cumplimiento de los valores de calidad acústica marcados por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- En los documentos urbanísticos del Plan General, y de forma detallada en las fichas de desarrollo de cada ámbito, se deberán incorporar las conclusiones que se deriven del estudio acústico como parte integrante de las condiciones del mismo.

2.16. Protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas

Vista la documentación remitida y el informe del Canal de Isabel II Gestión recibido el 31 de enero de 2025, como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en el ámbito del PGOU, se informa lo siguiente:

➤ **Respecto a la demanda de recursos hídricos:**

De acuerdo con los datos de crecimiento previsto y según las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4 de 2021), la demanda media de agua para consumo humano estimada para los desarrollos previstos en el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Soto del Real es de 2.625 m³ /día (30,4 l/s), de los que 167 m³ /día (1,9 l/s)



corresponden a la demanda en suelo urbano no consolidado y 2.458 m³ /día (28,5 l/s) a la de los sectores en suelo urbanizable sectorizado, siendo los caudales punta total de 58 l/s.

➤ **En cuanto a la justificación de la existencia de agua suficiente para satisfacer las nuevas demandas:**

La competencia para la ordenación y concesión de recursos y aprovechamientos hídricos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1.22 de la Constitución, es exclusiva del Estado. El pronunciamiento relativo a la existencia o inexistencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas, corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tago, en cuanto Entidad responsable de la ordenación de los recursos hídricos.

➤ **En cuanto a las infraestructuras necesarias para el abastecimiento de los desarrollos propuestos:**

En la actualidad, el municipio de Soto del Real se abastece con agua de consumo humano con recursos propios procedentes del Embalse de Los Palancares, que son conducidos, previo tratamiento de los mismos en la ETAP Los Palancares, hasta el Depósito de La Hiruela y de ahí al resto de depósitos municipales situados en el casco urbano: Depósito La Solana y Depósito Sotosierra, y a las urbanizaciones ubicadas al sureste del término municipal, Peña Real y Puente Real, a través de la Arteria Depósito Soto del Real (La Hiruela)-Elevadora 1 Soto del Real.

Cuando el Ayuntamiento de Soto del Real lo solicita, Canal de Isabel II refuerza dicho abastecimiento desde el Sistema General de Abastecimiento adscrito a Canal de Isabel II con agua procedente de la ETAP de Navacerrada o de la ETAP de Santillana.

En cuanto a la aducción, en el caso de que el origen del suministro fuera desde el Embalse y la ETAP de Los Palancares, sería necesario adecuar la ETAP a los nuevos caudales de demanda, así como la renovación de la aducción actual Arteria Ramal Manzanares El Real-Depósito Soto I (La Hiruela). En el caso de que el abastecimiento se realizase íntegramente desde la ETAP de Navacerrada o de la ETAP de Santillana no resultaría necesario reforzar el suministro.

En cuanto a la capacidad de regulación, el municipio de Soto del Real dispone de los siguientes depósitos:

- Depósito de La Hiruela, situado al noroeste del casco urbano de Soto del Real, cuenta con dos vasos, con un total de 4.100 m³ de capacidad.
- Depósito La Solana, situado en el casco urbano de Soto del Real, al final de la calle Lugo, cuenta con dos vasos, con un total de 1.600 m³ de capacidad.
- Depósito Sotosierra, situado en el casco urbano de Soto del Real, al noreste del Depósito La Solana, cuenta con dos vasos, con un total de 1.200 m³ de capacidad. Junto a dicho depósito, se encuentra la Elevadora de Sotosierra.
- Depósito Elevadora 1, ubicado en la zona noreste de la urbanización Peña Real, cuenta con dos vasos, con una capacidad conjunta aproximada de 800 m³.
- Depósito Elevadora 2, ubicado entre las urbanizaciones Peña Real y Puente Real, cuenta con dos vasos, con una capacidad conjunta aproximada de 700 m³.
- Depósito Peña Real, ubicado al sur este de la urbanización, con una capacidad aproximada de 500 m³.



- Depósito Puente Real, ubicado al sur de la urbanización, con una capacidad aproximada de 400 m³.

Además, en el término municipal de Miraflores de la Sierra se encuentra el Depósito Miraflores (Soto II), situado al sur del municipio de Miraflores de la Sierra, cerca de la urbanización Los Pinarejos y del límite con el municipio de Soto del Real, que cuenta con dos vasos y una capacidad conjunta de 21.000 m³.

En el caso de que el origen del suministro fuera desde el Embalse y la ETAP de Los Palancares, habría que realizar ampliación de la capacidad de regulación en el Depósito de La Hiruela para el suministro del caudal demandado por los desarrollos urbanísticos en el municipio. En el caso de que el abastecimiento se realizase íntegramente desde el Depósito Miraflores (Soto II) no resultaría necesaria dicha ampliación.

En cuanto a la red de transporte y distribución, la red de distribución principal existente no es suficiente para abastecer el incremento de caudal demandado por los nuevos desarrollos. En el caso de que el origen del suministro fuera desde el Embalse y la ETAP de Los Palancares, habría que ampliar la capacidad de la red de transporte del municipio.

En consecuencia y para garantizar el suministro con las presiones adecuadas a los nuevos desarrollos propuestos en el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Soto del Real, se deberán completar las infraestructuras existentes con las siguientes infraestructuras de abastecimiento, según las necesidades del desarrollo del planeamiento:

En cuanto a la aducción:

- Abastecimiento con origen en el Embalse y la ETAP de Los Palancares:
 - o Adecuación de la ETAP de Los Palancares a los nuevos caudales de demanda del municipio.
 - o Renovación de la aducción actual Arteria Ramal Manzanares El Real-Depósito Soto I (La Hiruela).
- Abastecimiento con origen ETAP de Navacerrada o ETAP de Santillana y Depósito Miraflores (Soto II): no se considera necesario reforzar las arterias procedentes de la ETAP de Navacerrada o de la ETAP de Santillana.

En cuanto a la capacidad de regulación:

- Abastecimiento con origen en el Embalse y la ETAP de Los Palancares: ampliación del Depósito de La Hiruela en 3.000 m³, para la regulación a 24 horas de la demanda media estimada para el día de máximo consumo.
- Abastecimiento con origen ETAP de Navacerrada o ETAP de Santillana y Depósito Miraflores (Soto II): no se considera necesaria la ampliación de la capacidad de regulación, ya que el abastecimiento se realizará desde el Depósito Miraflores (Soto II), actuando como depósito cabecera, y desde los Depósitos La Solana, Sotosierra y los depósitos de las urbanizaciones Peña Real y Puente Real.



En cuanto a la red de distribución:

- Abastecimiento con origen en el Embalse y la ETAP de Los Palancares:
 - o Renovación de la tubería de transporte actual de 150 mm y FD por una conducción de diámetro 300 mm y FD, cerrando la unión, parcialmente ejecutada, con la otra conducción de transporte existente de 300 mm y FD.
- Abastecimiento con origen ETAP de Navacerrada o ETAP de Santillana y Depósito Miraflores (Soto II):
 - o Nueva tubería de transporte desde el Depósito Miraflores (Soto II), de diámetros 500 /400 mm y FD, que deberá unirse, con reguladoras de presión a la red del casco urbano de Soto del Real, y sin reguladoras de presión a las aducciones Arteria Nudo Cañada (Soto)- Depósito Sotosierra y Arteria Depósito Soto I (La Hiruela)-Elevadora 1 Soto del Real.

