

Dirección General de Urbanismo
Calle de Alcalá, 16. 5ª Planta
28014 Madrid10-UB2-00009.7/2023
SIA 23/009

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior número 10/069939.9/23 del pasado día 23 de enero de 2023 por el que viene a interesar informe en relación con el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Santa María de la Alameda, 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 23 de enero de 2023, el Ayuntamiento de Santa María de la Alameda solicita, con fecha 5 de enero de 2023, 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 23 de enero de 2023 y número de registro 10/069939.9/23, remite a la entonces Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica de esta Dirección General, la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Santa María de la Alameda.

Con fecha 24 de enero de 2023 y número de registro 10/007576.2/23 se remite a la Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo en el procedimiento, una petición de documentación complementaria consistente en los estudios sectoriales para la situación preoperacional (cumplimiento del Decreto 170/1998, contaminación acústica y caracterización de la calidad de los suelos) y el resultado de la información pública.

Con fecha 31 de enero de 2023 y número de registro 10/009848.6/23 se comunica a la Dirección General de Urbanismo que, con fecha 23 de enero de 2023 se inicia el procedimiento de evaluación ambiental estratégica del documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Santa María de la Alameda. 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. Se remite al Ayuntamiento de Santa María de la Alameda copia de la citada comunicación realizada a la Dirección General de Urbanismo.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907435150005568355378

Con número de registro 10/009813.4/23 y también fechado el día 31 de enero de 2023 se solicita informe con arreglo a sus competencias al Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, cuya contestación se recibe con fecha 23 de mayo de 2024.

Con fecha 11 de febrero de 2023 y número de registro 03/149402.9/23 el Ayuntamiento de Santa María de la Alameda remite un oficio en el que señala que el plazo de información pública no ha concluido y que en el momento que finalice se remitirán las alegaciones, sugerencias u observaciones presentadas.

Con fecha 16 de marzo de 2023 y número de registro 10/033267.0/23 se reitera a la Dirección General de Urbanismo (órgano sustantivo) la anterior petición de documentación complementaria, dándose traslado de la citada reiteración al Ayuntamiento.

Con fecha 8 de mayo de 2023 y número de registro 10/475959.9/23 el Ayuntamiento de Santa María de la Alameda remite las sugerencias recibidas durante el periodo de información pública.

A la vista de que no se da respuesta a la solicitud de los estudios sectoriales realizada con fecha 23 de enero de 2023, y reiterada con fecha 16 de marzo de 2023, con fecha 22 de junio de 2023 y número de registro 26/027496.5/23 se solicita informe conforme a sus competencias a Canal de Isabel II, como ente gestor de las infraestructuras de saneamiento y depuración y en relación con el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. El mismo día 22 de junio de 2023 se comunica a la Dirección General de Urbanismo la solicitud del citado informe a Canal de Isabel II, dándose traslado de este escrito al Ayuntamiento. Con fecha 23 de agosto de 2024 se recibe el informe de Canal de Isabel II solicitado.

1.2. Alegaciones/sugerencias derivadas del periodo de información pública

El Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 293 de fecha 9 de diciembre de 2022 publica anuncio por el cual se somete a información pública el avance del Plan General de Ordenación Urbana de Santa María de la Alameda para que en un plazo de treinta días las personas que se consideren interesadas puedan presentar alegaciones, sugerencias u observaciones sobre la necesidad, conveniencia y demás circunstancias de ordenación.

Posteriormente, el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 32 de fecha 7 de febrero de 2023 publica anuncio por el cual se amplía el plazo de información pública en sesenta días naturales a contar a partir del día siguiente a la inserción del citado anuncio.

Con fecha 8 de mayo de 2023 el Ayuntamiento de Santa María de la Alameda remite oficio del Secretario-Interventor de fecha 4 de mayo de 2023 en el que se adjuntan las sugerencias recibidas tras la finalización del periodo de información pública.

La documentación remitida consta de 896 archivos sin organizar, entre los que se encuentran los propios escritos de alegaciones o sugerencias, así como justificantes de registro, certificaciones catastrales, justificantes de representación, notas simples, recibos del IBI, basuras, etc. De entre todos los archivos remitidos se han localizado un total de 357 escritos de alegaciones o sugerencias, cuyos aspectos ambientales se han tomado en consideración para elaborar el presente Documento de Alcance. A continuación, se resume de manera somera el contenido de los escritos presentados:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907435150005568355378**

- Un total de 176 escritos son presentados por propietarios de edificaciones que han sido incluidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos mostrando su disconformidad con dicha inclusión al considerar, entre otras cuestiones, que sus edificios no cuentan con interés arquitectónico.
- Un total de 123 escritos son presentados por propietarios que muestran su disconformidad con que el Plan General no haya incluido a sus parcelas dentro del límite del suelo urbano. Entre otras cuestiones, señalan que sus parcelas son adyacentes al núcleo urbano, que cuentan con acceso rodado, con todos los servicios, o que han estado pagando durante años el IBI correspondiente a una finca urbana.
- Numerosos escritos muestran su disconformidad con las nuevas condiciones de ordenación pormenorizada propuestas en el Plan General en lo relativo a retranqueos, edificabilidad, ocupación, tamaño mínimo de parcela o a las condiciones de fachadas y cubiertas.
- La entidad I-DE Redes Eléctricas Inteligentes SAU presenta un escrito en el que señala que el documento no menciona la demanda futura de electricidad que se pueda necesitar en el caso de un crecimiento significativo de la población, recordando que la Ley 24/2013 del Sector Eléctrico indica que la planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica deben tenerse en cuenta en los planes urbanísticos.
- El Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) presenta un escrito de sugerencias en el que señala, entre otras cuestiones, que debe calificarse como Sistema General Ferroviario o equivalente, además de la explanación, la plataforma de la línea férrea; que se replantee la clasificación del suelo ocupado por varias edificaciones que la propuesta los incluye en el suelo no urbanizable de protección, ampliando su régimen de usos; que se reconsidere la inclusión en el catálogo del porche de espera situado frente al edificio de viajeros; o que se tenga en cuenta la normativa vigente del sector ferroviario, en especial, en lo relativo a la zona de dominio público, de protección y la línea límite de edificación.
- Un numeroso conjunto de vecinos de las pedanías de Santa María de la Alameda, así como un grupo político municipal presentan una serie de escritos similares en los que alegan en las siguientes cuestiones:
 - o El plazo de exposición pública lo consideran insuficiente, debiendo incluirse en el documento un resumen ejecutivo y organizarse jornadas informativas y divulgativas con los vecinos.
 - o El documento de Avance presenta múltiples contradicciones en su redacción, no cumpliendo los objetivos enunciados en todos los núcleos respecto de la clasificación suelo urbano, la delimitación de las Actuaciones Aisladas de Urbanización o de protección del patrimonio.
 - o El Plan General no se ajusta a las necesidades del municipio.
 - o El Catálogo incluye edificaciones que consideran que no tienen valor patrimonial ni histórico.
 - o Se califican como zona verde terrenos privados incluidos dentro del suelo urbano del planeamiento vigente. Respecto a esta cuestión, existen otras alegaciones que se refieren en exclusiva a la calificación de zonas verdes en terrenos urbanos privados, solicitando su eliminación.



- Propietarios del núcleo de El Pimpollar presentan escritos en los que muestran disconformidad a las consideraciones realizadas por el Plan General respecto de este núcleo, en especial en lo relativo a su legalidad, su red de saneamiento y otras redes y servicios públicos o del estado de la urbanización. En el mismo sentido, existe otra alegación que pone de manifiesto el mal estado de la urbanización de la calle Ardillas.
- Otros propietarios solicitan que se excluyan sus parcelas de los ámbitos de actuación propuestos en el Plan General. Por su parte, otro propietario solicita que se excluya su parcela directamente del ámbito del nuevo Plan General.
- Diversos propietarios discrepan de la calificación que el Plan General propone para sus parcelas, solicitando, por lo general, que se mantenga la calificación con la que cuentan en el planeamiento vigente.
- Diversas alegaciones solicitan que se permita vivienda colectiva en la zona del Casco Histórico, incrementando la altura máxima permitida para la edificación.
- Varios propietarios de terrenos urbanos solicitan que el Plan General los clasifique como “rústicos”.
- Una alegación solicita que se permita en el municipio implantar viviendas prefabricadas.
- Otra alegación solicita que el Plan General incorpore la posibilidad de tramitar licencias a través de las Entidades de Control Urbanístico (ECUs).
- Existe otra alegación que solicita que se estudie incrementar la zona de crecimiento urbano en todos los núcleos del municipio.
- Un propietario muestra su disconformidad con que el Plan General incluya una franja de “*suelo no urbanizable protegido por su valor natural – con vegetación de interés*” en su finca.
- Finalmente, otro propietario solicita que sea respondido su escrito de alegaciones y muestra su interés en intercambiar parcelas con el Ayuntamiento.

1.3. 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 23 de enero de 2023 y se estructura conforme al siguiente índice:

- BLOQUE I: DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA (noviembre 2022)
 - Memoria informativa
 - Planos de información
- BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL (octubre 2022)
 - Estudio Ambiental Estratégico*
 - Planos ambientales
- BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA (octubre 2022)
 - Memoria de ordenación
 - Memoria de sostenibilidad económica
 - Normativa urbanística
 - Fichas de ordenación y gestión
 - Catálogo de bienes y espacios protegidos



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907435150005568355378

- Inventario de instalaciones en suelo no urbanizable de protección y suelo urbanizable no sectorizado
- Planos de ordenación
- Planos de infraestructuras

** El Plan General denomina al documento ambiental presentado “Estudio Ambiental Estratégico”, cuando por la fase de tramitación en que se encuentra debía denominarse “Documento Inicial Estratégico”.*

1.4. Descripción del ámbito

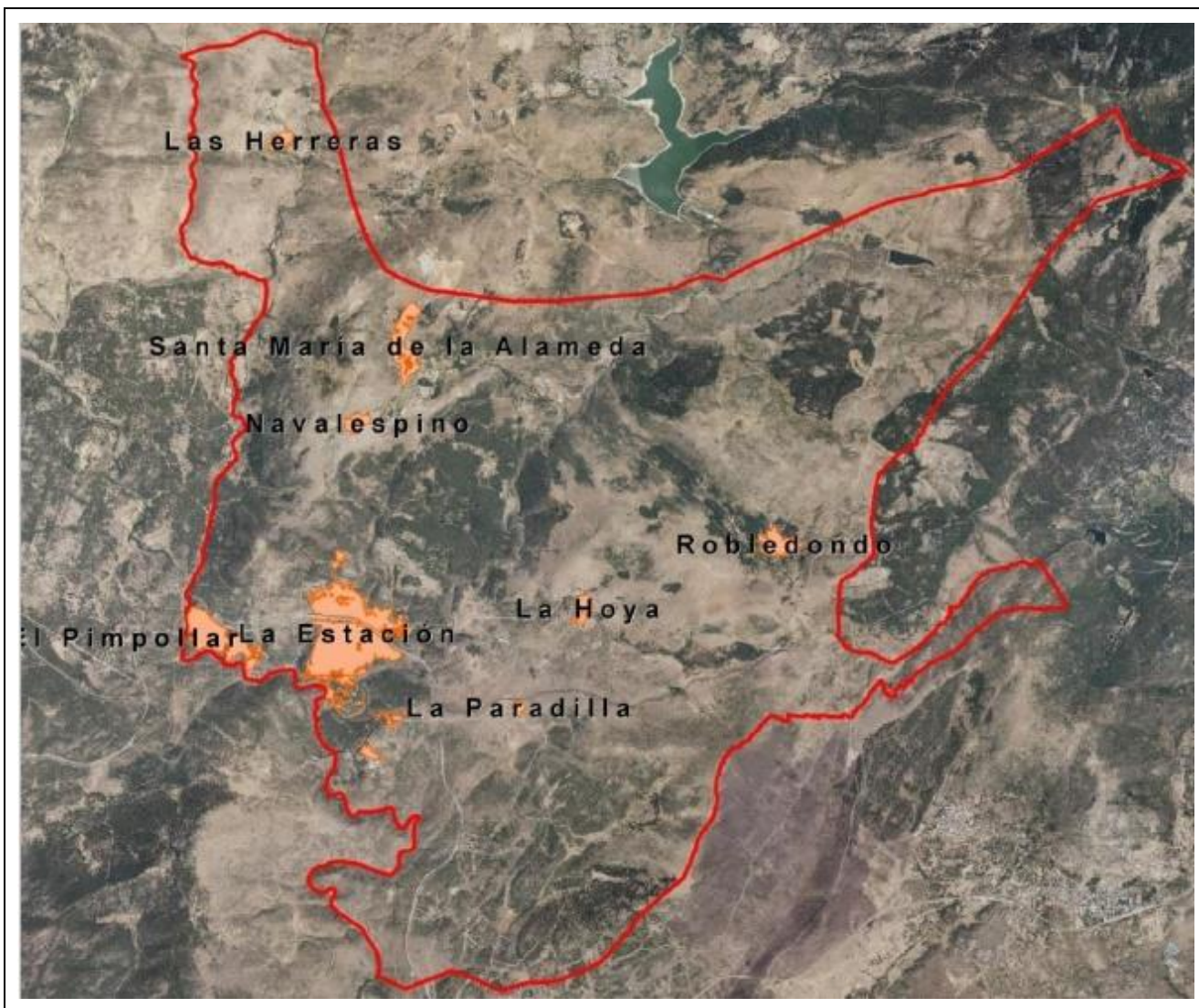
El término municipal de Santa María de la Alameda cuenta con una superficie aproximada de 76 km² y se ubica en el límite oeste de la Comunidad de Madrid, a los pies de la vertiente meridional de la Sierra de Guadarrama. Limita al oeste con El Espinar (Segovia) y las Navas del Marqués (Ávila), al sur con Valdemaqueda, Robledo de Chavela y Zarzalejo, al este con San Lorenzo de El Escorial y al norte con Peguerinos (Ávila). El municipio cuenta con un enclave sin población situado entre los municipios de Peguerinos y El Espinar denominado La Cepeda.

El término municipal de Santa María de la Alameda pertenece a la zona denominada Sierra Oeste, en la que predomina el relieve montañoso, bañado por los ríos Cofio y Aceña junto a los arroyos del Hornillo y del Tobar. Casi la totalidad del término se encuentra a más de 1.000 m de altura, alcanzándose en el borde este los 1.626 m y en el núcleo principal los 1.409 m. El río Cofio, en el límite oeste del término, forma un profundo valle por el que se extiende todo el término en su vertiente oriental.

De acuerdo con el documento aportado, el municipio cuenta con ocho núcleos de población principales: Santa María de la Alameda (núcleo cabecera que da nombre al municipio), Robledondo, Navalespino, Las Herreras, La Hoya, La Paradilla, La Estación y El Pimpollar. Asimismo, en el municipio se ubica la urbanización “Umbría de los Gallegos”, incluida en la Ley 9/1985, de 4 de diciembre, Especial para Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales en la Comunidad de Madrid. Los terrenos ocupados por esta urbanización se clasifican por el planeamiento vigente como suelo rústico, no obstante, consta en la Base de Datos del Sistema de Información Urbanística Regional - GDUR que, con fecha 20 de diciembre de 1998, la Comisión de Urbanismo de Madrid aprobó definitivamente el Plan de Ordenación del Núcleo de Población de la actuación ilegal “Umbría de los Gallegos”. El Avance del Plan General aportado clasifica como suelo urbano consolidado los terrenos que ocupa esta urbanización. Por su parte, en la Memoria de información del Avance se hace alusión a la existencia de otros asentamientos y urbanizaciones ilegales, tales como Molino Nuevo o Los Gallegos.

En la siguiente imagen se muestra la localización de los principales núcleos de población existentes en el municipio:





En cuanto a los espacios protegidos, la zona noreste del término municipal se encuentra dentro de la Zona de Especial Conservación (ZEC) “Cuenca del río Guadarrama”, perteneciente a la Red Natura 2000, cuya declaración y Plan de Gestión fue aprobado mediante Decreto 105/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno. Toda la zona este del municipio es colindante con dicha ZEC, mientras que la zona más meridional del oeste del municipio linda con la ZEC denominada “Cuencas de los ríos Alberche y Cofio” y con la ZEPA denominada “Encinares del río Alberche y río Cofio”.

Dentro del ámbito de la ZEC, se encuentran los siguientes Hábitats de Interés Comunitario (HIC) incluidos en el anejo I de la Directiva 92/43/CEE:

Hábitats de interés comunitario (HICs)						
Código	Descripción	N.º Tesela (% de presencia)				
		135436	135531	135668	135986	135458
5120	Formaciones montanas de <i>Cytisus purgans</i>	15	30		61	30
6230*	Formaciones herbosas con <i>Nardus</i> , con numerosas especies, sobre sustratos silíceos de zonas montañosas (y de zonas submontañosas de la Europa continental)	5		38	2	



Por su parte, fuera del ámbito de la ZEC se encuentran los siguientes Hábitats de interés comunitario incluidos en el citado anejo (los marcados con asterisco se corresponden con HICs prioritarios):

Hábitats de interés comunitario (HICs)	
Código	Descripción
3150	Lagos eutróficos naturales con vegetación <i>Magnopotamion</i> o <i>Hydrocharition</i>
3160	Lagos y estanques distróficos naturales
3260	Ríos de pisos de planicie a montano con vegetación de <i>Ranunculion fluitantis</i> y de <i>Callitriche-Batrachion</i>
4030	Brezales secos europeos
4090 ⁽¹⁾	Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga
5120	Formaciones montanas de <i>Cytisus purgans</i>
5210	Matorrales arborescentes de <i>Juniperus</i> spp.
6230*	Formaciones herbosas con <i>Nardus</i> , con numerosas especies, sobre sustratos silíceos de zonas montañosas (y de zonas submontañosas de la Europa continental)
6510	Prados pobres de siega de baja altitud (<i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i>)
8220	Pendientes rocosas silíceas con vegetación casmofítica
8230	Roquedos silíceos con vegetación pionera del <i>Sedo-Scleranthion</i> o del <i>Sedo albi-Veronicion dillenii</i>
91B0	Fresnedas termófilas de <i>Fraxinus angustifolia</i>
9230	Bosques galaico-portugueses con <i>Quercus robur</i> y <i>Quercus pyrenaica</i>
9260	Bosques de <i>Castanea sativa</i>
92A0	Bosques galería de <i>Salix alba</i> y <i>Populus alba</i>
9340	Bosques de <i>Quercus ilex</i> y <i>Quercus rotundifolia</i>

(1): Incluye romerales, salviares, tomillares y piornales, que no se ajustan con las comunidades vegetales descritas en el documento oficial de referencia ("Manual de interpretación de los hábitats europeos EUR28" de la Comisión Europea) para el hábitat 4090. Podría tratarse de un error cartográfico.

Cabe destacar la presencia en el municipio del Paraje Pintoresco del Pinar de Abantos, que se encuentra regulado y protegido por el Decreto 2418/1961, de 16 de noviembre, Declaración de Paraje Pintoresco del Pinar de Abantos y Zona de la Herrería del Real Sitio de San Lorenzo de El Escorial, y por la Orden Ministerial y Ordenanza Reguladora del Paraje Pintoresco de Interés Nacional "Pinar de Abantos" de San Lorenzo de El Escorial (Madrid), Boletín Oficial de la Provincia de Madrid, de 8 de Junio de 1965.

Por su parte, en la zona noreste del municipio se encuentran terrenos incluidos en el Área reservada para Paisaje Protegido y en la Zona de la Cerca Histórica de Felipe II del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de la Sierra de Guadarrama, aprobado por el Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno, en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.

En cuanto a los montes en régimen especial regulados por la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, en la zona noroeste se localiza parte del monte incluido en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública con el nº 46 denominado "La Jurisdicción". Asimismo, existen en el municipio terrenos forestales que, de acuerdo con el anexo cartográfico incluido en la citada Ley, tienen la condición de monte preservado. Asimismo, existe en el municipio una importante superficie de terrenos que tienen la condición de monte o terreno forestal sujetos al régimen especial establecido en la Ley, entre los que pueden destacarse los montes cuya gestión está consorciada con la Comunidad de Madrid (El Hornillo y Pinarejo) y el monte de particulares denominado "El Encinar de Santa María de la Alameda", que cuenta con plan de ordenación.

Santa María de la Alameda se encuentra en el Área Importante para la conservación de las Aves y la Biodiversidad nº 70 denominada "El Escorial y San Martín de Valdeiglesias" y, además, se encuentra



en zona de protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en las líneas aéreas de alta tensión regulada por el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto.

En el municipio existen diversas unidades de paisaje de las definidas en el documento de Cartografía del Paisaje de la Comunidad de Madrid, las cuales cuentan una valoración total en cuanto a su calidad que varía entre media-alta y alta.

En cuanto a la hidrografía superficial, el principal cauce que discurre por Santa María de la Alameda es el río Cofio, afluente del río Alberche por su margen izquierda y que supone el límite occidental del término municipal. El río Aceña discurre en dirección norte sur y es afluente del primero por su margen izquierda. Un número considerable de cauces se incorporan a este en el interior del municipio, como el arroyo del Robledondo, el arroyo de los Sauces, el arroyo de la Huelga o el arroyo de las Callejas, entre otros muchos. Todos los cauces señalados cuentan con sus 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.

Respecto al dominio público pecuario, por el noreste del municipio discurre la Cañada Real Leonesa mientras que la Vereda de la Cruz Verde lo atraviesa de este a oeste, siendo protegidas por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

En el municipio existen un gran número de elementos o conjuntos integrantes del patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid, los cuales se encuentran protegidos por la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

En cuanto a las infraestructuras viarias, el municipio se encuentra atravesado por la carretera M-505, perteneciente a la Red Principal de carreteras de la Comunidad de Madrid y las carreteras M-956, M-55, M-535, M-538 y M-954, pertenecientes a la Red Local. Asimismo, la zona norte es atravesada por la carretera provincial de Ávila AV-P-308. Por su parte, el municipio es atravesado en el suroeste por la línea férrea "Madrid-Chamartín-Clara Campoamor-Irún-Frontera Francesa, EJE 01", contando con una estación en el núcleo de población denominado "La Estación" y con un apeadero en "El Pimpollar".

Respecto a las infraestructuras de servicios, el suministro de agua se produce desde la ETAP de La Aceña, ubicada en el término municipal de Peguerinos y adscrita a Canal de Isabel II, salvo los núcleos de Robledondo y Las Herreras que se abastecen de recursos propios, y la urbanización Umbría de los Gallegos, que no dispone de red de abastecimiento. En cuanto al saneamiento, los núcleos de Santa María de la Alameda y Navalespino depuran el agua en la EDAR Santa María de la Alameda, mientras que los núcleos de La Estación, La Hoya, La Paradilla, Robledondo y Las Herreras lo hacen en sus respectivas EDAR independientes, todas ellas gestionadas por Canal de Isabel II. Según se indica en la Memoria de información, tanto el núcleo de El Pimpollar como las urbanizaciones ilegales de Molino Nuevo y Los Gallegos carecen de red de saneamiento.

En cuanto a las infraestructuras eléctricas, se indica en el Documento Ambiental que la generación no se realiza dentro del término municipal, siendo la entidad encargada de operar el suministro eléctrico Unión Fenosa Distribución. Según se señala, no existen en el municipio líneas eléctricas con una potencia superior a 100 kV, si bien, está prevista la ejecución de una Línea Aérea de alta tensión de 220 kV Ágata-subestación Galapagar, para permitir la conexión a la red de transporte de la energía eléctrica procedente del parque eólico Ágata a la Subestación de transporte Galapagar.



De entre los riesgos existentes en el municipio, los cuales no han sido analizados en el documento ambiental, pueden destacarse, una vez consultado visor del Mapa de Protección Civil de la Comunidad de Madrid, los siguientes:

- Riesgo de Incendios: La práctica totalidad del municipio cuenta con un riesgo Alto o Muy Alto de incendio forestal. Asimismo, cabe señalar el que el municipio se encuentra incluido como zona de alto riesgo por incendio forestal (ZAR) en el Plan Especial de Protección Civil de emergencias por incendios forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).
- Riesgo de inundación por rotura de presas: Existen zonas urbanas situadas principalmente en el núcleo de La Estación, junto al Río Aceña, que cuentan con un riesgo alto de inundación por rotura de presas.

Finalmente, respecto a la demografía, Santa María de la Alameda cuenta, conforme a las cifras oficiales de población publicadas por el Instituto Nacional de Estadística para el año 2024, con 1.517 habitantes. No se ha localizado en el documento presentado una estimación de la evolución de la población prevista para el horizonte temporal del Plan General.

1.5. Objetivos de la Propuesta

1.5.1. Planeamiento vigente

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio son las Normas Complementarias y Subsidiarias de Santa María de la Alameda aprobadas definitivamente por la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid (COPLACO) el 9 de mayo de 1977, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Madrid de fecha 5 de julio de 1977 (en adelante NNSS).

Las NNSS clasificaban la totalidad de los terrenos del término municipal como suelo urbano y como suelo rústico.

El suelo urbano estaba constituido por los siguientes ámbitos:

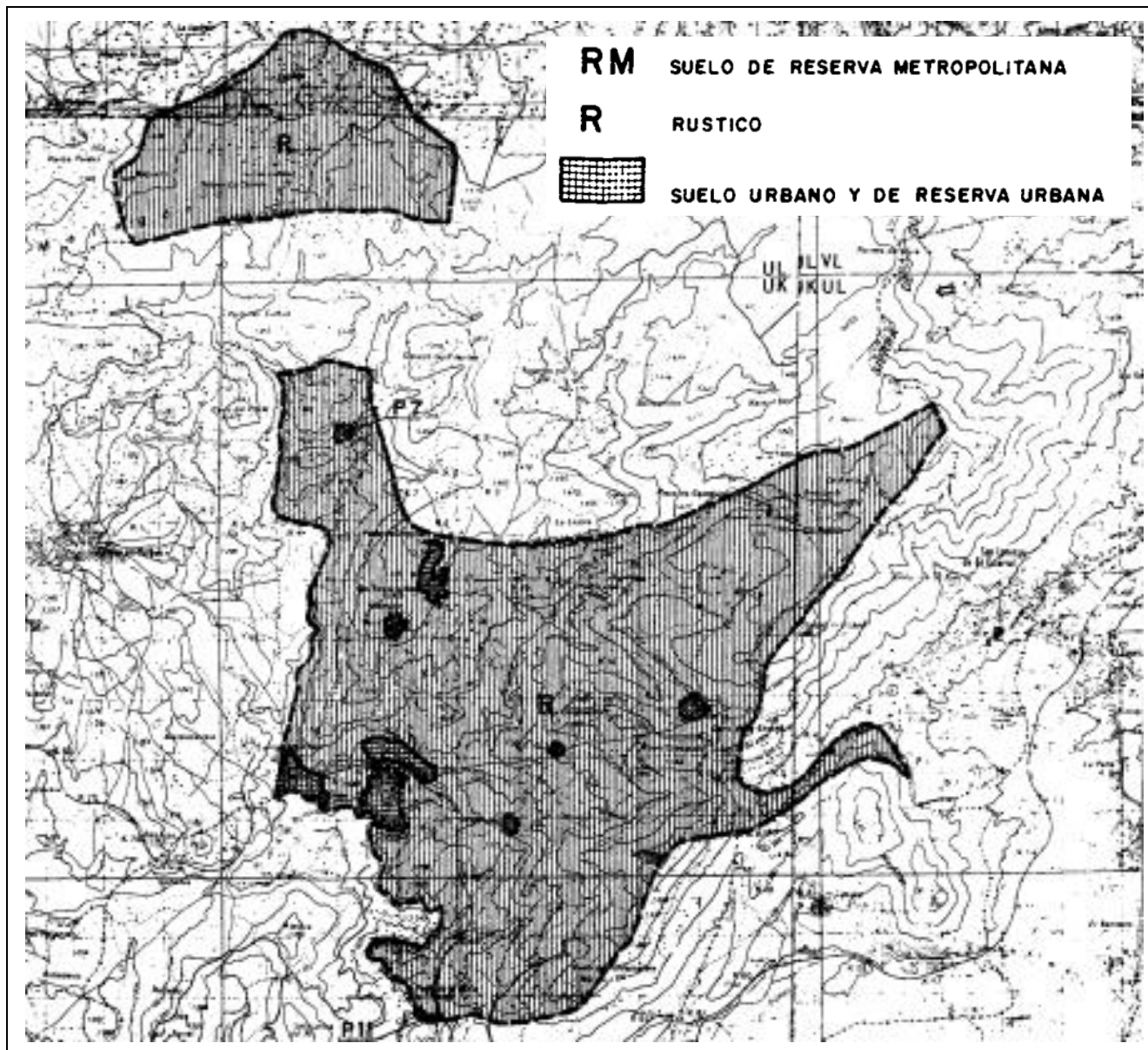
- *Casco antiguo*, que se corresponde con el área central del actual casco o núcleo primitivo de la población.
- *Ensanche*, constituido por el suelo urbano o urbanizado, que puede ser desarrollado directamente o, en su caso, previa redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de urbanización o Estudio de Detalle.
- *Suelo con ordenación aprobada*: constituido por terrenos donde existe una ordenación urbanística aprobada definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de las NNSS.