Independientemente del origen del suministro, se deberán ejecutar las siguientes conducciones de distribución:

- o En el casco urbano deberán ejecutarse diversos tramos de tuberías de diámetros 300/250 mm y FD de manera que se finalice el eje norte-sur parcialmente ejecutado.
- o Para el abastecimiento del sector SR-1 se ejecutará una tubería de diámetro 150 mm y FD que conectará con las redes de distribución existentes de diámetro 150 mm y FD que discurren por el camino Navalafuente y por la calle Isla Gran Canaria.
- o Para el abastecimiento del sector SR-2 se ejecutará una tubería de diámetro 150 mm y FD que conectará al este con la red de distribución existente de diámetro 150 mm y FD que discurre por paseo de Los Cerrillos y al oeste en el testero de la red de distribución existente de diámetro 100 mm y FD en la Crtra. M-608 Torrelaguna-El Escorial.
- o Para el abastecimiento del sector SR-3 se ejecutará una tubería de diámetro 150 mm y FD que conectará al oeste en el testero de la red de distribución existente de diámetro 150 mm y FD y al sur con la red de distribución existente de diámetro 80 mm y FD que discurre por la calle Bilbao. En esta última conexión deberá instalarse una válvula divisoria que separará la zona alta de la baja del desarrollo.
- o Para el abastecimiento del sector SR-4 se ejecutará una tubería de diámetro 150 mm y FD que conectará al norte con la red de distribución existente de diámetro 150 mm y FD que discurre por la calle Lugo y al sur con la red de distribución existente de diámetro 80 mm y FD que discurre por la calle Malaquita, de manera que se unan los dos sectores actualmente impulsados desde la Elevadora de Sotosierra. En esta última conexión deberá instalarse una válvula divisoria.
- o Para el abastecimiento del sector SR-5 se ejecutará una tubería de diámetro 150 mm y FD que conectará al este con la red de distribución existente de diámetro 100 mm y FD que discurre por el camino del Valle y al oeste con la red de distribución existente de diámetro 250 mm y FD que discurre por la Avda. Víctimas del Terrorismo hacia el camino Viejo de Colmenar, donde se instalará una válvula divisoria.
- o Para el abastecimiento de los sectores SAE-1 y SAE-2 se ejecutará una tubería de diámetro 200 mm y FD que partirá de la red de distribución existente de diámetro 250 mm y FD y discurrirá por el camino Viejo de Colmenar hasta el límite de ambos desarrollos.



Todos los ámbitos previstos en suelo urbano no consolidado se podrán abastecer de las redes de distribución existentes que discurren en el entorno de éstas y que dispongan de capacidad suficiente para ello.

Las conexiones a la red de abastecimiento existente para cada uno de los desarrollos propuestos dentro del Avance del Plan General de Ordenación Urbana se definirán en el Informe de Viabilidad de agua para consumo humano y puntos de conexión exterior, que deberán solicitar a Canal de Isabel II, S.A. cuando se vayan a desarrollar, una vez aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana.

En el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana, deberá incluirse un plano de infraestructuras básicas de transporte y distribución de agua potable, en el que como mínimo quede reflejada la red principal necesaria para garantizar el suministro a las futuras actuaciones urbanísticas.

Igualmente, en el caso de que el abastecimiento se realizase con origen en el Embalse y la ETAP de Los Palancares, el documento aprobado definitivamente del PGOU deberá recoger la correspondiente reserva de suelo para la ejecución de la ampliación del depósito, que deberá calificarse como Red General de Infraestructuras Sociales y señalarse en los planos correspondientes.

Se adjuntan Planos en el informe de Canal de Isabel II, en el que se han reflejado las citadas infraestructuras hidráulicas.

➤ **En cuanto al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público:**

En las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana deberá prohibirse expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de abastecimiento de agua de consumo humano.

De acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II, desde las redes de abastecimiento podrán regarse parques y jardines con una superficie bruta igual o inferior a 1,5 hectáreas, mientras que el agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano.

Deberá indicarse que, en las zonas verdes de uso público de los ámbitos, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir la normativa de Canal de Isabel II, es decir, las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021), siendo dichas redes independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador.

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua para consumo humano deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

➤ **En cuanto a los nuevos vertidos de aguas residuales:**

Con los datos aportados en la documentación remitida, el caudal de vertido de las aguas residuales generadas por los crecimientos propuestos en el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Soto del Real, calculado según las dotaciones contempladas en las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II ((Versión 3. 2020), asciende a 2.166 m³/día. de los que 140 m³ /día corresponden al vertido en suelo urbano no consolidado y 2.026 m³ /día al vertido en suelo urbanizable sectorizado.



➤ **En cuanto a la capacidad de depuración de las aguas residuales:**

En la actualidad, el municipio de Soto del Real depura sus aguas residuales en la EDAR de Santillana, gestionada por Canal de Isabel II, S.A., M.P., ubicada en el término municipal de Manzanares El Real y donde depuran además los municipios de Becerril de la Sierra, El Boalo-Cerceda-Mataelpino, Manzanares El Real y la zona norte del municipio de Moralarzal.

Las aguas residuales del municipio de Soto del Real son impulsadas hasta la EDAR de Santillana mediante dos Estaciones de Bombeo de Aguas Residuales ubicadas al norte de las urbanizaciones Peña Real y Puente Real y en el sur del casco urbano de Soto del Real.

La EDAR de Santillana no dispone de capacidad de depuración suficiente para tratar los caudales de aguas residuales provenientes de los desarrollos propuestos en el Avance del PGOU de Soto del Real, ni de los techos de planeamiento de los municipios que depuran en ella, por lo que, con objeto de garantizar el saneamiento de los ámbitos y sectores propuestos tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable sectorizado, se deberá realizar el tratamiento de los vertidos en una nueva EDAR a ejecutar en el término municipal de Soto del Real, para lo cual se deberá contemplar una reserva de suelo para la instalación de las infraestructuras necesarias, que deberá calificarse como Red General de Infraestructuras Sociales y señalarse en los planos de calificación del PGOU de Soto del Real.

En cualquier caso, el suelo reservado deberá quedar tanto fuera del dominio público hidráulico como de la zona de servidumbre de paso y ubicarse siempre dentro de una zona autorizada por la Confederación Hidrográfica del Tajo. En las sucesivas fases de aprobación del planeamiento, se estudiará detalladamente la nueva EDAR que se proponga en el término municipal de Soto del Real.

Las licencias de edificación deberán quedar condicionadas al inicio de las obras de las infraestructuras necesarias, en este caso de la nueva EDAR, y las licencias de primera ocupación o actividad al correspondiente informe de Canal de Isabel II, S.A., M.P. de la puesta en servicio de las correspondientes instalaciones. No obstante, en el caso de que algún ámbito adelante su desarrollo a la puesta en servicio de la nueva EDAR, podría estudiarse la incorporación, de manera transitoria, de los vertidos a la actual EDAR de Santillana, para lo cual y previamente a la aprobación del proyecto de urbanización, el ámbito de actuación deberá consultar a Canal de Isabel II, S.A., M.P. si las instalaciones existentes en ese momento tienen capacidad suficiente para depurar los vertidos generados por el ámbito.

➤ **En cuanto al vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento:**

El Documento de Avance del PGOU de Soto del Real propone, para los nuevos desarrollos previstos, las redes de saneamiento serán preferentemente de tipología separativa realizando la evacuación las aguas pluviales y las aguas residuales de forma independiente. Actualmente, la red de saneamiento de Soto del Real es de tipo unitario, por lo que se exceptuarán los ámbitos del municipio en los que no es viable el establecimiento de una red de tipo separativa y que vayan a conectarse a la red de saneamiento de tipo unitario del municipio.

En redes separativas: En ningún caso las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas podrán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberá verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas residuales y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto. Por este motivo, se dispondrán dos acometidas de saneamiento en cada área edificable: una para aguas residuales y otra para pluviales.



En redes unitarias: Se deberá realizar, por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas negras y de lluvia que aportarán los ámbitos a la red de colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A., M.P. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II.

No deberá incorporarse a los colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A., M.P. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales diluido con las primeras aguas de lluvia superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales aportadas por la actuación.

Por otro lado, y en cumplimiento con lo recogido tanto en el *Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba la revisión de los planes hidrológicos*, como en el *Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico*, el proyecto de la red de saneamiento deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), o tanques de laminación, que reduzcan/laminen la incorporación de las aguas de lluvia en la red de saneamiento. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de la actuación. En cuanto a la gestión de los SUDS, se debe indicar que ésta no será competencia del Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Además, en los proyectos de urbanización de cada ámbito urbanístico, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al área de actuación y que discurren por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulen aguas residuales.

En cuanto a la incorporación de los vertidos de aguas residuales a la red de saneamiento, se deberán seguir las directrices y los requerimientos indicados en las actualizaciones tanto del *Estudio de Diagnóstico y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano de Soto del Real*, de julio de 2014 (en adelante EDyPD-2014), como del *Estudio Hidráulico y de Diagnóstico del Sistema de Colectores y Emisarios de Santillana*, de mayo de 2013 (en adelante EHyDS-13), redactados por Canal de Isabel II, S.A., M.P. para la conexión de los ámbitos.

Previamente a la conexión, deberán estar ejecutadas total o parcialmente aquellas actuaciones necesarias recogidas en las actualizaciones tanto en el EDyPD-14 como en el EHyDS-13 que se juzguen imprescindibles para la mejora de la red de saneamiento y que podrían ser requeridas con carácter previo a la conexión de los vertidos de los ámbitos.

Las actuaciones serán revisadas en fases sucesivas de tramitación del planeamiento, una vez se actualice tanto el EDyPD-14 como el EHyDS-13, para adaptar y adecuar el Sistema de Colectores y Emisarios de Soto del Real y el Sistema de Colectores y Emisarios del Sistema de Saneamiento Santillana, en base a los condicionantes impuestos por los recientes criterios *Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba la revisión de los planes hidrológicos*, que modifica el Plan hidrológico de la cuenca del Tago; y el *Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico*, pudiendo surgir nuevas propuestas o que sea necesario modificar las actuales.

Se deberá proponer en el PGOU, una reserva de suelo suficiente para la construcción de los tanques de tormentas, que se calificarán como Red Supramunicipal de Infraestructuras Sociales (Servicios de Infraestructuras - SE) y se señalarán en los planos de calificación del PGOU de Soto del Real, para la instalación de las infraestructuras.



Así mismo, en las Normas Urbanísticas del PGOU de Soto del Real, debe quedar reflejado expresamente que los vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento deben cumplir la *Ley 10/93, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento*.

Por último, se recuerda que cualquier conexión a Emisarios y Colectores de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II, S.A., M.P. requiere la tramitación del art. 8 del *Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid*.

➤ **En cuanto a la clasificación, calificación y gestión del suelo para las infraestructuras hidráulicas básicas:**

Los terrenos donde se ubican las infraestructuras básicas, existentes y futuras, para la aducción y regulación del agua de consumo humano, así como para el saneamiento y depuración de las aguas residuales del municipio de Soto del Real, deberán calificarse como Redes Supramunicipales de Infraestructuras Sociales, si dan servicio a varios municipios, o como Redes Generales de Infraestructuras Sociales en caso contrario, y señalarse en los planos de calificación del Plan General de Ordenación Urbana.

Respecto al abastecimiento actual, se consideran infraestructuras básicas supramunicipales, dentro del término municipal de Soto del Real la Arteria Nudo Cañada (Soto)-Depósito Soto II, la Arteria Elevadora Santillana III-Nudo Cañada (Soto) y la Arteria Ramal Manzanares El Real-Depósito Soto I (La Hiruela). Se consideran infraestructuras básicas generales la ETAP de Los Palancares, la Arteria Nudo Cañada (Soto)-Depósito Sotosierra, la Arteria Depósito Soto I (La Hiruela)-Elevadora 1 Soto, las arterias de aducción de 100/200/250 mm y los depósitos de Soto del Real (La Hiruela), Sotosierra, La Solana, Soto del Real (Elevadora 1), Soto del Real (Elevadora 2), Peña Real y Puente Real.

Respecto al abastecimiento futuro, en el caso de que el origen del suministro fuera desde el Embalse y la ETAP de Los Palancares, se consideraría infraestructura básica supramunicipal la ampliación de la Arteria Ramal Manzanares El Real-Depósito Soto I (La Hiruela) e infraestructuras básicas generales la adecuación de la ETAP de Los Palancares y la ampliación del Depósito de La Hiruela.

Respecto al saneamiento actual, se consideran infraestructuras básicas generales los colectores C1 y C2 del Sistema de Saneamiento Santillana.

En cuanto al saneamiento futuro, las ampliaciones/doblados que fueran necesarias de los colectores C1 y C2 del Sistema de Saneamiento Santillana, así como la nueva EDAR de Soto del Real serían consideradas infraestructuras básicas supramunicipales.

➤ **En relación con las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II, S.A.:**

En el término municipal de Soto del Real existen una serie de infraestructuras titularidad de Canal de Isabel II, adscritas a esta Empresa Pública al amparo del artículo 16. Dos.3 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas que se enumeran en el informe del Canal de Isabel II.

El Plan General de Ordenación Urbana deberá recoger las redes supramunicipales, generales y locales existentes en la delimitación de su ámbito territorial, por lo que se han de recoger en dicho documento aquellas infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II que por su naturaleza tengan tal condición (apartado 4 del artículo 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en adelante, Ley del Suelo



de Madrid). Asimismo, y en función de lo dispuesto en el artículo 36.2 de la Ley del Suelo de Madrid, dichas infraestructuras deberán calificarse en el Plan General de Ordenación Urbana de Soto del Real, como Redes Públicas de Infraestructuras Sociales de abastecimiento, reutilizada, saneamiento o comunicaciones, según proceda, de conformidad con la Ley del Suelo de Madrid y con una ordenanza urbanística que legitime las construcciones y edificaciones existentes.

El documento del Plan General de Soto del Real deberá contemplar la posibilidad de flexibilizar las determinaciones de la ordenanza que regule el uso de infraestructuras y servicios públicos por razones de interés público, especialmente en cuanto a los parámetros de posición de la edificación, superficie máxima edificable y altura máxima.

Por las mismas razones de servicio público, se contemplará expresamente como uso compatible la posibilidad de construir infraestructuras hidráulicas en el suelo no urbanizable de especial protección, en todas sus categorías.

En relación con las infraestructuras de Canal de Isabel II que se incluyen en la delimitación de su ámbito territorial, el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Soto del Real graficará sus correspondientes Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) con el régimen previsto en punto 8 del apartado V de las Normas para Redes de Abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021), en el que se define según se recoge en el informe del Canal de Isabel II.

En cuanto a las infraestructuras de saneamiento, se deberá recoger en la normativa urbanística del Plan General que la traza de las mismas se mantendrá expedita de construcciones, edificaciones, instalaciones y plantaciones arbustivas o arbóreas.

El Plan General de Ordenación Urbana de Soto del Real recogerá expresamente en su normativa urbanística que cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras de Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que resulten necesarios para la salvaguarda de las infraestructuras hidráulicas que gestiona.

Por otro lado, las Normas Urbanísticas del Plan General de Soto del Real deberán incluir un artículo que establezca que serán de obligado cumplimiento las normas para redes de abastecimiento, saneamiento y reutilización de agua que aplique Canal de Isabel II.

➤ **Con respecto a las Normas Técnicas para Redes de Abastecimiento y Redes de Saneamiento:**

En el apartado relativo al Abastecimiento de agua del Documento – Normas Urbanísticas Generales, relativo al diseño y características de la red de distribución del agua deberá figurar específicamente el siguiente texto:

“En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de distribución de agua para consumo humano, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II, S.A.”

En el apartado relativo al Saneamiento del Documento – Normas Urbanísticas Generales, relativo al diseño y características de la red de saneamiento deberá figurar específicamente el siguiente texto:



“En cuanto a dotaciones, diseño de red de saneamiento, materiales, diámetros, pendientes, etc., se observará el obligado cumplimiento de las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II, S.A.”

En el apartado relativo a la Reutilización con agua regenerada del Documento – Normas Urbanísticas Generales, relativo al diseño y características de la red de reutilización deberá figurar específicamente el siguiente texto:

“En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de reutilización, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas para Redes de Reutilización vigentes en Canal de Isabel II, S.A., M.P.”

➤ **Con respecto a la tramitación de las figuras urbanísticas de desarrollo de las actuaciones definidas en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana:**

Una vez aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana, el Ayuntamiento deberá colaborar con Canal de Isabel II, S.A. en la fase de tramitación medioambiental y urbanística de los proyectos de las infraestructuras y la posterior expropiación, a los efectos de facilitar en lo posible la disponibilidad de los terrenos afectados por las nuevas infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias para el desarrollo de los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado y los nuevos sectores en suelo urbanizable.

Se recuerda que los ámbitos tendrán que solicitar a Canal de Isabel II, S.A., M.P. Informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior y cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

Con respecto a los Planes Parciales, la aprobación definitiva de estos documentos deberá condicionarse al informe previo, a emitir por Canal de Isabel II, S.A., relativo a sus competencias.

La aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización deberá estar condicionada a que se haya cumplido con lo dispuesto en los Informes de Viabilidad emitidos por Canal de Isabel II, S.A. y en el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas ni en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

El inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano y de saneamiento de cada sector, por parte del promotor, estará condicionado a la obtención de las Conformidades Técnicas de Canal de Isabel II, S.A. y a la suscripción de los correspondientes Convenios de Conformidad Técnica.