A su vez, el suelo urbano se subdividía en un total de 11 polígonos delimitados en los planos de zonificación a los efectos de diferenciar las condiciones a aplicar a cada uno de ellos, siete de ellos incluidos en el *Casco antiguo*, cuatro en la zona de *Ensanche* y el polígono restante se corresponde con un *Suelo con ordenación aprobada*.

Por su parte, el suelo rústico incluye las superficies no comprendidas en otras clases de suelo, es decir, el suelo residual del término municipal.



A continuación, se muestra un extracto del plano de clasificación del suelo de las NNSS:



Pese a que el apartado 4.1 de la Memoria de información señala que desde la aprobación de las NNSS no se han tramitado modificaciones puntuales, de acuerdo con la información obrante en la Base de Datos del Sistema de Información Urbanística Regional - GDUR, se observa que las NNSS han sido objeto de las siguientes modificaciones puntuales:

- Modificación Puntual de las Normas Complementarias y Subsidiarias relativa a la introducción del uso público o semipúblico, categoría 5ª – Hotelero, como compatible en los polígonos 1 y 6, aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo el 13 de febrero de 2001 (BOCM 12 de marzo de 2001)
- Modificación Puntual de las Normas Complementarias y Subsidiarias para ampliar la regulación de los usos compatibles con el uso principal residencial en las ordenanzas RU-3 y RU-4,



permitiendo los usos de comercio y oficinas, aprobada definitivamente mediante Orden de la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de fecha 18 de mayo de 2010. (BOCM 25 de junio de 2010)

Por su parte, cabe señalar de nuevo que, con fecha 20 de diciembre de 1998, la Comisión de Urbanismo de Madrid ha aprobado definitivamente el Plan de Ordenación del Núcleo de Población (PONP) de la actuación ilegal “Umbria de los Gallegos”. A este respecto, consta en la citada Base de Datos del Sistema de Información Urbanística Regional – GDUR una iniciativa de Modificación Puntual de las NNSS en el ámbito del mencionado PONP aprobada inicialmente el 9 de marzo de 1995, si bien, esta no llegó a aprobarse definitivamente.

Respecto del grado de desarrollo del planeamiento vigente, se señala en el apartado 4.2 de la Memoria de ordenación que, dado que las NNSS no establece previsiones de crecimiento fuera de la consolidación y remate de los tejidos existentes, *“la demanda de desarrollo de las últimas décadas se materializó en crecimientos al margen del planeamiento: bien mediante construcciones en parcelas adyacentes a los núcleos en suelos que estaban clasificados como rústicos, bien mediante reparcelaciones, que obviaron cualquier tipo de cesión de suelo que no fuera viario”*. De esta manera, concluye señalando que los polígonos definidos por las NNSS sí se desarrollaron, aunque en su mayoría al margen de una regulación específica de ordenación.

Finalmente, conviene señalar que no se ha localizado en el documento de Avance presentado la cuantificación de la superficie que el planeamiento vigente destina a cada una de las clases de suelo. No obstante, de acuerdo con los datos que figuran en expedientes anteriores a los que se ha tenido acceso, las Normas Subsidiarias vigentes destinan a cada clase de suelo las siguientes superficies:

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE	
	TOTAL (Has)	%
Suelo urbano	199,12	2,66
Suelo no urbanizable	7.280,07	97,34
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	7.479,19	100%

1.5.2. Objetivos del Plan General que se propone

Según se indica en el capítulo II de la Sección 1ª del Título I de Memoria de ordenación, la conveniencia y oportunidad de la elaboración del Plan General se justifica desde una triple perspectiva: La necesidad de general para el municipio de Santa María de la Alameda de un documento de planeamiento adaptado y acorde al marco legal vigente; La necesidad de ordenar, mediante las clasificaciones establecidas en el marco legal vigente, todo el término municipal; Y la necesidad de adecuarse a las determinaciones establecidas por las legislaciones sectoriales vigentes.

Por su parte, se establecen en el capítulo I del Título II de la citada memoria los siguientes criterios generales para la clasificación del suelo en el término municipal:

- Proteger los valores naturales del territorio mediante la clasificación como suelo no urbanizable de protección aquellos suelos cuyo valor requiera un régimen especial de protección.



- Ajustar el suelo urbano a lo existente y fomentar la ocupación de los solares vacantes interiores a los núcleos.
- Afrontar el problema del impacto en el medio físico que suponen las edificaciones en el suelo no urbanizable.
- Ordenar el suelo urbano aplicando unas ordenanzas que preserven las características de los cascos históricos dejando mayor libertad en las extensiones periféricas.
- Conseguir una adecuada gestión urbanística, entendida ésta como la ejecución del planeamiento, lo más realista y cercana a la realidad existente, mediante sistemas de compensación y la delimitación de ámbitos de actuación para resolver los ajustes necesarios en el suelo urbano.
- Obtener suelo para dotaciones, espacios públicos y zonas verdes:
 - o Se proponen varios parques al servicio del municipio, uno al este del núcleo de La Estación y otro al sur del núcleo de Robledondo.
 - o Se amplía el suelo de equipamiento con un sistema general dotacional entre el núcleo de El Pimpollar y el núcleo de La Estación, que albergará varios equipamientos y un colegio.
- Proteger las edificaciones con valor patrimonial y el carácter histórico de los núcleos de Santa Mará de la Alameda, Navalespino, Robledondo y Las Herreras.

1.5.3. Alternativas de Planeamiento

El capítulo III del Título III del documento ambiental aportado (mal llamado Estudio Ambiental Estratégico) realiza una descripción de las alternativas consideradas en el Avance del Plan General:

Alternativa 0

Esta alternativa consiste en mantener el planeamiento urbanístico vigente, sin aplicar medidas correctoras y sin adaptarlo al marco legislativo actual, lo que considera que no se corresponde con las necesidades actuales del municipio.

Alternativa 1 (alternativa seleccionada)

Esta alternativa se basa fundamentalmente en la protección de los valores naturales del territorio, el ajuste del suelo urbano a lo existente, fomentando así la ocupación de solares vacantes, la preservación de las características de los cascos históricos existentes en el municipio y sus edificaciones con valor patrimonial, considerando que se trata de una alternativa ajustada a la realidad actual del municipio y que trata de resolver la problemática heredada de un planeamiento anterior con deficiencias y que ha posibilitado la aparición de crecimientos urbanos descontrolados.

Alternativa 2

Esta alternativa se corresponde con la ampliación de suelo en los perímetros de los núcleos urbanos, y en concreto con la ampliación hacia el sur del núcleo de Robledondo, hacia el oeste en Las Herreras, expedientes iniciados para la ampliación de suelo urbano no consolidado pero que no se han aprobado. Según se indica, esta alternativa conlleva un incremento poblacional que provocaría un incremento en el consumo de recursos y en la generación de residuos.



Selección de alternativas

Según se señala en la sección 4ª del citado capítulo III, se selecciona la Alternativa 1 por considerarla *“más sostenible y que contribuye en mayor medida a la protección de los valores medioambientales y a mitigar el cambio climático”*.

Comentario a las alternativas consideradas

El Estudio Ambiental Estratégico debe describir, cuantificar y analizar en profundidad todas las alternativas que se consideren, cuyas nuevas clasificaciones de suelo deben tener en cuenta los aspectos recogidos en el presente Documento de Alcance, valorando las distintas afecciones ambientales y las proyecciones futuras de población.

Respecto de la Alternativa 0, se considera necesario realizar un adecuado análisis de la situación actual, cuantificando la superficie del término municipal que el planeamiento vigente destina a cada clase de suelo, así como su capacidad remanente, a los efectos de poder justificar el dimensionado de las otras alternativas que se propongan.

En cuanto a las otras alternativas a considerar, debe tenerse 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, es por ello que, en primer lugar, debe realizarse una adecuada evaluación de las necesidades a satisfacer por el Plan General para luego analizar distintas alternativas de ordenación que resuelvan, todas ellas, las necesidades detectadas y seleccionando aquella que resulte medioambientalmente más beneficiosa. Se entiende que este proceso de diagnóstico de las necesidades y de análisis y evaluación de las alternativas consideradas no queda suficientemente justificado en el documento aportado.

Finalmente, 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.

1.6. Alternativa escogida. Propuesta de crecimiento

Según se indica en la Sección 1ª del Capítulo I del Título II de la Memoria de ordenación, el Plan General contempla la estructura parcelaria actual y la evolución lógica y natural, previsible en la actualidad, que van a tener los núcleos de población hoy existentes, así como la protección del suelo no urbanizable, de manera que no surjan nuevas urbanizaciones irregulares salpicadas por el término municipal, posibilitando un crecimiento controlado del municipio y manteniendo su carácter rural, dando cabida a actividades económicas que contribuyan a la protección de los valores naturales del territorio municipal.

Cuantificación de la propuesta

El Avance del Plan General clasifica la totalidad de la superficie del término municipal en las clases de suelo previstas en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable de protección:



SUELO URBANO

Conforme se indica en la Sección 1ª del Capítulo III del Título II de la Memoria de ordenación, el Plan General únicamente clasifica suelo urbano en la categoría de urbano consolidado, el cual incluye, el integrado por los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción. De acuerdo con los datos que figuran en la tabla incluida en el capítulo III del citado Título II, el suelo urbano ocupa una superficie de **170,59 Has**, lo que supone un 2,25% del término municipal.

Se señala en la Sección 2ª del Capítulo I del citado Título II que la delimitación del perímetro del suelo urbano se ajusta a las áreas ya consolidadas, incluyendo pequeñas operaciones de remate de la trama urbana en ámbitos que cumplen con todas las determinaciones para ser consideradas como suelo urbano consolidado. No se detalla en el documento la localización de las citadas operaciones ni la justificación de que cumplen con las condiciones establecidas para el suelo urbano consolidado.

Por su parte, el Plan General propone en el suelo urbano consolidado las siguientes actuaciones aisladas de normalización (AA-N), de urbanización (AA-U) y de urbanización y normalización (AA-UN), que tienen como objetivo la apertura de viarios y su urbanización, así como, cuando sea necesario, la equidistribución y reparcelación:

Núcleo	Nombre	Sup. (m²)	Uso global	Coef. Edificabilidad (m²c/m²s)	Sup. Edificable (m²c)	Nº viv.
Santa María de la Alameda	AA-U 1	4.125	Residencial	0,23	948,75	6
Santa María de la Alameda	AA-U 2	8.560	Residencial	0,24	2.043,50	15
Santa María de la Alameda	AA-U 3	6.052	Residencial	0,22	1.312,25	9
Santa María de la Alameda	AA-NU 4	3.710	Residencial	0,22	799,00	5
Santa María de la Alameda	AA-NU 5	15.722	Residencial	0,20	3.114,50	20
Santa María de la Alameda	AA-NU 6	6.969	Residencial	0,23	1.569,25	10
Santa María de la Alameda	AA-U 7	3.868	Residencial	0,17	674,25	6
Navalospino	AA-U 1	1.958	Residencial	0,18	347,00	2
El Pimpollar	AA-U 1	7.604	Residencial	0,17	589,25	4
El Pimpollar	AA-N 2	2.883	Residencial	0,23	669,50	4
La Estación	AA-U 1	8.513	Residencial	0,18	1.525,25	9
La Estación	AA-U 2	10.272	Residencial	0,21	2.156,50	14
La Estación	AA-U 3	9.666	Residencial	0,21	2.070,25	14
La Estación	AA-U 4	16.057	Residencial	0,20	3.181,25	21
La Estación	AA-U 5	1.044	Residencial	0,13	139,25	2
Urb. Umbría de los Gallegos	AA-U 1	11.096	Residencial	0,20	2.256,25	15
Urb. Umbría de los Gallegos	AA-U 2	14.792	Residencial	0,19	2.813,25	19
Urb. Umbría de los Gallegos	AA-U 3	12.086	Residencial	0,21	2.588,75	14
La Paradilla	AA-NU 1	5.649	Residencial	0,19	1.056,00	10
TOTAL		150.626	-	0,20	29.854,00	199

Finalmente, respecto de la ordenación pormenorizada, el Plan General propone las siguientes zonas de ordenanza:



- En los cascos históricos de los núcleos de Santa María de la Alameda, Navalespino, Las Herreras, Robledondo, La Hoya y La Paradilla se define la ordenanza CASCO HISTÓRICO (CH), con el objetivo de mantener la tipología tradicional y las características estéticas que la definen.
- En las zonas de expansión de los núcleos y en la totalidad de los núcleos de El Pimpollar y La Estación se define la ordenanza EXTENSIÓN DE CASCO (EX), en la que se ha diferenciado dos grados: dispersa o densa, según se trate de edificaciones aisladas o adosadas.
- Se ha definido una ordenanza para usos mixtos, MIXTO (MI), que se corresponde con áreas de crecimiento del borde de los núcleos de La Estación, Navalespino y La Paradilla, con tipología de edificación aislada o adosada y donde se da cabida a los usos tanto residenciales como a los productivos y de almacenaje.
- Se definen ordenanzas específicas para los equipamientos (EQ), espacios libres y zonas verdes (EL), servicios urbanos (SU) y la red viaria (RV)
- Asimismo, se define la ordenanza NAVES NIDO (NA) prevista para el sector de suelo urbanizable de uso productivo artesanal propuesto.

No se describen en el documento las diferencias existentes entre las ordenanzas del suelo urbano del planeamiento vigente y las que propone el Avance del Plan General, ni si estas suponen incrementos en la superficie edificable o en el número de viviendas potenciales.