Por ello, el Ayuntamiento deberá condicionar:

- Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar, a la obtención previa de Canal de Isabel II, S.A. de las Conformidades Técnicas de los proyectos de las redes de distribución de agua para consumo humano y de las redes de saneamiento, y al cumplimiento de los condicionantes de los Informes de Viabilidad emitidos por Canal de Isabel II, S.A. y los condicionantes de saneamiento y depuración que la Comunidad de Madrid determine en el correspondiente informe en cumplimiento del Decreto 170/1998.



- Las licencias de edificación, al inicio de las obras de las infraestructuras generales a ejecutar por Canal de Isabel II, S.A. o por los promotores de los ámbitos, necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del ámbito a tramitar.
- Las licencias de primera ocupación o de actividad, a la obtención del correspondiente informe de Canal de Isabel II, S.A. de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del correspondiente ámbito.

➤ **Respecto de los costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos:**

Se informa en cuanto al deber de los promotores de los nuevos desarrollos de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito o sector, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Para el desarrollo de los nuevos ámbitos y sectores propuestos, se deberá suscribir un Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, entre el Ayuntamiento de Soto del Real, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A., M.P., en el que se definan y valoren las infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y depuración que resulten necesarias repercutiendo la ejecución de las mismas, proporcionalmente a los caudales de abastecimiento y de vertido, a los nuevos ámbitos que se incluyan en el Documento de Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Soto del Real.

Las fichas urbanísticas de los ámbitos en suelo urbano y de los sectores en suelo urbanizable deberán incluir la siguiente condición: “Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua de consumo humano y caudal de vertido, en el Convenio para la ejecución de las mismas que habrán de suscribir el Ayuntamiento y Canal de Isabel II, S.A., M.P.”.

La aprobación de los desarrollos urbanísticos queda condicionada a la firma previa de dicho Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes que haya emitido Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Canal de Isabel II, S.A., M.P. condicionará la recepción de la red de distribución y la conexión de las redes de distribución y de saneamiento al sistema general de abastecimiento y de saneamiento y depuración a la puesta en servicio previa de las infraestructuras hidráulicas que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, el saneamiento y depuración del ámbito a desarrollar.

2.17. Protección de cauces e hidrogeología

El informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo fechado el 23 de enero de 2024, aporta una descripción de las principales afecciones del plan en los aspectos relacionados con el ámbito de su competencia.



Una vez señalado lo anterior, se significa que, en la puesta en práctica de cualquier actuación que surja como consecuencia del Avance del Plan General planteado, se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta, sobre el dominio público hidráulico:

- La actuación objeto de estudio tendrá como finalidad el desarrollo de actuaciones en cuyas fases de construcción y de explotación pueden provocarse alteraciones en el dominio público hidráulico.
- En la redacción de las actuaciones que surjan como consecuencia del Plan General se tendrá en cuenta, en todo momento, la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y, en general, del dominio público hidráulico, y, en ningún caso, se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.
- Para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, es necesario delimitar, previamente a su autorización, la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados. La delimitación del dominio público hidráulico consistirá, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo, en un documento en el que se recojan las referencias tanto del estado actual como del proyectado.
- Asimismo, deberán analizarse la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente a la Confederación Hidrográfica del Tajo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas. Se llevará a cabo un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
- Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento. Por lo que respecta a las captaciones de agua tanto superficial como subterránea directamente del dominio público hidráulico, caso de existir, éstas deberán contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de la Confederación y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.
- La red de colectores, en cumplimiento de lo que especifica el Plan Hidrológico, deberá ser separativa, por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizará a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico.

Si, por el contrario, se pretendiera verter directamente al dominio público hidráulico, el organismo competente para dicha autorización y, en su caso, imponer los límites de los parámetros característicos es la Confederación Hidrográfica del Tajo. Todas las nuevas instalaciones que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes..



- La Confederación Hidrográfica del Tajo tiene por norma no autorizar instalaciones de depuración que recojan los vertidos de un único sector, polígono o urbanización. Se deberá por tanto prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas que queden próximas (aunque sean de promotores distintos) con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.
- Para los vertidos de aguas pluviales, debe ser solicitada previamente en la Confederación Hidrográfica la correspondiente autorización de vertidos, regulada en el artículo 100 del TRLA y el artículo 245 y siguientes del RDPH.
- En los puntos de vertido de aguas pluviales, se deberán adoptar medidas para la no afección a los cauces existentes, tanto en cuanto a la calidad de las aguas como a la cantidad o flujo de agua que son capaces de transportar, así como en cuanto a la protección de las márgenes del cauce frente a erosiones localizadas.
- En este sentido, para el vertido de pluviales al cauce, debe ser solicitada previamente en la Confederación Hidrográfica la correspondiente autorización de vertidos, regulada en el artículo 100 del TRLA y el artículo 245 y siguientes del RDPH.

Finalmente, el informe señala que también deberán tenerse en cuenta las siguientes indicaciones de carácter general:

- Toda actuación que se realice en el Dominio Público Hidráulico y en zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- La calificación del suelo delimitado como dominio público hidráulico en los instrumentos de planeamiento no puede afectar a la naturaleza del mismo, desde el punto de vista de su demanialidad, es decir, la naturaleza de los bienes que forman parte del dominio público hidráulico no puede desvirtuarse por su calificación urbanística, ni pueden ser usurpados ni desafectados por dichos instrumentos al tener una finalidad distinta, la de ordenación de los usos del suelo.
- Se han de respetar las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según establece el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- En ningún caso se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción montaje o ubicación de instalaciones destinadas albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 51.3 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- En el caso de que se realicen pasos en cursos de agua o vaguadas se deberá de respetar sus capacidades hidráulicas y calidades hídricas.
- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mimos a las aguas subterráneas.
- Un posible impacto sobre la hidrología puede proceder de la remoción de tierras durante las obras y su posterior arrastre pluvial, provocando un incremento del aporte de sólidos a los cauces, por lo que se deberán tomar las medidas necesarias para evitarlo. Teniendo en cuenta esto, se considera que, durante la ejecución de las obras, se debería reducir al mínimo posible



la anchura de banda de actuación de la maquinaria y de los accesos, con el fin de afectar solamente al terreno estrictamente necesario.

- Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos. Para ello se puede habilitar un “punto verde” en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

2.18. Estudio sobre calidad de suelos

A la vista del informe emitido por el Área de Planificación y Gestión de Residuos recibido el 10 de mayo de 2024, se señala lo siguiente:

- La Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid establece en su artículo 10 la obligación de incluir, dentro del estudio ambiental estratégico de los instrumentos de planeamiento urbanístico, un Informe de situación de la calidad de los suelos en los ámbitos a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos. Por lo tanto, deberá completarse el documento denominado Estudio de Caracterización de Suelos para cumplir con los contenidos mínimos indicados en el documento de Directrices para los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico, elaborado desde esta Dirección General y el cual adjuntan en su informe.
- A efectos de las mencionadas directrices, se consideran actividades potencialmente contaminantes de suelos las señaladas en el artículo 2.e del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, teniendo la consideración de tales las mencionadas en su Anexo I (modificado por la Orden PRA/1080/2017, de 2 de noviembre) y las contempladas en algunos de los supuestos del artículo 3.2 del mismo. El área geográfica a la que deberán extenderse los trabajos de caracterización incluirá todos los ámbitos para los que el planeamiento establezca un cambio de uso del suelo, independientemente de su clase (por lo tanto, incluido el suelo urbano no consolidado).
- El estudio deberá llevarse a cabo por ámbitos independientes siendo cada uno de ellos grafiado sobre fotografías aéreas con escala suficiente para poder comprobar la existencia de construcciones o instalaciones en su interior. Asimismo, se deberán señalar, además de las actividades potencialmente contaminantes, históricas y actuales, otros enclaves o emplazamientos potencialmente conflictivos en los que se detecten posibles focos potenciales de contaminación (depósitos, vertederos, vertidos ilegales, acumulaciones de escombros, etc.) a lo largo del periodo de estudio. Se deberán utilizar fotografías correspondientes a diferentes años para estudiar la evolución de los usos, a efectos de la implantación de actividades o de la aparición de posibles focos de contaminación.
- En particular, en los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado se comprueba la existencia de alguna construcción puntual, además de acumulaciones de posibles residuos en distintos puntos de los ámbitos de ordenación.