SUELO URBANIZABLE

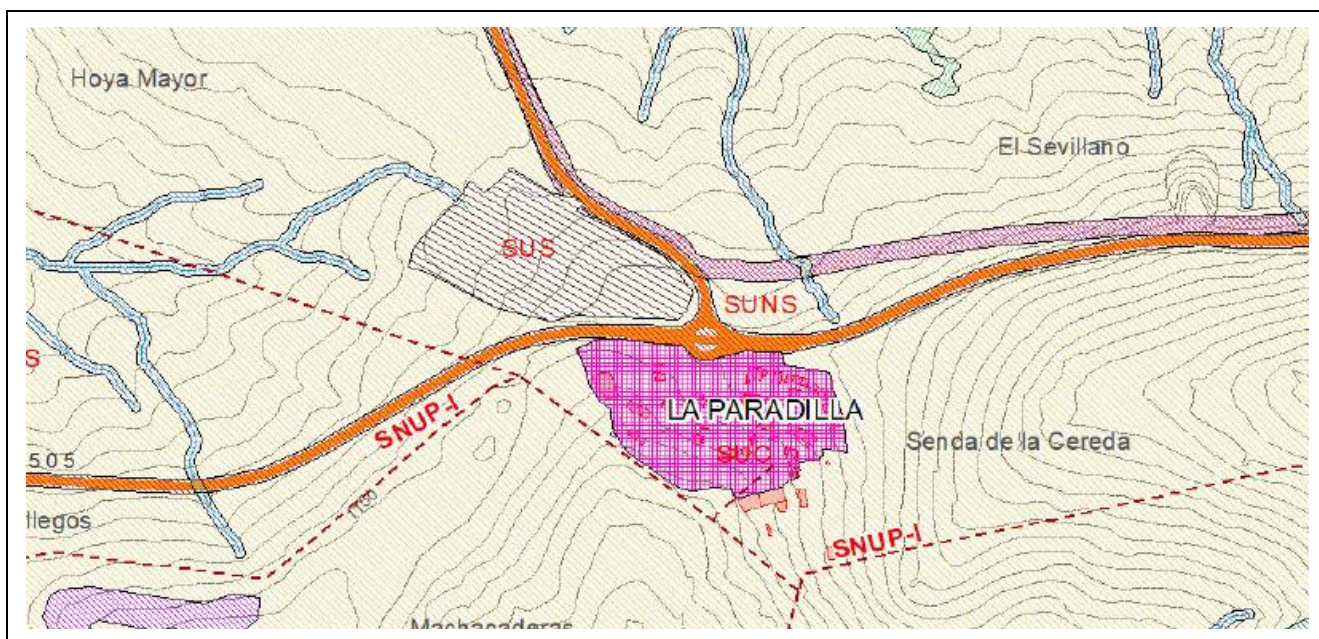
Según se indica en la sección 3ª del Capítulo II del Título II de la Memoria de ordenación, de acuerdo con la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid tienen la condición de suelo urbanizable los terrenos que no proceden incluirse en las clases de suelo urbano y de suelo no urbanizable de protección, pudiendo ser objeto de transformación mediante su urbanización o cualquiera de las otras formas previstas en la Ley. En total, el Avance contempla **5.020,95 Has** de suelo urbanizable lo que supone un 66,36% del término municipal, de las cuales, 2,55 Has se adscriben a la categoría de suelo urbanizable sectorizado (0,03%) y 5.018,40 Has a la categoría de suelo urbanizable no sectorizado (66,33%).

Según se indica, el suelo urbanizable sectorizado se integra por los terrenos que el planeamiento general prevea expresamente que deben transformarse en suelo urbano. En este sentido el Plan General prevé un único sector de uso productivo con el objetivo de desarrollar un pequeño parque de artesanal al norte de La Paradilla, en el cruce de dos carreteras, la M-505 y la M-538 y por tanto bien comunicado tanto dentro del municipio como con la comunidad de Castilla y León.

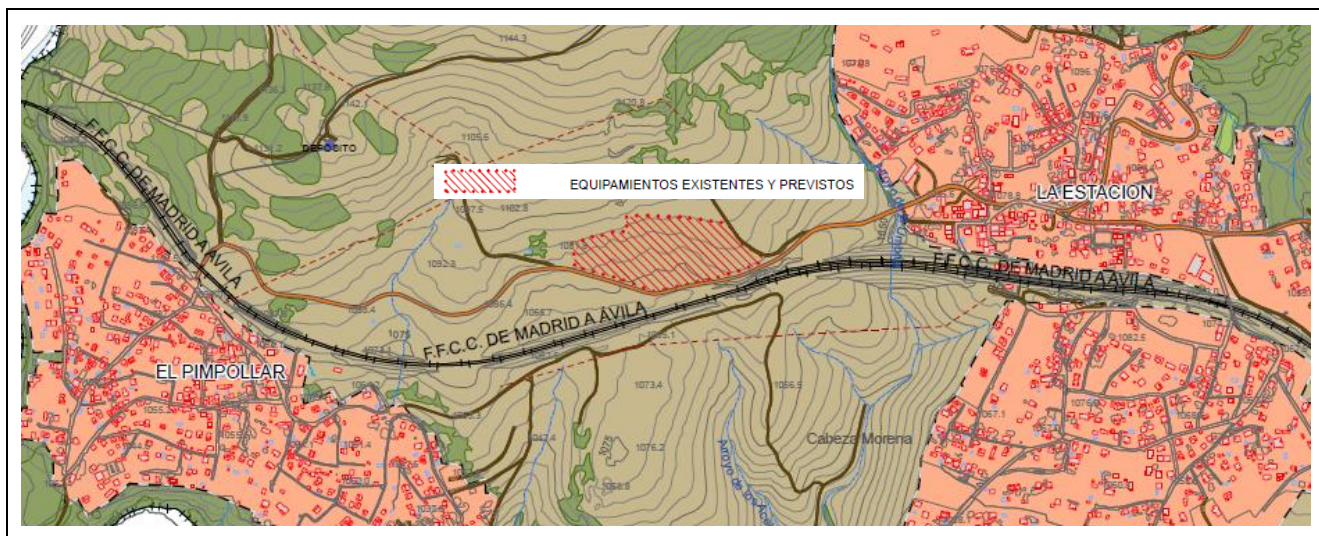
El sector, denominado “Sector Artesanal La Paradilla” ocupa terrenos clasificados por las NNSS vigentes como suelo rústico y de acuerdo con los datos que figuran en su ficha de ordenación, cuenta con un uso global productivo, una superficie de 25.465 m² y un coeficiente de edificabilidad sobre la superficie de sector neta de 0,60 m²c/m²s. Por su parte, para el desarrollo del sector se establece la necesidad de tramitar el correspondiente Plan Parcial.

A continuación, se muestra la ubicación del sector junto al núcleo de La Paradilla:





Finalmente, respecto del suelo urbanizable no sectorizado, señala el documento que lo integra el suelo que no tiene una protección especial pero que no pretende desarrollarse. El Plan General prevé en esta categoría de suelo urbanizable una amplia zona dotacional situada entre los núcleos de La Estación y El Pimpollar, la cual puede observarse en la siguiente imagen extraída del plano DN-PO-2.2 “Estructura orgánica, redes públicas y usos globales” del Avance:



SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Según se señala en la Sección 2ª del Capítulo III del Título II de la Memoria de ordenación, la delimitación del suelo no urbanizable de protección se ha realizado conforme los criterios establecidos en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en la cual se establecen dos categorías, una cuya protección viene impuesta al planeamiento por la legislación sectorial de rango superior y otra cuya protección es facultativa del planeamiento. En total, esta clase de suelo ocupa una superficie de **2.373,30 Has**, lo que supone el 31,37% del término municipal.



En la siguiente tabla, incluida en la citada sección, se muestran las subcategorías de suelo no urbanizable de protección que contempla el Plan General:

Suelo No Urbanizable	SUPERFICIE (ha)
Suelo No Urbanizable Protegido de Cauces y Vaguadas	142,23
Suelo No Urbanizable Protegido de Vías Pecuarias	30,31
Suelo No Urbanizable Protegido por su Valor Cultural	134,82
Suelo No Urbanizable Protegido por su Valor Natural – Legislación Sectorial	631,04
Suelo No Urbanizable Protegido por su Valor Natural- Vegetación de interés	1.448,62
Suelo No Urbanizable Protegido Reserva de Infraestructuras	51,58
Suelo No Urbanizable Protegido Agropecuario	8,08

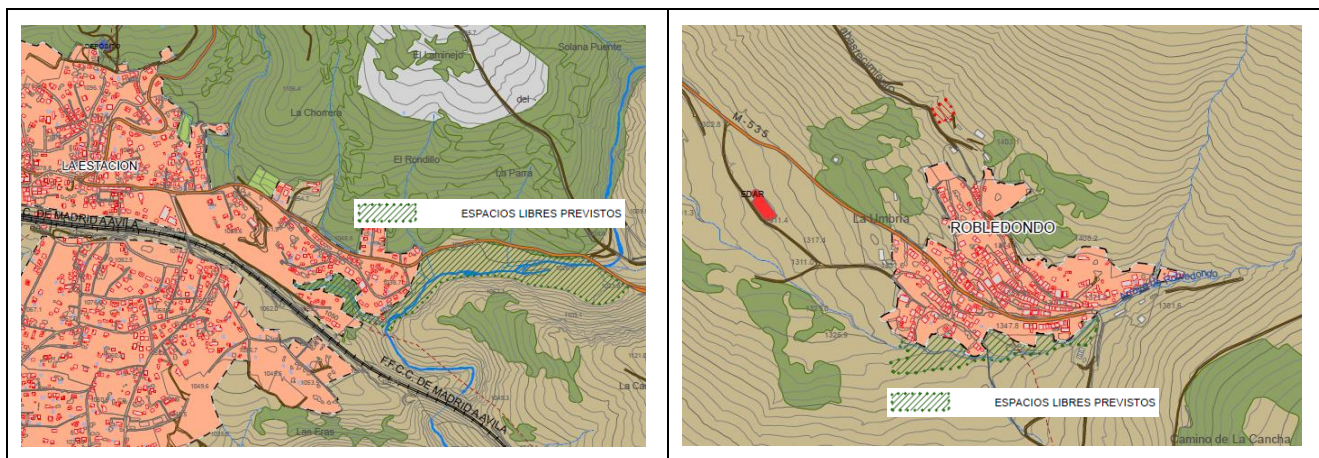
Según se indica, todas las protecciones son impuestas por la legislación sectorial excepto la subcategoría de suelo no urbanizable protegido por su valor natural con vegetación de interés y el suelo no urbanizable protegido agropecuario.

A continuación, se recoge la descripción de cada una de las subcategorías que figura en las Normas urbanísticas:

- Suelo no urbanizable protegido de cauces y vaguadas, que incluye la zona de Dominio Público Hidráulico, la cual se corresponde con el terreno ocupado por el agua y con la superficie por la que ésta transcurre, así como una franja de cinco metros a calcular desde la franja de DPH la cual se corresponde con la zona de servidumbre.
- Suelo no urbanizable protegido de vías pecuarias, que comprende los suelos ocupados físicamente por las vías pecuarias incluidas en el catálogo oficial de la Comunidad de Madrid, así como los descansaderos adyacentes.
- Suelo no urbanizable protegido por su valor cultural, que se corresponden con los terrenos en los que existen determinados elementos con carácter de patrimonio histórico-cultural que el planeamiento general debe de proteger como consecuencia del catálogo oficial de patrimonio de la Comunidad de Madrid y de criterios propios del Plan General.
- Suelo no urbanizable protegido por su valor natural, que incluye aquellos parajes o ámbitos que el planeamiento general desea preservar de su transformación para otros usos, tales como los Montes Públicos, el LIC, así como zonas arboladas en las que se quiere proteger la vegetación. Tal y como puede observarse en la tabla, esta subcategoría se divide en terrenos protegidos por la legislación sectorial y los que cuentan con vegetación de interés, si bien, la normativa urbanística no diferencia el régimen normativo aplicable a cada una de ellas.
- Suelo no urbanizable protegido reserva de infraestructuras, que incluyen al conjunto de suelos destinados a la implantación, mantenimiento, mejora y ocupación por parte de grandes infraestructuras de transporte rodado y ferroviario, así como redes de energía, etc.
- Suelo no urbanizable protegido agropecuario, delimitado al norte del núcleo de La Estación, dónde ya se ubican varias naves ganaderas y con el objetivo de posibilitar su instalación.

Finalmente, cabe señalar que el Avance prevé dos grandes parques municipales en el suelo no urbanizable de protección, uno situado al sur del núcleo de Robledondo, junto al arroyo de Robledondo y otro al este de La Estación, en los márgenes del río de la Aceña, calificándolos como Sistema General de Espacios Libres, las cuales pueden observarse en las siguientes imágenes extraídas de los planos DN-PO-2.1 y 2.2 “Estructura orgánica, redes públicas y usos globales” del Avance:





CAPACIDAD RESIDENCIAL

Se señala en el apartado 2.2 de la Memoria de sostenibilidad y viabilidad económica, que el Plan General prevé 165 nuevas viviendas en las actuaciones aisladas del suelo urbano consolidado, lo que supone, según el ratio de 2,34 habitantes por vivienda utilizado, un total de 386 nuevos habitantes. No obstante, estos datos difieren de lo reflejado en otros apartados del documento, ya que, como se ha señalado anteriormente, el Plan General prevé en estas actuaciones un total de 199 viviendas, a las que habría que sumar, para obtener la capacidad residencial del Plan General a techo de planeamiento, tanto las viviendas potenciales en los solares vacantes del suelo urbano consolidado de actuación directa como aquellas nuevas viviendas que, en su caso, resulten de los cambios normativos propuestos, lo cual no ha sido cuantificado en el documento.

RESUMEN DE SUPERFICIES

El siguiente cuadro de superficies de elaboración propia realizado a partir de los datos que figuran en el Capítulo III del Título II de la Memoria de ordenación, resume la superficie del término municipal que se destina a cada una de las clases y categorías de suelo:

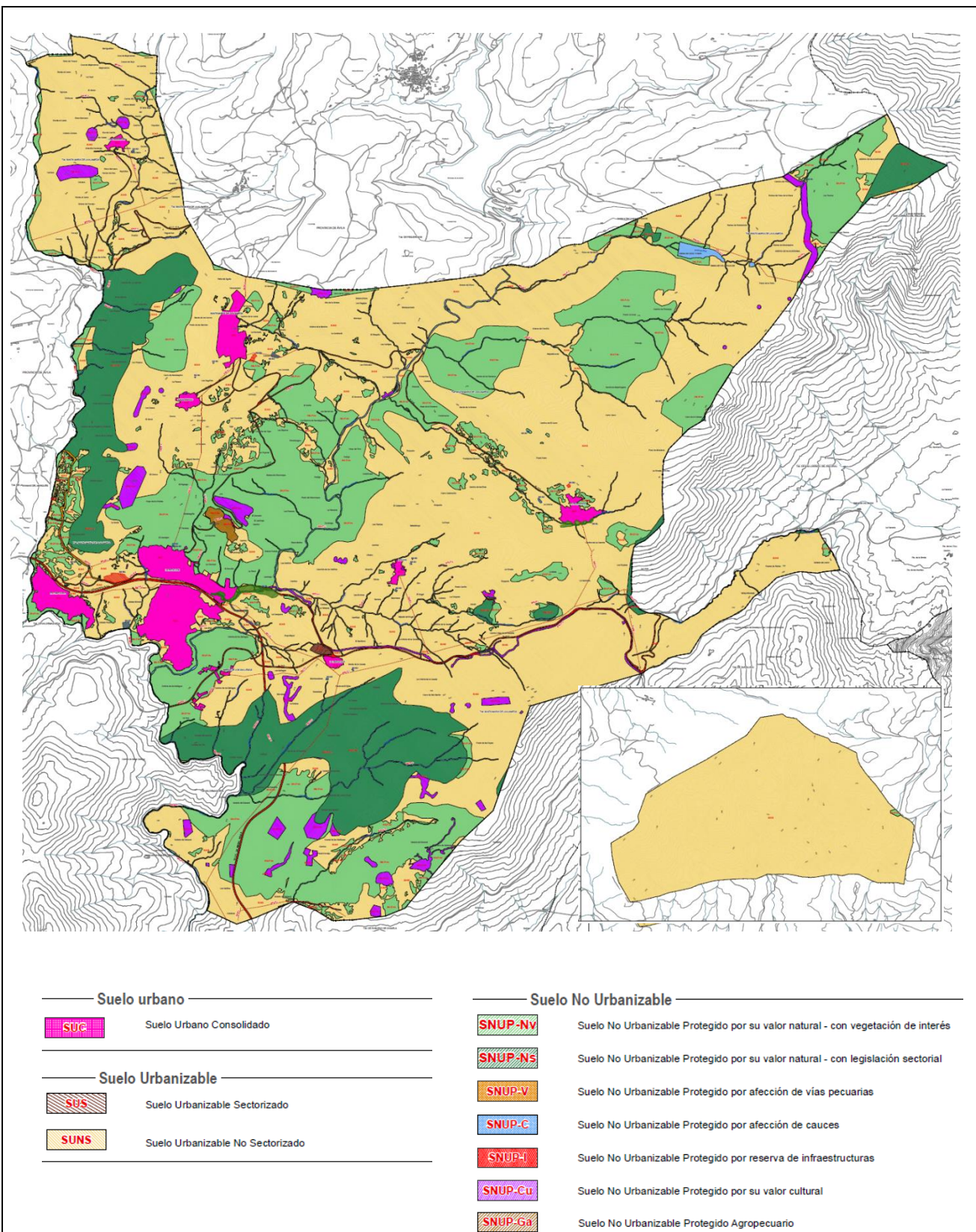
CLASE DE SUELO		SUPERFICIE				Nuevas viviendas propuestas
		PARCIAL (Has)	%	TOTAL (Has)	%	
Suelo urbano	Consolidado	170,59	2,25	170,59	2,25	199 ***
	No consolidado	-	-			-
Suelo urbanizable	Sectorizado	2,55	0,03	5.020,95	66,37	-
	No sectorizado	5.018,40	66,34			-
Suelo no urbanizable				2.373,30 *	31,37	-
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL				7.564,84 **	100%	199 viv. ***

* Tal y como se indica en el pie del cuadro de superficies incluido en el Capítulo III del Título II de la Memoria de ordenación, debido a los solapes existentes entre las diferentes categorías, la superficie total de esta clase de suelo no resulta de la suma de la superficie de cada una de ellas.

** En el citado cuadro de superficies incluido en el Capítulo III del Título II de la Memoria de ordenación suma 7.566,27 Has.

*** No se consideran las viviendas potenciales en el suelo urbano consolidado ni las derivadas, en su caso, de los cambios normativos propuestos

Finalmente, se muestra en la siguiente imagen, extraída de los planos PO-1.1 y PO-1.2, las diferentes clases y categorías de suelo previstas en el Plan General:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907435150005568355378**

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 ambiental, el Plan General 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 Santa María de la Alameda a consultas de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas para que, en el plazo de treinta días hábiles, 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:

- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Instalaciones Eléctricas de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Urbanismo (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Minas e Instalaciones de Seguridad de la Dirección General de Economía e Industria (Consejería de Economía, Hacienda y Empleo)
- Dirección General de Carreteras (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Dirección General de Patrimonio Cultural (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte)
- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)



- Confederación Hidrográfica del Tajo (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Administración de Infraestructuras Ferroviarias – ADIF (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Patrimonio Nacional
- Ayuntamiento de Robledo de Chavela
- Ayuntamiento de San Lorenzo de El Escorial
- Ayuntamiento de Valdemaqueda
- Ayuntamiento de Zarzalejo
- Ayuntamiento de Peguerinos (Ávila)
- Ayuntamiento de Las Navas del Marqués (Ávila)
- Ayuntamiento de El Espinar (Segovia)
- Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León
- Red Eléctrica de España, S.A.U
- Ecologistas en Acción
- SEO Sociedad Española de Ornitología

Asimismo, se han solicitado los siguientes informes preceptivos:

- Área de Informes y Planificación de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Canal de Isabel II, como 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.

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

- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación, recibida el 3 de febrero de 2023.

Este organismo informa que tanto en la planificación urbanística como en la ambiental se deben tener en cuenta los riesgos propios de protección civil que puedan afectarle. Respecto del riesgo del incendio señala que el municipio se incluye como zona de alto riesgo por incendio forestal (ZAR) tal y como se determina en el Decreto 59/2017, de 6 de junio, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de emergencias por incendios forestales en la Comunidad de Madrid. Asimismo, se pone de manifiesto el riesgo de inundación existente por rotura de presas, para el que el Ayuntamiento debe elaborar su propio plan de actuación municipal, y el riesgo por inclemencias invernales, recomendando, igualmente, que el Ayuntamiento elabore su propio plan de actuación.

- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias, recibida el 10 de febrero de 2023.

Este organismo emite, erróneamente, informe relativo al municipio de Torres de la Alameda.



- Red Eléctrica de España, recibida el 6 de marzo de 2023.
Esta entidad informa que en el ámbito del Plan General no se encuentran afectadas instalaciones de su propiedad.
- Confederación Hidrográfica del Tajo, recibida el 16 de marzo de 2023.
Este organismo informa sobre las afecciones existentes en el plan y realiza una serie de indicaciones que se deben tener en cuenta para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta sobre el dominio público hidráulico.
- Dirección General de Promoción Económica e Industrial, recibida el 17 de marzo de 2023.
Este centro directivo señala que no se encuentran afectados derechos mineros por el Avance del Plan General.
- Administración de Infraestructuras Ferroviarias – ADIF, recibida el 21 de marzo de 2023.
Este organismo informa sobre la presencia de una línea férrea en el municipio, señalando entre otras cuestiones, la calificación que deben tener los terrenos afectados por la misma o las limitaciones a la propiedad que se establece para ellos en la normativa de aplicación.
- Área de Sanidad Ambiental, recibida el 30 de marzo de 2023.
Este área estima necesario incluir una serie de medidas preventivas y correctoras respecto del riesgo por radiación ionizante del terreno, la proliferación de plagas, el abastecimiento de agua de consumo humano y la contaminación por campos electromagnéticos, para que los efectos ambientales sobre la salud de la población resulten compatibles con la planificación. Asimismo, se destaca en el informe la vinculación del Avance con el Plan Estratégico de Salud y Medio Ambiente (PESMA) y se realizan recomendaciones respecto de las previsiones de suelo para usos dotacionales.
- Dirección General de Patrimonio Cultural, recibida el 8 de mayo de 2023.
Este centro directivo considera viable el Avance del Plan General, si bien, señala que deberá subsanarse según las condiciones y observaciones contenidas en el informe respecto de las obras y actuaciones permitidas en los BIC, BIP y en sus entornos, de la Memoria del Catálogo, de las fichas individualizadas de los elementos y de la Memoria urbanística, debiendo considerar la entrada en vigor de la nueva Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.
- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid, recibida el 18 de mayo de 2023.
Este organismo señala que el avance recoge un catálogo general de estrategias y medidas encaminadas a la movilidad sostenible, pero sin analizar si el sistema actual de transporte cubre las necesidades futuras. No obstante, considera que, dado que las previsiones de crecimiento son muy moderadas y que no se contemplan nuevos sectores residenciales, la oferta actual sería suficiente para satisfacer la demanda futura, por lo que emite informe favorable al Avance.
- Área de Vías Pecuarias, recibida el 1 de abril de 2024.
Este área realiza un análisis de la documentación aportada y señala una serie de consideraciones de carácter general relativas, entre otras, a la calificación de las vías pecuarias, y otras de carácter particular referidas a la necesidad de remitir todos los planes afectados por las vías pecuarias para la emisión del correspondiente informe, a la anchura y longitud de las vías pecuarias del municipio establecidas por su Proyecto de Clasificación y a la necesidad de que cualquier actuación sobre



los bienes recogidos en el catálogo que se sitúen sobre el dominio público o en las parcelas catastrales colindantes, sea comunicada a dicho área.

- Subdirección General de Arquitectura, recibida el 22 de mayo de 2024.

Esta subdirección general señala que deberán tenerse en cuenta en la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en la normativa urbanística de protección una serie de documentos desarrollados por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación al objeto de identificar y sistematizar el patrimonio arquitectónico de interés de la Comunidad de Madrid.

- Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, recibida el 23 de mayo de 2024.

Esta dirección general emite informe en el ámbito de sus competencias en el que realiza una valoración de la situación del plan respecto a las siguientes figuras con normativa de protección específica: Espacios Red Natura 2000, Espacios Naturales Protegidos, Montes en régimen especial, Hábitats de interés comunitario fuera de Red Natura 2000, PORN de la Sierra de Guadarrama en la Comunidad de Madrid, Montes en régimen general y la Fauna y flora silvestre: Catálogo Regional de Especies Amenazadas, estableciendo una serie de condiciones que deben atenderse como medidas para la protección de los valores naturales descritos en el informe, recogiendo en los diferentes documentos del Plan General.

- Canal de Isabel II, recibida el 23 de agosto de 2024.

Este organismo realiza una serie de consideraciones, relativas, entre otras, a la demanda de recursos hídricos, a las infraestructuras de abastecimiento, al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público, al vertido, saneamiento y depuración de las aguas residuales, a las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II o a las condiciones necesarias a incorporar a los desarrollos definidos en el Plan General.

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



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907435150005568355378

Documento Inicial Estratégico del Plan General de Ordenación Urbana de Santa María de la Alameda, 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:

- Tal y como se indica en el Anexo IV de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, se deberá aportar 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. Conforme se ha señalado en el anterior apartado 1.5.3, debe realizarse un adecuado análisis de la situación actual (Alternativa 0), cuantificando la superficie del término municipal que el planeamiento vigente destina a cada clase de suelo, así como su capacidad remanente, a los efectos de poder justificar el dimensionado de las otras alternativas que se propongan. Respecto de las otras alternativas a considerar, tal y como se ha señalado en el citado apartado, debe realizarse en primer lugar una adecuada evaluación de las necesidades a satisfacer por el Plan General para luego analizar distintas alternativas de ordenación que resuelvan, todas ellas, las necesidades detectadas y seleccionando aquella que resulte medioambientalmente más beneficiosa.
- El documento debe describir las modificaciones introducidas en la normativa urbanística de aplicación al suelo urbano consolidado a los efectos de poder determinar si se produce un incremento en la superficie edificable o en el número de viviendas y así poder realizar un adecuado dimensionado del Plan General con una correcta previsión de redes públicas y una adecuada valoración de sus repercusiones ambientales.
- El Plan General debe calcular el número de habitantes previstos en el municipio a techo de planeamiento, para lo que debe considerar tanto las nuevas viviendas propuestas en las actuaciones aisladas del suelo urbano consolidado como las viviendas potenciales en los solares vacantes de esta categoría de suelo y aquellas nuevas viviendas que, en su caso, resulten de los cambios normativos propuestos.
- Deberá completarse el inventario de edificaciones y construcciones en el suelo no urbanizable de protección y suelo urbanizable no sectorizado, señalando las afecciones que puedan estar produciendo, así como la existencia o no de las autorizaciones pertinentes, medidas correctoras y plazos en que estas deben regularizar y solventar su situación, y, en su caso, medidas que se puedan adoptar para su erradicación en el futuro, haciendo hincapié en las condiciones de saneamiento y depuración de todas las edificaciones inventariadas.
- Deberán eliminarse las referencias a diferentes disposiciones normativas actualmente derogadas, tales como la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, la Ley 5/2003 de Residuos de la Comunidad de Madrid o el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.
- 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, representándose gráficamente en planos.
- 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, deberá 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 aquellas que se permitan.

- 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.

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.