Por lo tanto, deberá ampliarse el estudio de caracterización Fase I investigando los posibles usos de estas construcciones y los focos potenciales de contaminación existentes en los ámbitos de actuación, como depósitos y posibles vertidos o acumulaciones de residuos. Para ello, se deberá incluir un mayor número de fotografías aéreas correspondientes a diferentes vuelos, de forma que permitan estudiar la evolución histórica de los distintos sectores mediante imágenes cercanas en el tiempo. Estas ortofotografías deberán tener la escala adecuada para poder detectar tanto actividades potencialmente contaminantes como focos potenciales de contaminación. Los contenidos mínimos de los trabajos de caracterización Fase I vienen



definidos en el apartado 3.1 de las Directrices para la redacción de los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico que se adjuntan en el anexo del informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos.

Una vez completada la Fase I, si se detectan indicios de afección, se deberá continuar con la Fase II para delimitar el alcance de la misma y los trabajos necesarios para su recuperación en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos, de conformidad con el artículo 10 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid. Este estudio de Caracterización Analítica deberá formar parte del documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental, cuyo contenido se establece en el apartado 3.2 de las Directrices para los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico.

- Para aquellos ámbitos en los que se prevea su desarrollo mediante un Plan Parcial o cualquier otra figura de planeamiento de desarrollo, las conclusiones que se obtengan de la Fase I relativas a las caracterizaciones analíticas que deban realizarse para la delimitación y evaluación de los indicios de contaminación, se incluirán en las fichas urbanísticas del Plan General que se contengan en el documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica, de forma que se establezca como condición para los documentos de aprobación inicial de los Planes Parciales el que incluyan el correspondiente Estudio de Caracterización Analítica (Fase II).
- Para los sectores de uso productivo se deberá definir el blanco ambiental de la situación preoperacional, que deberá emplearse como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro. En el caso de que se prevea su desarrollo mediante Plan Parcial u otra figura de planeamiento de desarrollo, esta obligación deberá quedar reflejada en la ficha urbanística del Plan General, según se indica en el párrafo anterior.
- En lo concerniente a las actividades potencialmente contaminantes que pudiesen detectarse en los distintos ámbitos, entendiéndose por tales las que respondan a la definición dada en el art. 2.e) del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, será de aplicación lo contenido en los artículos 3.4 y 3.5, dependiendo de si es una actividad actualmente en funcionamiento o, por el contrario, ha cesado su actividad. En esta situación, según se expresa en el documento presentado, se encuentra la empresa Viapark, empresa en activo ubicada en el sector SAE-1, por lo que deberá incluirse en el documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica, la aplicación del artículo 3.4, que obliga a remitir el informe de situación del suelo por clausura de actividad potencialmente contaminante una vez se proceda al cese de la misma.
- En cualquier caso, y con carácter general, en el documento normativo deberá indicarse expresamente que para el caso de instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura, estarán sometidos a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

2.19. Residuos

El artículo 10 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid establece que los instrumentos de Planeamiento urbanístico de las Entidades Locales sometidos al Procedimiento de Análisis Ambiental deberán incluir un Estudio sobre la generación y la gestión de los residuos urbanos, que en todo caso deberá ser concordante con los planes autonómicos y locales de residuos, en el territorio objeto de planeamiento.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0890363107727287665220

A este respecto el estudio sobre la generación y gestión de los residuos urbanos, que acompañe al documento que se someta a declaración ambiental estratégica, deberá cumplir las siguientes prescripciones:

- Debe quedar garantizado el incremento de la capacidad de tratamiento de los residuos municipales, previo a la aprobación del planeamiento propuesto.
- El destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos, deberá cumplir lo dispuesto en el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos vigente (PEMAR 2024-2035) así como en la nueva Estrategia de Economía Circular de la Comunidad de Madrid 2025-2032.

Puntos limpios y otros puntos de recogida

De acuerdo con el artículo 31 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, todos los municipios de la Comunidad de Madrid deberán disponer de puntos limpios para la recogida separada no domiciliaria de al menos, los residuos domésticos, debiendo incluirse en los respectivos instrumentos de planeamiento la obtención de los suelos necesarios, así como su ejecución como red pública general de infraestructuras, siendo necesario que la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico contemple la dotación de los puntos mínimos necesarios.

Por su parte, dicho artículo establece que nuevos sectores de suelo industrial deberán contar, al menos, con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores. La gestión de la citada instalación corresponderá al órgano gestor del sector o, en su defecto, a los propietarios del suelo.

Según la documentación aportada, el núcleo urbano dispone de un punto limpio, no obstante, se entiende que, en la propuesta final del plan que vaya a someterse a Declaración Ambiental Estratégica, los terrenos ocupados por el punto limpio municipal deberían calificarse como red pública general de infraestructuras, justificando que son suficientes para satisfacer las necesidades previstas en los nuevos desarrollos. Asimismo, la propuesta debe considerar la necesidad de que los nuevos sectores de uso industrial cuenten con, al menos, un centro de recogida de residuos no peligrosos, lo que debe reflejarse en sus correspondientes fichas de ordenación y gestión.

Vertidos líquidos

Todos los caudales de vertidos líquidos procedentes de las actividades agropecuarias, industriales y comerciales deberán cumplir la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos líquidos al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo.

A este respecto, deberá aportarse la autorización de vertido de las instalaciones industriales ubicadas en la IA-3 LA FABRICA.

2.20. Protección de la salud

A la vista del informe sanitario-ambiental del Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública recibido el 9 de febrero de 2024, se estima necesario incluir en el documento medidas preventivas y correctoras de los siguientes efectos ambientales previsibles sobre la salud de la población, para que los mismos resulten compatibles con la planificación:



➤ Caracterización de los riesgos naturales: Radiación ionizante del terreno

En cuanto a los posibles riesgos que pueden afectar al municipio deben de tenerse en cuenta los derivados de la radiación ionizante procedente del terreno. En la caracterización geológica que ha sido llevada a cabo en el DAE, no se han tenido en cuenta los posibles riesgos que pueden afectar a las edificaciones, derivados de la radiación ionizante procedente del terreno, aunque en dicha documentación se refleja la composición geológica del municipio con materiales ígneos y metamórficos propios de la Sierra de Guadarrama. Así, teniendo en cuenta que dichos materiales son fuente de radiación natural emitiendo gas radón, que suele acumularse al ser más denso que el aire en las plantas bajas de los edificios (sótanos, garajes, etc.), se deberá considerar este aspecto en los edificios de nueva construcción y rehabilitación, ya que el gas radón en el interior es un problema importante de salud pública.

A este respecto, es preciso reseñar que el Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre por el que se modifica el Código Técnico de Edificación (CTE) y se introduce una nueva exigencia sobre protección frente a la exposición al radón, recoge un listado de municipios en los que se considera una probabilidad significativa de presencia de radón en edificios allí construidos sin medidas de protección. El término municipal de Soto del Real, se encuentra incluido en la zona 2 del apéndice B de dicha norma, en base a las medidas realizadas por el Consejo de Seguridad Nuclear, considerándose que hay una probabilidad significativa de que los edificios allí construidos sin soluciones específicas de protección frente al radón presenten concentraciones del citado gas superiores al nivel de referencia.

Por lo tanto, y teniendo en cuenta que el avance del PGOU propone nuevos suelos residenciales para urbanizar, y apuesta por la rehabilitación en el suelo urbano consolidado, al objeto de dar cumplimiento a la citada exigencia normativa, será imprescindible que, en las Normas Urbanísticas del planeamiento se apliquen estos requisitos con el fin de evaluar con precisión los proyectos de edificación proyectados e implementar las soluciones que se indican en el citado documento, u otras que proporcionen un nivel de protección análogo o superior que limite el paso de los gases provenientes del terreno, principalmente en Establecimientos públicos con población más vulnerable como: colegios, guarderías, establecimientos de mayores o centros sanitarios asistenciales.

➤ Proliferación de plagas por artrópodos, roedores y otros animales sinantrópicos.

Respecto a este impacto, se considerarán como puntos críticos de gestión y vigilancia, los usos urbanos residenciales y recreativos, en las proximidades de cauces fluviales, Ej. Arroyo de Chozas, Embalse de los Palancares, Arroyo del Mediano en la zona de confluencia de su afluente el Arroyo del Medio Chico y Parques lineales, ya que implica una mayor exposición de la población a dichas plagas con los consiguientes riesgos potenciales por picaduras, molestias y transmisión de enfermedades.