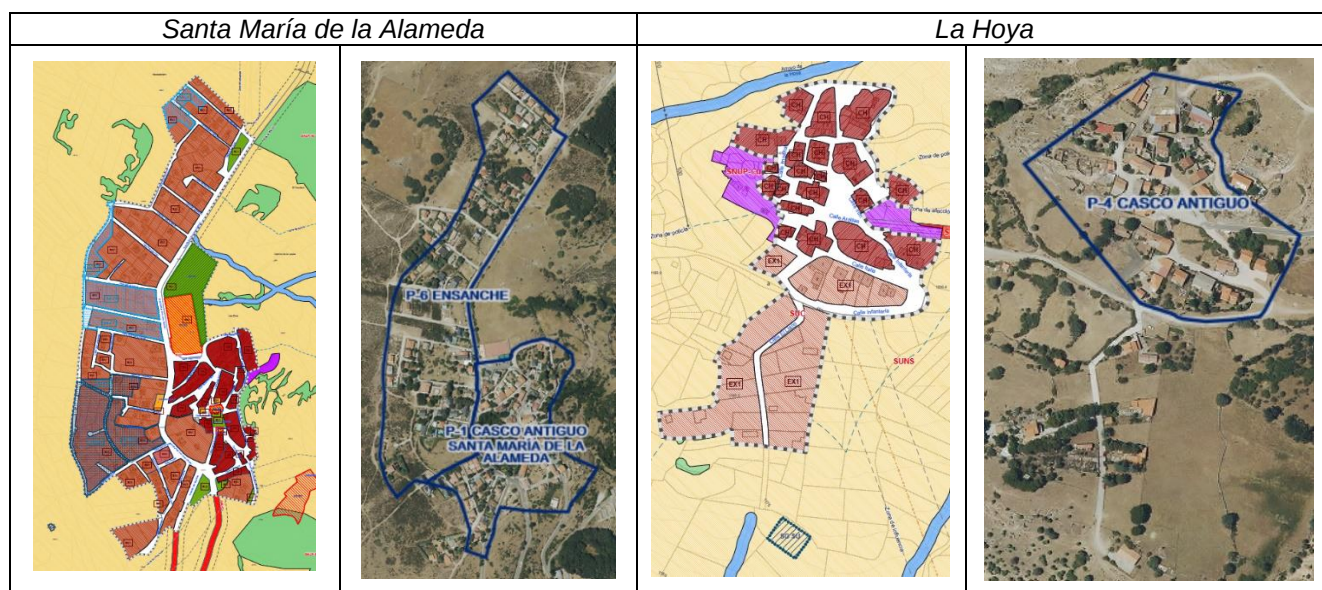
2.3. Aplicación de la Ley de Evaluación Ambiental y de la Ley de IPPC para proyectos y actividades

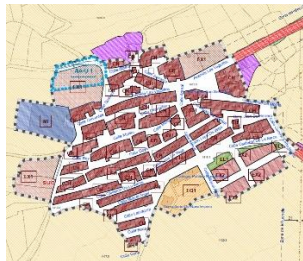
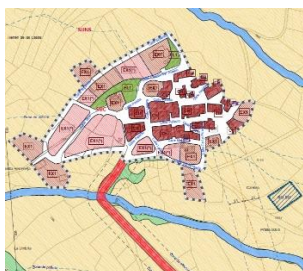
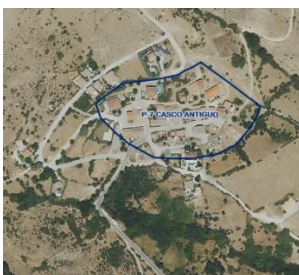
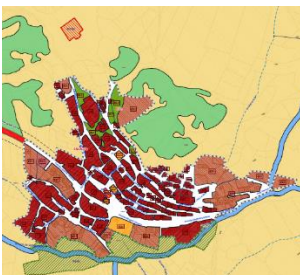
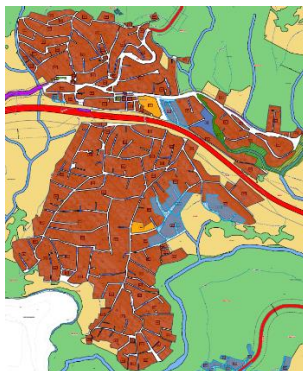
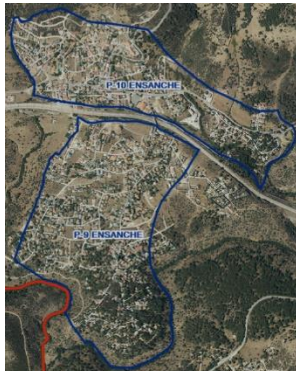
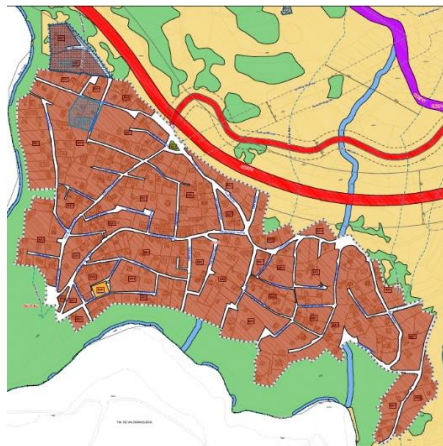
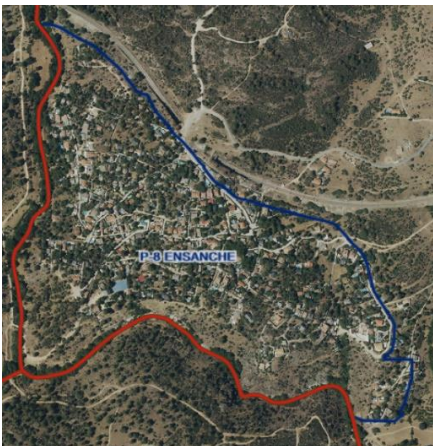
El Estudio Ambiental Estratégico deberá señalar los proyectos y actividades que, de acuerdo con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deberán ser sometidos a algunos de los procedimientos ambientales establecidos en la misma. Asimismo, el documento del Plan General a someter a Declaración 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

Tal y como se ha descrito en el anterior apartado 1.6 del presente Documento de Alcance, el Avance del Plan General divide la superficie del término municipal de la siguiente manera: un 2,25% de su superficie se clasifica como suelo urbano, todo ello incluido en la categoría de suelo urbano consolidado; un 66,37% como suelo urbanizable, del que el 0,03% se incluye en la categoría de suelo urbanizable sectorizado y el 66,34% en la categoría de suelo urbanizable no sectorizado; y el 31,37% restante de la superficie del término municipal se clasifica como suelo no urbanizable de protección.

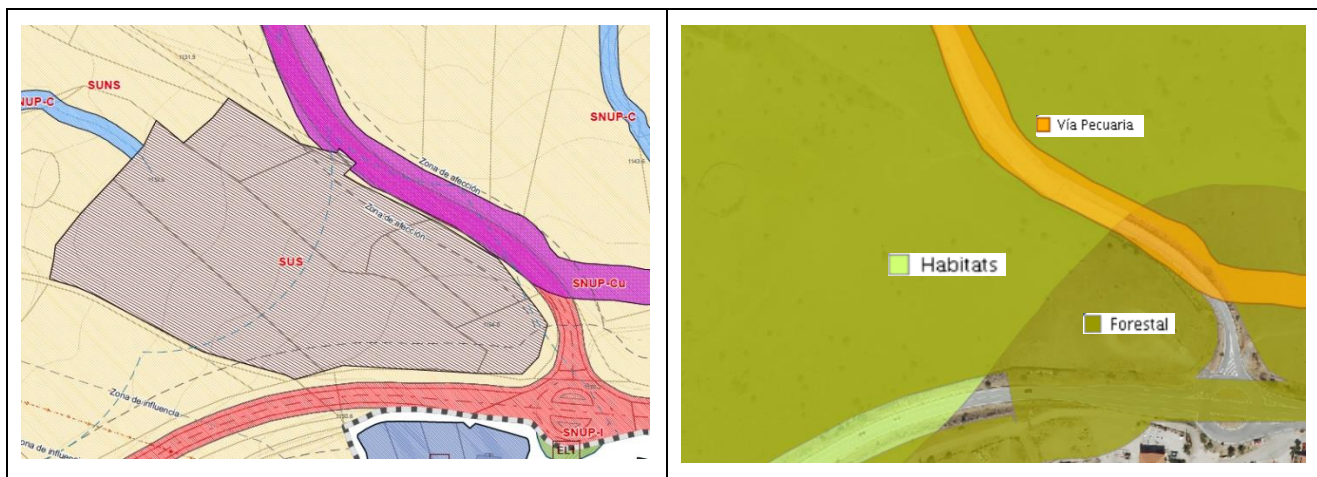
Respecto del suelo urbano, conforme se ha descrito en el citado apartado, su delimitación se ajusta a las áreas ya consolidadas e incluye “*pequeñas operaciones de remate de la trama urbana en ámbitos que cumplen con todas las determinaciones para ser consideradas como suelo urbano consolidado*”. El documento no detalla las diferencias entre el suelo urbano de las NNSS vigentes y de la propuesta, no obstante, conforme puede observarse en las siguientes imágenes comparativas las diferencias entre ambas delimitaciones son significativas, habiéndose incorporado a esta clase de suelo terrenos clasificados como rústicos por las NNSS:



Navalespino  		La Paradilla  	
Las Herreras  		Robledondo  	
La Estación  		Urbanización Umbría de los Gallegos  	
El Pimpollar  			



En cuanto al suelo urbanizable, el Avance propone un único sector de suelo urbanizable sectorizado de uso global productivo y ubicado junto al núcleo de La Paradilla. Los terrenos ocupados por el sector se clasificaban por las NNSS como suelo rústico, tienen la consideración de terreno forestal protegido por la Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, cuentan con la presencia de Hábitats de interés comunitario (5120 y 6230) y lindan con la vía pecuaria “Vereda de la Cruz Verde”.



Asimismo, la propuesta incluye aproximadamente dos terceras partes de la superficie del término municipal (66,33%) en la categoría de suelo urbanizable no sectorizado. Estos terrenos se clasificaban por las NNSS vigentes como suelo rústico y cuentan con importantes afecciones ambientales, tales como su inclusión en la Red Natura 2000 y en el ámbito del PORN de la Sierra de Guadarrama (Área reservada para Paisaje Protegido y Zona de la Cerca Histórica de Felipe II), la consideración de terreno forestal, presencia de hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, cauces públicos o una calidad alta del paisaje. Asimismo, existen terrenos incluidos en esta categoría de suelo urbanizable que se localizan colindantes a zonas protegidas de municipios limítrofes.

En cuanto a la justificación de las necesidades de suelo residencial en el municipio, tal y como se ha señalado en el anterior apartado 1.6 el Avance no realiza una estimación del número de viviendas necesarias en el municipio a techo de planeamiento en función de la previsible evolución de la población. Sin haber realizado este diagnóstico, la propuesta prevé 199 nuevas viviendas en las actuaciones aisladas propuestas en el suelo urbano, a las que a las que habría que sumar, para obtener la capacidad residencial del Plan General a techo de planeamiento, tanto las viviendas potenciales en los solares vacantes del suelo urbano consolidado de actuación directa como aquellas nuevas viviendas que, en su caso, resulten de los cambios normativos propuestos.

Del mismo modo, el Avance tampoco realiza una evaluación de las necesidades de uso productivo en el municipio que justifiquen la necesidad de prever en el Plan General un sector de suelo urbanizable con este destino.

A la vista de todo lo anterior, procede realizar las siguientes **consideraciones**:

- 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, y en especial,



las realizadas por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal respecto a las figuras con normativa de protección específica afectadas por el Avance, las cuales se recogen en el siguiente apartado.

- Debe realizarse una descripción pormenorizada de los terrenos clasificados por las NNSS como suelo rústico y que la propuesta incorpora al suelo urbano y al suelo urbanizable, ya sea sectorizado como no sectorizado, detallando sus condiciones físicas, sus principales condicionantes ambientales, y justificando, en su caso, la inexistencia de valores que les hagan merecedores de clasificarse como suelo no urbanizable de protección. Asimismo, se recuerda que debe quedar suficientemente justificado ante el órgano sustantivo que todos los terrenos que integran el suelo urbano cumplen con las condiciones establecidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- 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. De esta manera, únicamente podrá clasificarse como suelo urbanizable aquel para el que pueda justificarse su necesidad, y siempre y cuando ocupe terrenos que no cuenten con valores ambientales que les hagan merecedores de clasificarse como suelo no urbanizable de protección.
- De conformidad 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". A este respecto, procede destacar el importante riesgo de incendio forestal existente en el municipio, que, unido a su modelo urbanístico, hacen necesario la realización de un análisis en profundidad, donde sus conclusiones se tomen en consideración tanto en la clasificación del suelo como a la hora de elaborar la normativa urbanística del Plan General.

2.5. Protección del medio natural

La Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal emite informe de fecha 22 de mayo de 2024 en el ámbito de sus funciones medioambientales en el que realiza una valoración respecto a las figuras con normativa de protección específica afectadas por el Avance, y establece una serie de condiciones que deben atenderse como medidas para la protección de los valores naturales existentes, las cuales se resumen a continuación:

Respecto al suelo rústico según el planeamiento vigente que se propone reclasificar como suelo urbano o urbanizable

El RDL 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana el cual establece en el apartado primero de su artículo 20 lo siguiente: Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes *enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:*

- a) *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*



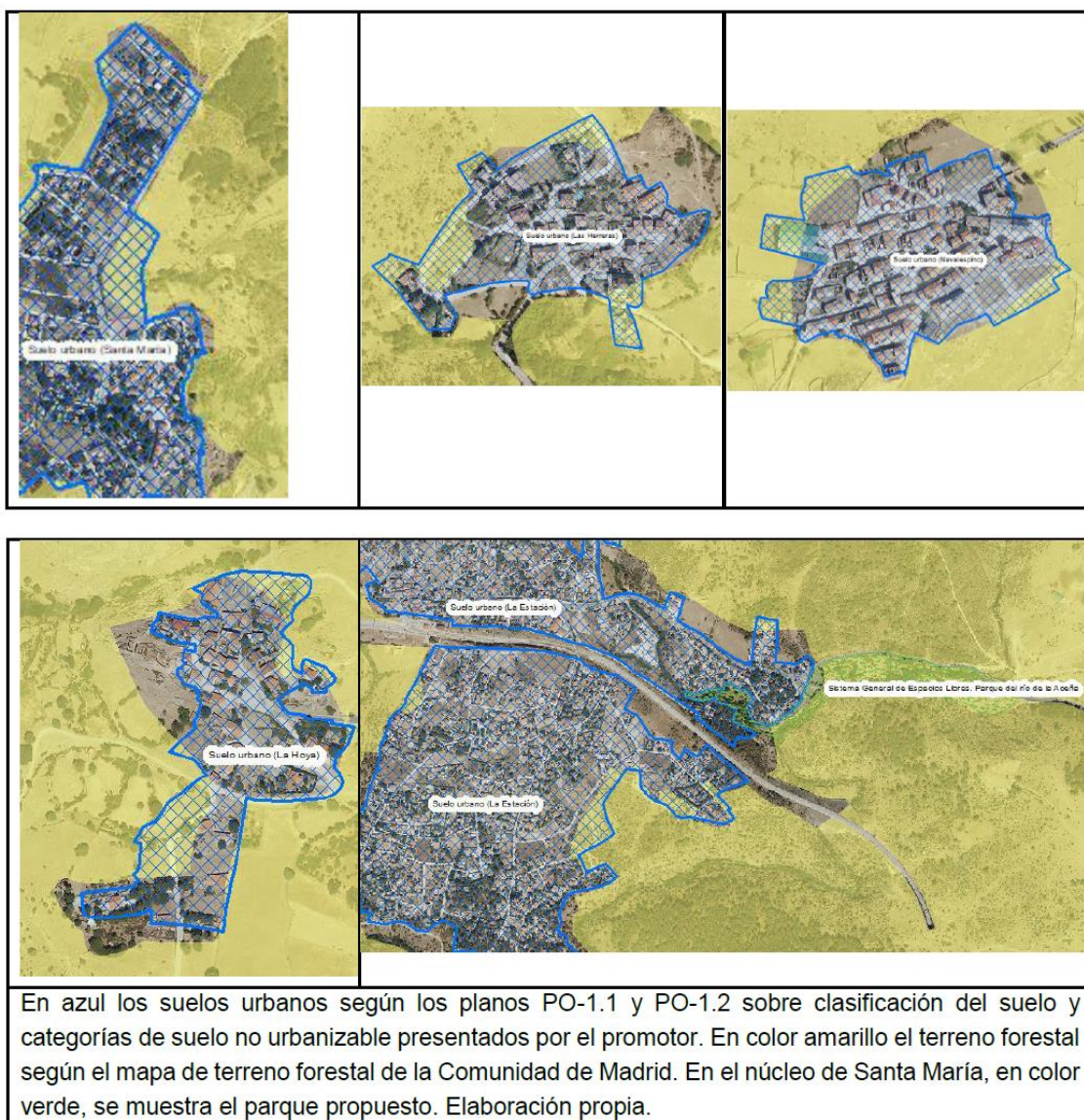
él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

En este sentido, deberá justificarse adecuadamente las necesidades del municipio de clasificar como suelo urbanizable, tanto sectorizado como no sectorizado, el 66,36% de la superficie del término municipal.