El Documento Ambiental deberá contemplar dicho impacto e implantar medidas a través del Plan de Gestión de Vectores del Ayuntamiento. Dicho Plan deberá disponer de procedimientos de actuación basados en la normativa y en los principios de Gestión Integrada de Plagas (GIP) y contemplar indicadores de vigilancia en la fase de ejecución de obras y en la fase de funcionamiento rutinario, en los diferentes ámbitos. Las medidas prioritarias a acometer serían evitar encharcamientos por riego y, todas aquellas relativas a la protección y el mantenimiento de los arroyos mediante labores de limpieza de los cauces y márgenes que eviten el establecimiento de hábitats larvarios que originen proliferación de plagas.



Por otra parte, respecto a las “Normas Urbanísticas” que deberán implantarse en fases futuras de planeamiento (urbanización y edificación), se deberán incluir los siguientes requisitos legales y recomendaciones desde el ámbito competencial de la sanidad ambiental:

➤ Criterios sanitarios relativos al abastecimiento de agua de consumo humano.

Respecto a las infraestructuras de aducción, regulación y distribución de abastecimiento de agua de consumo humano propuestas, así como en las conexiones con la red existente, contempladas en el Plan Director de Abastecimiento del Municipio, los materiales empleados, equipos, instalaciones y condiciones higiénico-sanitarias deberán ajustarse a lo establecido en el Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro.

Además, de acuerdo al artículo 37 de la citada normativa, el gestor del abastecimiento (Canal de Isabel II) deberá contar con los informes favorables de la Autoridad sanitaria, respecto a la construcción de los nuevos depósitos y de la red de distribución cuando ésta supere un kilómetro de longitud, indicándose las condiciones de construcción, uso y control que se deberán seguir. Dicho informe, vinculante y preceptivo, será emitido por la citada Autoridad Sanitaria: Dirección General de Salud Pública.

Respecto a las previsiones de suelo para usos dotacionales y viviendas, se considera que la ordenación futura se debe adaptar a las necesidades de grupos poblacionales vulnerables (niños y ancianos), en los ámbitos educativo y sanitario principalmente, ambos derechos básicos para mejorar significativamente el progreso en el desarrollo humano, la salud y la calidad de vida. Además, desde la perspectiva de salud pública, se considera una oportunidad única para garantizar entornos saludables y versátiles la realización de estudios específicos sobre modelos de alojamiento alternativo para personas vulnerables, como por ejemplo el co-housing senior, viviendas diseñadas para personas con dificultades de movilidad, alquileres asequibles, etc., iniciativas alineadas con las estrategias actuales de la Red Mundial de ciudades y comunidades respetuosas con la edad (OMS).

En relación al capítulo de la documentación sobre la planificación concurrente, se señala que desde la perspectiva de la sanidad ambiental se estima prioritaria su vinculación con el Plan Estratégico de Salud y Medio Ambiente (PESMA) destinado a proteger a la población de los riesgos medioambientales y fundamentalmente, con su área temática: “6.14. Ciudades Saludables” en la que se proponen líneas estratégicas que tienen como misión mejorar la calidad del hábitat y disminuir los riesgos ambientales de las ciudades en la salud de las personas.

Por último, a título informativo y dado que en el municipio gran parte de las edificaciones están construidas entre 1920 y 1975, con una antigüedad media de 67 años, es posible que en estas viviendas debido a su antigüedad puedan existir materiales que contengan fibras de amianto considerado residuo peligroso para la salud. En este sentido la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y su Disposición adicional decimocuarta, denominada: “Instalaciones y emplazamientos con amianto”, otorga un plazo de un año desde la entrada en vigor de la Ley para que los Ayuntamientos elaboren un censo de instalaciones y emplazamientos con amianto, incluyendo un calendario que planifique su retirada. Tanto el censo como el calendario, que tendrán carácter público, serán remitidos a las autoridades sanitarias, medioambientales y laborales competentes de las Comunidades autónomas, con el objeto de verificar, respectivamente, que se han retirado y enviado a un gestor autorizado. Esa retirada priorizará las instalaciones y emplazamientos atendiendo a su grado de peligrosidad y exposición a la población más



vulnerable. En todo caso, las instalaciones o emplazamientos de carácter público con mayor riesgo deberán estar gestionadas antes de 2028.

2.21. Tráfico y movilidad

El documento presentado no incluye un estudio específico de tráfico y movilidad, si bien, recoge una estrategia de movilidad con algunos puntos clave para el diseño de vías y algunas propuestas en relación con distintas conexiones entre urbanizaciones, núcleo urbano y carreteras, cambios de sentido, aparcamientos y puntos de estacionamiento de bicicletas.

A la vista del informe de la Dirección General de Carreteras, deberá elaborarse un Estudio de Tráfico y Movilidad de acuerdo a lo recogido en el mismo.

Por su parte, el informe del Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid, considera en su informe recibido el 21 de febrero de 2024 que, debería efectuarse un estudio de movilidad que evalúe la integración del sistema ferroviario, de alcance comarcal, con los aparcamientos disuasorios y las líneas de autobús.

Asimismo, en lo que se refiere a movilidad ciclista, no se encuentra en la documentación del Avance reserva de suelo en los nuevos desarrollos para los itinerarios ciclistas. Así mismo, tampoco se prevé o plantean itinerarios ciclistas desde el núcleo urbano hasta la futura estación Soto del Real Norte, en consonancia con la integración modal de la que quiere dotarse a ésta.

Finalmente, desde el punto de vista de la movilidad, tomando en consideración el alcance de los desarrollos urbanísticos propuestos, se señala lo siguiente:

En el ejercicio de sus competencias y de acuerdo a las conclusiones que se deriven del Estudio de Tráfico y Movilidad, el Ayuntamiento garantizará la movilidad en coste y tiempo razonable, basándose en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta, de conformidad con el principio general enunciado en el artículo 3.3.g) de Texto Refundido de la Ley de Suelo y Regeneración Urbana. Al respecto, deberá asegurarse la capacidad de absorción del tráfico rodado por el viario interno y externo de los nuevos sectores, por franjas horarias.

2.22. Protección del paisaje

El Documento Inicial Estratégico señala que las nueve unidades de paisaje identificadas en el municipio, seis cuentan con una calidad media-alta o alta, por lo que se considera necesario que el Estudio Ambiental Estratégico incorpore un Estudio de Paisaje que analice las afecciones producidas por la ordenación prevista en el Plan General, a los efectos de establecer medidas específicas de protección.

Deberá tenerse en cuenta en la ordenación propuesta por el Plan General que el Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en su artículo 20.2 que *“las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y*



cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo”.

De la misma manera, debe considerarse que la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid indica en su apartado 30.2, que los actos de uso, urbanización, instalación, construcción y edificación del suelo deberán respetar una serie de reglas, entre ellas *“adaptarse al ambiente en que se sitúen o emplacen y armonizar con los bienes declarados de interés cultural y los inmuebles sujetos a algún régimen de protección arquitectónica que se encuentren en su entorno”* y *“no romper la armonía del paisaje urbano y rural tradicional, ni perturbar, ni desfigurar su contemplación desde los caminos, las carreteras y cualesquiera otras vías”*.

2.23. Protección del medio nocturno

De cara a la protección del medio nocturno, deberá cumplirse con lo establecido en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior, y en especial, en su Instrucción Técnica Complementaria IE-03 “Resplandor luminoso nocturno y luz intrusa o molesta”. Asimismo, se recomienda tener en cuenta las propuestas de la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

Por su parte, se recomienda que el Estudio Ambiental Estratégico considere también la necesidad de incluir medias específicas para la protección de la fauna.

2.24. Medidas tendentes al ahorro energético

Estudio Ambiental Estratégico deberá proponer medidas efectivas tendentes a favorecer el ahorro energético en los nuevos desarrollos. En este sentido, deberá tenerse en cuenta el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) 2023-2030 y la Estrategia de Energía, Clima y Aire 2023-2030 de la Comunidad de Madrid, aprobada mediante la Orden 2126/2023, de 29 de diciembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 15 de enero de 2024 (BOCM nº 12), cuyos pilares prioritarios son la reducción de emisiones, la gestión de la calidad del aire y la respuesta efectiva al cambio climático.

Así, entre las medidas a adoptar, se sugiere al Ayuntamiento que instrumente una Ordenanza específica sobre el uso de la energía solar, de acuerdo a la “Propuesta de Ordenanza Municipal de captación de energía solar para usos térmicos”, realizada por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

2.25. Medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable

El Estudio Ambiental Estratégico deberá incluir medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable con objeto de reducir en lo posible el abastecimiento para el consumo. Las medidas propuestas a tal fin y su aplicación se recogerán en las Normas urbanísticas correspondientes.