Respecto al suelo forestal en régimen general que según el planeamiento vigente que se propone reclasificar como suelo urbano o urbanizable

- De acuerdo con la legislación citada en el informe, el Plan general debe clasificar como suelo no urbanizable todos los montes y terrenos forestales, excepto los terrenos forestales que tengan la clasificación de suelo urbano o urbanizable.

Según se indica, este hecho no se ha producido. Así, se ha detectado que existen suelos urbanos previstos que ocupan terreno forestal. En las imágenes siguientes se muestran algunos ejemplos como la ampliación de las pistas deportivas en el núcleo de Santa María.



Por su parte, se señala que, en otras superficies de terreno forestal, como es el caso de la finca La Cepeda y los montes consorciados, por ejemplo, en el avance se clasifica como suelo urbanizable no sectorizado.

Asimismo, se indica que cualquier cambio de terreno forestal a suelo urbano o urbanizable, según el principio establecido en el artículo 42 de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid, sobre transformaciones urbanísticas o territoriales, que dice que los instrumentos de planeamiento urbanístico o territorial incorporarán las medidas necesarias para facilitar la conservación de los terrenos forestales en sus áreas de aplicación, debe ser justificado y valorar ambientalmente otras alternativas.

- La Ley forestal reconoce la posibilidad de cambio de uso forestal por el planeamiento urbanístico si bien establece la necesidad, además de una adecuada justificación y de la valoración ambiental de otras alternativas, de una compensación por pérdida del uso forestal (artículo 43).

Según se indica, en la planificación que se informa, parte del suelo urbano y del suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado se corresponde con terreno forestal. Por tanto, en los artículos de la NU que regulan el suelo urbano y el suelo urbanizable (sectorizado y no sectorizado) y en las fichas de cada ámbito o sector se debe indicar:

- o *“En aplicación de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid en lo que respecta a la compensación por pérdida del uso forestal, según establece el artículo 43 de la misma, en todo suelo forestal que pretenda reclasificarse como suelo urbano o suelo urbanizable, se deberá presentar ante el órgano forestal autonómico una memoria valorada para su aprobación. Esta memoria debe determinar la superficie de pérdida de suelo forestal y la superficie final donde se va realizar la reforestación, según los parámetros que establece el artículo 43”.*

Las condiciones básicas que deben tenerse en cuenta para elaborar esta memoria son las que se detallan en el informe, no pudiéndose proceder, por parte del Ayuntamiento, a la recepción de las obras de urbanización de los ámbitos o sectores que no cuenten con el correspondiente informe favorable del órgano forestal autonómico, que certifique que los trabajos se han realizado de manera correcta y conforme a la memoria planteada, sin perjuicio de posibles modificaciones posteriores que se pacten entre el órgano forestal y el promotor.

Respecto a Montes en Régimen Especial

- En la regulación de todos los suelos que son terreno forestal en régimen especial es necesario que la Normativa urbanística especifique los siguientes preceptos:
 - o Todo Monte en régimen especial se debe clasificar como SNUP y tal y como establece el artículo 9 de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid, para los montes en régimen especial la calificación de los terrenos forestales catalogados como suelo no urbanizable de especial protección 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.
 - o 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.



- Los usos de los montes o terrenos forestales en régimen especial deben estar previstos en la ley forestal.
- El dominio público forestal del MUP 46 “La Jurisdicción” incluido en el término municipal, según el plano PO-1.1, está clasificado como SNUP-Ns y SUBleNS lo cual es contrario a la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid. Por ello, es necesario que se clasifique como SNUP con una nueva categoría de especial protección (SNUP-EP) que tendrá su propio desarrollo de normativa urbanística.
- Todos aquellos terrenos forestales, que de acuerdo con el anexo cartográfico incluido en la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, tienen la categoría de montes preservados, a los efectos urbanísticos deberán clasificarse como suelo no urbanizable de especial protección. Por ello, es necesario que se clasifique como SNUP con una nueva categoría de especial protección (SNUP-EP) que tendrá su propio desarrollo de normativa urbanística.

Respecto a Espacios Protegidos Red Natura 2000

El Plan General debe recoger en su planificación, los objetivos establecidos en el punto 5. Objetivos y directrices de conservación del Decreto 105/2014, 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 Guadarrama” y se aprueba su Plan de Gestión. De hecho, deberá modificar cualquier referencia al LIC y redirigirla a la ZEC.

Si bien todos los prefectos del Decreto son de obligado cumplimiento se recomienda que se incluya y dirijan el modelo del término municipal los enumerados en el informe, entre los que pueden destacarse los siguientes:

- De acuerdo con los principios marcados en el avance del PGOU y de la legislación que regula estos espacios, toda la superficie de la ZEC debería estar clasificada como SNUP-Ns. Sin embargo, en el plano PO.1.1 en el ámbito de la ZEC se incluyen SNUP-Nv, SNUP-Cu, SNUP-C y una superficie muy destacada de suelo urbanizable no sectorizado (SUBleNS), cuestión está que deberá modificarse.
- Dentro del espacio protegido no se deberían permitir nuevas actividades industriales, incluidas las extractivas, puesto que en su Plan de Gestión no se recoge la posibilidad de apertura de nuevas explotaciones extractivas, promoviendo la restauración de las antiguas explotaciones mineras existentes en el espacio protegido.
- Respecto a las nuevas infraestructuras, el plan de gestión de la ZEC establece que se tenderá a situar las infraestructuras ajenas a la gestión del espacio protegido fuera del ámbito del mismo, salvo en caso de inexistencia de alternativa exterior viable.
- En caso de que, según la legislación vigente, no sea preciso someter a Evaluación de Impacto Ambiental la construcción de nuevas infraestructuras en suelos no urbanizables de protección, éstas requerirán informe favorable de esta dirección general, dentro del procedimiento de autorización sustantiva, que incorporará la resolución correspondiente a la evaluación previa que determine la no evaluación de impacto ambiental y así mismo considerará la incorporación al proyecto de medidas de integración ambiental.
- El uso público y las actividades deportivas, recreativas y de ocio (senderismo, ciclismo de montaña, actividad ecuestre, sobrevuelo, etc.) se supeditarán a la conservación del territorio y de sus valores, en especial, de los tipos de Hábitats de Interés Comunitario y de las especies Red Natura 2000. Para la realización de actividades de uso público y gestión del espacio que



requieran edificios se priorizará la utilización de las edificaciones existentes. Las de nueva construcción se ubicarán, en núcleos urbanos o en su entorno.

- De acuerdo con el plan de gestión de la ZEC, el PGOU debe identificar los puntos de contaminación sobre el suelo y el agua y tomar las medidas adecuadas para minimizar sus efectos.

Respecto a Espacios Naturales Protegidos

Según se indica en el informe, la zona del paraje “Los Tientos” se encuentra en el ámbito delimitado por el Decreto 2418/1961 de Declaración de Paraje Pintoresco el Pinar de Abantos y Zona de la Herrería del Real Sitio de San Lorenzo de El Escorial declarado por sus valores paisajísticos. Asimismo, se señala que el Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el plan de ordenación de los recursos naturales (PORN) de la Sierra de Guadarrama, en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, en el epígrafe 5.1.2.2 sobre el área reservada para Paisaje Protegido, establece [...] *Una vez declarado el futuro Paisaje Protegido, este sustituirá, a efectos de protección, al primitivo Paraje Pintoresco del Pinar de Abantos y Zona de la Herrería que incluye.* Luego, en lo referente a esta figura de protección, en este informe, se remite al análisis de PORN de la Sierra de Guadarrama.

A este respecto, se indica en el informe que el ámbito de esta figura de protección en el plano PO-1.1 está clasificado como SNUP-Ns y SUBleNS lo cual es contrario a los principios de conservación de este espacio. Por ello es necesario que se clasifique como SNUP con la categoría con legislación sectorial (SNUP-Ns).

Respecto a los Hábitats de interés comunitario (HICs) fuera de Red Natura 2000

- De acuerdo con los principios marcados en el avance del PGOU y de la legislación que regula estos espacios, toda la superficie de los HICs, sin perjuicio de otra normativa sectorial de aplicación, con carácter general, debe estar clasificarse como SNUP puesto que es la mejor forma de cumplir con el mandato legislativo de la Ley de Biodiversidad. Es por ello que la superficie de suelo clasificado como suelo rústico que se encuentre ocupado por HICs de acuerdo a la cartografía disponible, y que pretenda ser reclasificada como suelo urbano o urbanizable, deberá ser objeto de un estudio detallado de dichos HICs, de forma que se justifique que no existe dicho hábitat o, en caso de existir, que se no hay afección apreciable al HIC, que se adoptan las medidas necesarias para evitar el deterioro, la fragmentación de los hábitats y las perturbaciones que afecten a las especies fuera de la Red Natura 2000.
- En los documentos ambientales que forman parte del PGOU y de los planes de desarrollo del mismo, así como los que se puedan verse afectados por actividades o proyectos sometidos a calificación urbanística o que supongan actuaciones en elementos incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, se deberá especificar lo siguiente, en los suelos ocupada por HICs que pretendan ser clasificados como urbanos o urbanizables:
 - o Los promotores de cualquier proyecto o plan que modifique la cubierta vegetal deben presentar una cartografía, a escala adecuada, ubicando los hábitats que se han señalado anteriormente y los que se identifiquen en los trabajos de campo que deben realizarse. Esta cartografía abarcará las zonas que, en el horizonte del PGOU, está previsto que pasen a ser urbanizadas (suelo urbano, suelo urbanizable sectorizado (SUBleS), suelo urbanizable no sectorizado (SUBleNS), en las zonas previstas para parques municipales en suelo no urbanizable de protección y en las zonas ocupadas por las nuevas redes públicas definidas en el capítulo III, sobre determinaciones sobre



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907435150005568355378

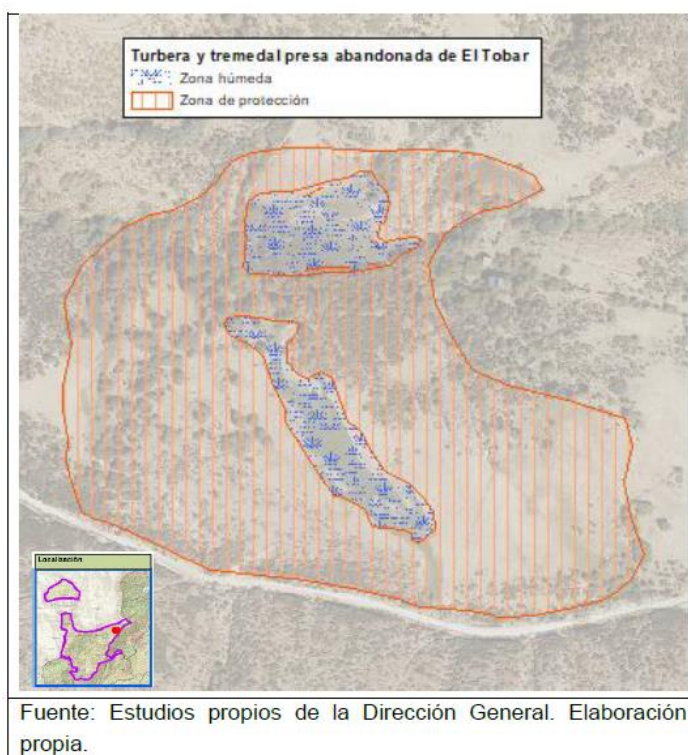
las redes públicas, de la memoria de ordenación¹³. En el estudio se recomienda incluir una franja de protección de estas superficies. El ancho de esta franja será aquel en el que se puedan ver afectados en la fase de construcción de los planes de desarrollo del PGOU. Este estudio estará firmado por técnico competente y se realizará en una o varias etapas según la época fenológica de las especies.

- Posteriormente se debe valorar la afección sobre los hábitats de interés comunitario y se establecerán medidas para protegerlos.

Estas condiciones deben figurar en la Normativa Urbanística, en los artículos que regulan los suelos donde se encuentran los HICs, independientemente de su ubicación dentro o fuera de Red Natura 2000 y en cada una de las fichas de los ámbitos y suelos afectados.

Respecto al PORN de la Sierra de Guadarrama en la Comunidad de Madrid

- De acuerdo con los principios marcados en el avance del PGOU y de la legislación que regula este espacio, toda la superficie incluida en el PORN debe estar clasificada como SNUP-Ns para la zona de paisaje protegido. Por su parte, se señala en el informe que la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal está de acuerdo con la clasificación de SNUP-Cu para la zona de la Cerca Histórica de Felipe II.
- En el plano de clasificación del suelo y categorías de suelo no urbanizable (PO.1.1 y PO.1.2) del avance en el ámbito del PORN se encuentran todas las categorías del SNUP, si bien en las regulaciones de los tipos de suelo no se ha considerado el Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno, en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.
- Dentro del ámbito del PORN se encuentra el humedal denominado “Turbera y tremedal presa abandonada de El Tobar” así como el embalse del Tobar. Ambos espacios de alto valor ambiental deberían ser objeto de una protección especial.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
 mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907435150005568355378

- Si bien es de aplicación toda la normativa del PORN, en el PGOU y en todos los documentos de desarrollo, se destaca el apartado 4.4, sobre usos, por su importancia a la hora de establecer los usos en los diferentes tipos de suelo del PGOU (por ejemplo, en el apartado 4.4.7, sobre urbanismo y ordenación del territorio, se establecen contenidos del derecho de propiedad). Estos usos se deben completar con la normativa indicada en el apartado 5.4. y 5.7. del PORN.
- Será de aplicación el Decreto 52/2006, por el que se declara BIC la Cerca Histórica de Felipe II, en la superficie delimitada por el mismo.