Las medidas propuestas deberán estar en consonancia con el Plan Estratégico 2018-2030 del Canal de Isabel II, una de cuyas líneas estratégicas consiste en la reducción en un 25 % el volumen de agua derivada para consumo por habitante.



Medidas que se deben adoptar en zonas verdes

El Estudio Ambiental Estratégico deberá incluir medidas para las zonas verdes con objeto de reducir en lo posible el consumo de agua de riego. Las medidas propuestas a tal fin y su aplicación se recogerán en las Normas urbanísticas correspondientes.

2.26. Protección civil y emergencias. Riesgos asociados al planeamiento

A la vista del informe de la Dirección General de Protección Civil, deberá atenderse a los siguientes riesgos:

1. Se debe de prestar especial atención al riesgo de inundaciones, considerando el posible riesgo que suponen en el municipio y muy especialmente por la existencia de la balsa municipal de Los Palancares, cuya rotura supone un serio riesgo de protección civil. En este sentido se recuerda la obligatoriedad de considerar y tener en cuenta lo dispuesto en el Plan Especial de protección Civil ante el riesgo de inundaciones en la Comunidad de Madrid (INUNCAM), así como en el Plan de Actuación Municipal ante emergencias por inundaciones de Soto del Real (PAMINUN de Soto del Real), planes que ni se mencionan en la documentación aportada.
2. Igualmente hay que considerar el riesgo por incendios forestales y cumplir lo dispuesto en el Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA), en materia de prevención de incendios forestales, así como tomar las medidas de autoprotección allí indicadas.
3. Además hay que tener en cuenta los riesgos por fenómenos meteorológicos adversos, incluyendo las inclemencias invernales.

No obstante, el Plan Territorial de Protección Civil de la Comunidad de Madrid (PLATERCAM), aprobado mediante acuerdo de 30 de abril de 2019, del Consejo de Gobierno, obliga a que todos los municipios de la Comunidad de Madrid deberán elaborar el correspondiente Plan de Emergencias Territorial Municipal (PLATERMU).

Deberá actualizarse este plan municipal teniendo en cuenta los nuevos desarrollos urbanísticos propuestos.

Por su parte, conforme se ha señalado en anteriores apartados del presente Documento de Alcance, el Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, señala en su artículo 21 que deben permanecer en la situación de suelo rural, entre otros, los terrenos “*con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves*”.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que, de acuerdo con el artículo 22 del citado Real Decreto Legislativo 7/2015, el Estudio Ambiental Estratégico deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

2.27. Protección frente a la contaminación electromagnética

Se deberá incluir un Estudio de Contaminación Electromagnética cuyo objeto sea la identificación de las principales fuentes de contaminación electromagnética y su caracterización con el fin de determinar



su compatibilidad con los usos propuestos por el Plan General para los nuevos desarrollos, así como el establecimiento de medidas preventivas o correctoras en caso de ser necesario.

Se recomienda para los ámbitos y sectores afectados el soterramiento de las líneas eléctricas conforme a lo establecido en el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas de la Comunidad de Madrid.

En cualquier caso, debe asegurarse el cumplimiento de la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras disposiciones, la Recomendación del Consejo de 12 de julio de 1999 (1999/519/CE), relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos (0 Hz a 300 GHz), el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas o la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (limitaciones y servidumbres derivadas de la aplicación de su artículo 32.1).

Finalmente, cabe indicar lo siguiente respecto a los criterios de protección sanitaria relativos a la contaminación por campos electromagnéticos:

- Respecto a las líneas eléctricas de alta tensión que discurren por el municipio, se adoptará la solución específica de sustitución, eliminación, desvío o soterramiento de las líneas eléctricas existentes o antenas de radiofrecuencia que puedan afectar a la población. Además, respecto a las nuevas instalaciones eléctricas previstas, se deberá garantizar que se cumple las distancias mínimas de seguridad, cumpliendo la reglamentación que les sea de aplicación en cuanto a distancias y servidumbres a edificios, al objeto de garantizar la protección de la salud de las personas que pudieran resultar potencialmente expuestas. En este sentido, se deberá garantizar que, en las parcelas futuras propuestas, se cumplen los criterios establecidos en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas. En los casos donde confluyan varias de estas instalaciones eléctricas, se deberán considerar los efectos acumulativos y/o sinérgicos en fase de funcionamiento sobre la población, principalmente si en el entorno próximo existen Establecimientos de uso público con población vulnerable.

En cuanto a las estaciones de telefonía móvil, deberá respetarse la servidumbre contemplada en la Resolución de 4 de mayo de 2017, de la Secretaría de Estado para la Sociedad de la Información y la Agenda Digital, en cuanto a los espacios sensibles previstos en un radio de 100 metros alrededor de dichas estaciones ubicadas en entorno urbano.

2.28. Normativa urbanística

Las Normas Urbanísticas, las fichas de ordenación y gestión de los diferentes ámbitos de actuación y sectores y los documentos de ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable que se incluyan en el Plan General, deben recoger de manera adecuada las determinaciones recogidas en los apartados anteriores del presente Documento de Alcance.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0890363107727287665220

En lo relativo a los títulos habilitantes urbanísticos (licencias y declaraciones responsables), debe asegurarse el cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y de las disposiciones vigentes de la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cuanto al procedimiento de aplicación en cada caso, atendiendo a los Anexos de las citadas leyes, sin perjuicio del sometimiento previo de los mismos a las previsiones del Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación cuando corresponda.

Finalmente, se recuerda que debe actualizarse el documento a las disposiciones normativas en vigor, eliminando cualquier referencia a aquellas que se encuentren derogadas.

2.29. Vigilancia ambiental

La vigilancia ambiental se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de las condiciones que deriven del estudio ambiental estratégico, de los distintos informes sectoriales que se recaben y del presente informe, de forma que se cumpla lo previsto en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Se redactará, por tanto, un estudio de vigilancia ambiental que incluirá las medidas previstas para la disminución de los efectos ambientales negativos derivados del desarrollo propuesto y las necesarias para la supervisión, vigilancia e información a esta Consejería de las distintas fases del planeamiento, así como su programación temporal, de acuerdo con los siguientes objetivos:

- Comprobar que las medidas correctoras y protectoras propuestas en el estudio ambiental, así como las condiciones de este informe han sido realizadas.
- Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de tales medidas y condiciones.
- Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales previamente seleccionados, respecto de los niveles críticos establecidos.
- Detectar alteraciones no previstas en el estudio ambiental, con la consiguiente modificación de las medidas correctoras establecidas o la definición de nuevas medidas.
- Cuantificar los impactos a efectos de registro y evaluación de su evolución temporal.
- Aplicar nuevas medidas correctoras en el caso de que las definidas en el documento inicial estratégico o en el presente informe fueran insuficientes.

Los resultados de los controles de supervisión y vigilancia que se deben recoger en el estudio de vigilancia ambiental se incluirán en los informes correspondientes. Tanto la realización de los controles como la remisión de los informes de los resultados obtenidos a esta Consejería, se realizarán con la periodicidad adecuada, que deberá justificarse.

Sin perjuicio de lo anterior, esta Consejería, como órgano administrativo de medio ambiente de la Comunidad de Madrid, podrá efectuar las comprobaciones necesarias para verificar el cumplimiento de las medidas establecidas en el documento inicial estratégico y en el presente documento de alcance, o en su caso, variar la periodicidad o el contenido de los informes.



3. FASES A SEGUIR EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

3.1. Fases de información y consultas del Plan

Conforme se ha señalado en el anterior apartado 2.1.3, tomando en consideración el presente Documento de Alcance, el Ayuntamiento elaborará el Estudio Ambiental Estratégico del Plan, el cual se considerará parte integrante del mismo. Teniendo en cuenta el contenido de Estudio Ambiental Estratégico, se elaborará la versión inicial del Plan, sometándose ambos documentos a aprobación inicial.

Una vez aprobado inicialmente, el Ayuntamiento someterá el plan, acompañado del Estudio Ambiental Estratégico, a información pública previo anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y, en su caso, en su sede electrónica por un plazo de cuarenta y cinco días hábiles como mínimo. El documento deberá incorporar un resumen no técnico del Estudio Ambiental Estratégico, el cual será sometido también al trámite de información pública. Se deben adoptar las medidas necesarias para garantizar que la documentación que se someta a información pública tenga la máxima difusión entre el público, utilizando los medios de comunicación y, preferentemente, los medios electrónicos.

Simultáneamente al trámite de información pública, el Ayuntamiento someterá la versión inicial del Plan, acompañado del Estudio Ambiental Estratégico, a consulta de las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas, siendo estas, al menos, aquellas consultadas en la presente fase, así como cualquier otra Administración o público interesado que se considere oportuno. Esta consulta se podrá realizar por medios convencionales, electrónicos o cualesquiera otros, siempre que se acredite la realización de las mismas.

El resultado de las consultas y los efectos que deba provocar en el instrumento de planeamiento se remitirá a esta Dirección General formando parte del documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica.

Tal periodo de consultas se practicará por el Ayuntamiento respecto del documento de aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico, de acuerdo con lo previsto en el artículo 57 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, concediendo al menos el plazo de treinta días hábiles que marca el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 diciembre. Las consultas deben realizarse sobre el documento de planeamiento completo, incluyendo el Estudio Ambiental Estratégico.

En consecuencia, el listado mínimo de Administraciones públicas afectadas y público interesado a consultar por el Ayuntamiento, es el siguiente:

- ADIF - DIRECCION DE PATRIMONIO Y URBANISMO
- ÁREA DE VÍAS PECUARIAS
- CONSORCIO REGIONAL DE TRANSPORTES. ÁREA DE ESTUDIOS Y PLANIFICACIÓN
- DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN MADRID. MINISTERIO DE FOMENTO
- ÁREA DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE LA D.G. TRANSICIÓN ENERGÉTICA Y ECONOMÍA CIRCULAR.
- D.G. PATRIMONIO CULTURAL Y OFICINA DEL ESPAÑOL
- D.G. PROMOCIÓN ECONÓMICA E INDUSTRIAL. ÁREA DE MINAS E INSTALACIONES DE SEGURIDAD



- D.G. PROTECCIÓN CIVIL
- D. G. DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID
- D. G. DE URBANISMO
- ECOLOGISTAS EN ACCIÓN
- D.G. EMERGENCIAS. JEFATURA BOMBEROS
- CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO
- RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA, S.A.U.
- SEO. SOCIEDAD ESPAÑOLA DE ORNITOLOGÍA
- ÁREA DE SANIDAD AMBIENTAL DE LA D.G. DE SALUD PÚBLICA
- AYUNTAMIENTO DE COLMENAR VIEJO
- AYUNTAMIENTO DE MANZANARES EL REAL
- AYUNTAMIENTO DE MIRAFLORES DE LA SIERRA
- AYUNTAMIENTO DE RASCAFRÍA
- SUBD. GRAL. ARQUITECTURA (D.G. VIVIENDA Y REHABILITACIÓN)
- D.G. DE REEQUILIBRIO TERRITORIAL
- VERDES INDEPENDIENTES DE SOTO
- D.G. DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y ALIMENTACIÓN
- CANAL DE ISABEL II
- ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS DE LA D.G. DE TRANSICIÓN ENERGÉTICA Y ECONOMÍA CIRCULAR
- ÁREA DE INFORMES Y PLANIFICACIÓN DE LA D.G DE BIODIVERSIDAD Y GESTIÓN FORESTAL

Así como cualquier otra Administración o público interesado que el Ayuntamiento considere oportuno.

3.2. Análisis técnico del expediente

El Ayuntamiento, tomando en consideración las alegaciones formuladas en los trámites de información pública y de consultas, modificará, de ser preciso, el Estudio Ambiental Estratégico, y elaborará la propuesta final del Plan General, que será el documento preparado para aprobación provisional según la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

El Ayuntamiento remitirá al órgano ambiental, a los efectos de emisión de la Declaración Ambiental Estratégica, la documentación justificativa de la realización de las consultas, así como el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por:

- Propuesta final del Plan General (Documento preparado para aprobación provisional)
- El Estudio Ambiental Estratégico
- El resultado de la información pública y de las consultas, así como su consideración (con copia de los escritos recibidos)



- Un documento resumen en el que se describa la integración en la propuesta final del Plan General de los aspectos medioambientales, del Estudio Ambiental Estratégico y de su adecuación al Documento de Alcance, de las consultas realizadas y de cómo éstas se han tomado en consideración

En ese momento, el órgano ambiental realizará un análisis técnico del expediente, y un análisis de los impactos significativos de la aplicación del plan en el medio ambiente, que tomará en consideración el cambio climático y, una vez finalizado el análisis técnico del expediente, formulará la Declaración Ambiental Estratégica, en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción del expediente completo.

3.3. Declaración Ambiental Estratégica

La Declaración Ambiental Estratégica tendrá la naturaleza de informe preceptivo, determinante y contendrá una exposición de los hechos que resuma los principales hitos del procedimiento incluyendo los resultados de la información pública, de las consultas, así como de las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en el plan que finalmente se apruebe.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos conforme a lo previsto en la legislación ambiental vigente en el momento en el que se inició dicho expediente.

Madrid, a fecha de firma

La Directora General de Transición
Energética y Economía Circular

Fdo.: Cristina Aparicio Maeztu

Dirección General de Transición Energética y Economía Circular



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0890363107727287665220**

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN	1
1.1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS	1
1.2. INFORMES EMITIDOS SOBRE PROPUESTAS ANTERIORES DE PLAN GENERAL	2
1.3. ALEGACIONES DERIVADAS DEL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA	2
1.4. CONTENIDO DEL DOCUMENTO SOBRE EL QUE SE INFORMA	7
1.5. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO	7
1.6. CONDICIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL	9
1.7. OBJETIVOS DE LA PROPUESTA	10
1.7.1. Planeamiento vigente	10
1.7.2. Objetivos del Plan General que se propone	14
1.7.3. Alternativas de Planeamiento	14
1.8. ALTERNATIVA ESCOGIDA. PROPUESTA DE CRECIMIENTO	18
2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	28
2.1. APLICACIÓN DE LA LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL	29
2.1.1. Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado	29
2.1.2. Criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables	33
2.1.3. Contenido del Estudio Ambiental Estratégico	34
2.2. PAUTAS SOBRE INFORMACIÓN A APORTAR EN SIGUIENTES FASES POR EL AYUNTAMIENTO	34
2.3. APLICACIÓN DE LA LEY DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y DE LA LEY DE IPPC PARA PROYECTOS Y ACTIVIDADES	39
2.4. VALORACIÓN DE LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DE LA PROPUESTA SELECCIONADA	39
2.5. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL	42
2.6. ESPECIAL REFERENCIA A LOS DESARROLLOS PROPUESTOS EN EL PLAN GENERAL	44
2.7. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN GENERAL	50
2.8. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	50
2.9. CONDICIONES PARA LAS INFRAESTRUCTURAS	50
2.9.1. Infraestructuras eléctricas	50
2.9.2. Infraestructuras viarias	51
2.9.3. Infraestructuras ferroviarias	53
2.9.4. Infraestructuras de telefonía	56
2.9.5. Infraestructuras oleohidráulicas y gasísticas	56
2.10. CONDICIONES PARA LAS ZONAS VERDES	56
2.11. PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS	56
2.12. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL	58
2.13. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA. ESTUDIO DE LAS AFECCIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO	59
2.14. RIESGOS DERIVADOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO Y CÁLCULO DE LA HUELLA DE CARBONO	62
2.15. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA	64
2.16. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS E INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS	66
2.17. PROTECCIÓN DE CAUCES E HIDROGEOLOGÍA	76
2.18. ESTUDIO SOBRE CALIDAD DE SUELOS	79
2.19. RESIDUOS	80
2.20. PROTECCIÓN DE LA SALUD	81
2.21. TRÁFICO Y MOVILIDAD	84
2.22. PROTECCIÓN DEL PAISAJE	84
2.23. PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO	85
2.24. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO ENERGÉTICO	85
2.25. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO EFECTIVO Y DISMINUCIÓN DEL CONSUMO DE AGUA POTABLE	85
2.26. PROTECCIÓN CIVIL Y EMERGENCIAS	86
2.27. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ELECTROMAGNÉTICA	86
2.28. NORMATIVA URBANÍSTICA	87
2.29. VIGILANCIA AMBIENTAL	88
3. FASES A SEGUIR EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	89
3.1. FASES DE INFORMACIÓN Y CONSULTAS DEL PLAN	89
3.2. ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE	90
3.3. DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	91