Respecto a la Flora y Fauna Protegida

Se incluyen en el informe una serie de condiciones a incorporar en el Plan General para la protección de la flora y fauna, entre las que puede destacarse la necesidad de incluir dentro de las Normas urbanísticas un capítulo específico denominado “protección y conservación de especies de flora y fauna” en el que se recojan todas las indicaciones establecidas en el informe, y cualquiera de las establecidas en el documento presentado relacionadas con la conservación de la fauna y flora protegida. Este artículo será citado en otros apartados del PGOU donde sea necesario establecer medidas de conservación de la fauna y flora protegida.

Regulaciones que deben incluirse en la Normativa urbanística

Además de las observaciones señaladas anteriormente, se indican en el informe otras de carácter más general que deben incluirse a en la normativa urbanística, las cuales se refieren a la necesidad de considerar a la hora de establecer los usos y sus características que un mismo territorio puede estar sujeto a varias legislaciones sectoriales o a la necesidad de obtener informes favorables de los órganos competentes para las actuaciones en el SNUP.

Respecto el Catálogo de Bienes Protegidos y Espacios Protegidos en suelo no urbanizable

En dicho catálogo se deben incluir todos los espacios protegidos citados en el informe. Es altamente recomendable que se incluya igualmente el humedal denominado “Turbera y tremedal presa abandonada de El Tobar”, cuya extensión y zona de protección se ha detallado anteriormente. También es aconsejable que se incluyan todos los embalses y la franja de protección por ser fuentes valiosas de un recurso natural con altos valores de biodiversidad.

Asimismo, se considera adecuado que las fichas de cada elemento del Catálogo incluyan las siguientes advertencias con el fin de prevenir posibles afecciones al medio natural por documentos urbanísticos y proyectos que desarrollen el PGOU:

- Reseñar que se encuentran afectados por las figuras de protección anteriormente descritas indicando la legislación que las regula. Serán de cumplimiento cuantas disposiciones forestales y de conservación del medio natural estén en vigor y en especial se deben cumplir los trámites y requisitos exigidos por el plan de gestión de la ZEC y por el PORN anteriormente citados.
- Los documentos urbanísticos y los proyectos que desarrollen el PGOU o que se redacten para la protección de los elementos deben observar las siguientes indicaciones mínimas para proteger los HICs:
 - o Los proyectos y actividades que se instalen como consecuencia del PGOU deben realizar una cartografía, a escala de proyecto de ejecución, ubicando los hábitats que se han señalado anteriormente y los que se identifiquen en los trabajos de campo que deben realizarse para comprobar si hay HICs no detectados. Esta cartografía abarcará la zona que se prevé pueda verse afectada por el proyecto de ejecución más una franja



de protección. Este estudio estará firmado por técnico competente, se realizará en una o varias etapas según la época fenológica de las especies y deberá ser informado por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal.

- Para valorar la posible afección sobre los HICs ubicados en la ZEC se aplicará preferentemente la metodología propuesta en la "Guía metodológica de evaluación de impacto ambiental en Red Natura 2000"²⁴. Y posteriormente se deben establecer medidas protectoras.

Respecto al inventario de instalaciones en suelo no urbanizable de protección y suelo urbanizable no sectorizado

En cada ficha se debe indicar que se encuentran afectados por las figuras de protección anteriormente descritas indicando la legislación que las regula.

Respecto la documentación presentada

- En la documentación presentada se prevé dos grandes parques municipales en suelo no urbanizable de protección, uno al sur del núcleo de Robledondo, junto al arroyo de Robledondo y otro al este de La Estación en los márgenes del río de la Aceña. Sin embargo, en el plano PO-1 ocupan SNUP-C y SUBleNS. Además, ambos parques propuestos son terreno forestal.

En la documentación presentada no se justifica la necesidad de estos parques. Recordamos que los cauces deben permanecer en su estado natural, no encauzados para conservar la vegetación de ribera y el ecosistema asociado a los cauces. De acuerdo con la legislación vigente, las actuaciones sobre los terrenos forestales se deben centrar en la protección, conservación, restauración y mejora de los mismos, cualquiera que sea su titularidad o régimen jurídico. Cualquier actuación en estas superficies deben realizarse bajo dichas premisas y deben contar con la aprobación de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal.

- Con fin de evitar la implantación de algunos usos en el SNUP que pueden ser contrarios a los principios de conservación y mejora de estos suelos, es necesario considerar las indicaciones incluidas en el informe.
- Es necesario que la Normativa urbanística regule las dos categorías de SNUP-N: con vegetación de interés (SNUP-Nv) y con legislación sectorial (SNUP-Ns) y tantas como se puedan establecer a lo largo de la tramitación del PGOU.
- En la memoria de ordenación, en la pág. 24 se describen los criterios para la asignación de usos, edificabilidades y aprovechamientos en SNUP. Sin embargo, hay ciertos conceptos que no se desarrollan en el documento que se informa (por ejemplo, capacidad de carga, condiciones del territorio) y se citan planes sectoriales (que se desconocen) para el SNUP-Ns. En definitiva, no queda muy claro cuáles son los criterios utilizados.
- Se considera aconsejable que se incluya un punto en la memoria de ordenación sobre la justificación del cumplimiento de cada una de las figuras de protección que convergen en el término municipal y los artículos de la Normativa urbanística que inciden directamente en el cumplimiento de la legislación ordenadora de las mismas, así como del cumplimiento de las condiciones del informe.
- En el plano PO-1 del avance se delimitan los embalses no catalogados presentes en el municipio: el embalse del Tobar, el embalse de las Hoyas y el embalse de Robledo de Chavela. Si bien todos están protegidos como SNUP-Cauce, el perímetro del embalse de Robledo no se ajusta a la cartografía 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: **0907435150005568355378**

- En los suelos clasificados como suelo no urbanizable que permiten la construcción de viviendas anexas a las explotaciones o instalaciones, se considera que la Normativa urbanística debería recoger lo señalado en el informe respecto de las limitaciones recogidas en el artículo 26.1.a) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.6. 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:

- 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, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Es por ello que, todos los terrenos que cuenten con tales valores que sean merecedores de su protección o que cuenten con riesgos naturales se clasificarán como suelo no urbanizable de protección.
- 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 y sus características ambientales, dando prioridad a límites relacionados con la realidad física de manera preferente al empleo de lindes de propiedad, a fin de reducir los efectos ambientales
- Deberán preverse, expresamente, las reservas de suelo necesarias para 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.

2.7. 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.

2.8. Condiciones para las infraestructuras

2.8.1. Infraestructuras eléctricas

El Plan General deberá identificar y considerar todas las instalaciones eléctricas existentes, teniendo en cuenta 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.

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. Los pasillos eléctricos que se definan deben ponerse en relación con los planes especiales de infraestructuras fotovoltaicas que se encuentran en tramitación conforme a lo indicado en el apartado 2.27 del presente Documento de Alcance.

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.

2.8.2. Infraestructuras viarias

A la fecha de emisión del presente Documento de Alcance no se ha recibido contestación a la consulta realizada a la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras), debiendo atenderse a lo que señale este organismo en su correspondiente informe vinculante a emitir conforme a lo establecido en legislación en la materia.

En todo caso, el Plan General deberá contener un Estudio de Tráfico, Movilidad y Transporte público 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.

2.8.3. Infraestructuras ferroviarias

El Administrador de Infraestructuras Ferroviarias – ADIF señala en su informe de fecha 15 de marzo de 2023 que cualquier actuación en el entorno de la vía ferroviaria quedará sujeta a la legislación vigente, la cual detallan en el informe.



Asimismo, realiza una serie de consideraciones a tener en cuenta, de las cuales pueden destacarse las siguientes:

- Los terrenos que han de calificarse como Sistema General Ferroviario comprenden estrictamente aquellos suelos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias, mientras que en el Avance se incluye también la Zona de Protección, por lo que consideran que esta zona debe excluirse de la delimitación del Sistema General Ferroviario.
- Conviene añadir en la regulación del Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E) de Ferrocarriles, además de la mención a la Ley del Sector Ferroviario, una referencia al Reglamento del Sector Ferroviario.
- Deben respetarse las limitaciones impuestas por los artículos 12 a 18 de la Ley del Sector Ferroviario en los terrenos inmediatos al ferrocarril (Zona de dominio público, Zona de protección y Línea límite de edificación).

2.8.4. 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. 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 fecha 7 de noviembre de 1991) 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.
- En el caso de que se dispongan zonas verdes de transición donde se superen los valores objetivos de calidad acústica para el uso residencial, estas no deberían computarse en cuanto al cumplimiento de estándares urbanísticos, ni podrán ser de uso estancial, evitando la instalación en las mismas de cualquier elemento que propicie su uso como tal.

2.10. Protección de las vías pecuarias

El informe del Área de Vías Pecuarias de fecha 1 de abril de 2024 señala que el Proyecto de Clasificación de las vías pecuarias del término municipal se aprobó por Orden Ministerial de 6 de marzo de 1970, publicada en el B.O.P de 21 de marzo de 1970.

Asimismo, establece una serie de consideraciones de carácter general y particular a tener en cuenta en el Plan General, las cuales se resumen a continuación:

- Las vías pecuarias desde el punto de vista urbanístico tienen la calificación de Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, con independencia de la clasificación del suelo que las circunda. La Red Supramunicipal de Vías Pecuarias será incluida en todos los documentos posteriores de planeamiento, memorias, normativas, fichas y cartografías a partir de este informe. En todos los planos, las vías pecuarias se reconocerán por una trama que las identifique en la leyenda como “Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido”, sin que ningún otro uso prevalezca sobre los del dominio público pecuario.
- Las vías pecuarias son dominio público pecuario de las Comunidades autónomas y no podrán generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.
- Todos los instrumentos de planificación urbanística afectados por vías pecuarias deberán ser remitidos a la Dirección General competente en materia de vías pecuarias para la emisión de informe preceptivo y vinculante, tal y como se establece en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Debe considerarse en el documento las anchuras y longitudes de las vías pecuarias del término municipal que figuran en el anteriormente citado Proyecto de Clasificación.
- Cualquier actuación sobre los bienes recogidos en el “Catálogo de Bienes Protegidos” que se encuentren situados sobre dominio público pecuario o cualquier actuación sobre las referencias catastrales donde se localizan estos bienes, siempre que sean colindantes con vías pecuarias, debe ser comunicada al Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación.

2.11. Protección del patrimonio cultural

El informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural de fecha 5 de mayo de 2023 señala que el Avance del Plan General se considerar viable, si bien deberá subsanarse según las condiciones y observaciones contenidas en el mismo, las cuales se resumen a continuación:



Con carácter general para todo el documento del Catálogo de bienes y espacios protegidos

- Debido a la aprobación de la nueva ley 8/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (LPCCM) publicada el día 12 de abril de 2023 (BOCM N°86) se hará referencia al nuevo articulado de la misma, teniendo en cuenta los artículos señalados en el informe.

Con carácter general para la Memoria del Catálogo:

- El documento hace referencia a “bienes con protección específica y bienes con protección general” (página 3 de la memoria del Catálogo). Esta referencia no es correcta, pues la nueva LPCCM, establece tres niveles de protección: los BIC, los BIC y los Bienes Catalogados (este tercer nivel de protección incorpora, en lo referido al patrimonio inmueble, los bienes culturales de los catálogos de bienes y espacios protegidos de los Ayuntamientos).
- Se considera que la definición de grado 3º. Protección ambiental del apartado 3.1.3. PROTECCIÓN INDIVIDUALIZADA DE ELEMENTOS es insuficiente para categorizar las obras permitidas en dichas edificaciones. Se proponen cuatro grados de subdivisión (A1, A2, A3 y A4) de conformidad con la “Instrucción para la Redacción de Catálogos de Planeamiento” de la Comunidad de Madrid para la aplicación en la redacción de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos de los Municipios en base a la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Dicha protección prevalecerá sobre la ordenanza en la que se encuentre.
- Dado que existen numerosos vienes catalogados como manzanas con tratamiento de parcelación mediante muros con técnica constructiva de piedra seca, se requiere la descripción de un grado de PROTECCIÓN INDIVIDUALIZADO DE LAS PARCELAS en la parte de memoria y, la inclusión del mismo, en aquellas parcelas y manzanas que sean de interés.
- De conformidad con la “Instrucción para la Redacción de Catálogos de Planeamiento” de la Comunidad de Madrid para la aplicación en la redacción de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos de los Municipios en base a la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se propone como ejemplo en el informe un grado de protección global y uno parcial.
- En la definición de las obras de demolición (apartado 4.5) se requiere hacer alusión al artículo 44 de la LPCCM y al artículo 171.3 de la ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.
- El punto 5.1 Deberes de conservación de los bienes inmuebles según la legislación vigente deberá mencionar el artículo 32 de la LPCCM que refiere el deber de conservación aplicable al régimen común de protección.
- En cuanto a la comparativa entre los bienes recogidos en el presente catálogo objeto de informe y, los bienes recogidos en el inventario de bienes de patrimonio histórico (INPHIS). Cabe señalar los siguientes aspectos:
 - o Se deberá contemplar los siguientes bienes protegidos que, si bien, atraviesan diversos términos municipales, deben estar contenidos en el presente Catálogo con la siguiente protección: CM/000/0093. Cerca histórica de Felipe II del Real Sitio de el Escorial – BIC
 - o Se deberá justificar la no inclusión de los bienes recogidos en el Inventario de Patrimonio Histórico de la presente Dirección General (INPHIS) que se recogen en el informe.

En relación con las fichas individualizadas de los elementos:

- Deberán corregirse las fichas señaladas en el informe conforme a las consideraciones realizadas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907435150005568355378

En relación a la Memoria urbanística del Plan General:

- En el “título VIII. Capítulo I. *Protección del patrimonio edificado*” se hará referencia a los nuevos artículos de la nueva ley de Patrimonio Cultural anteriormente citados y, se recogerán las observaciones recogidas en el informe.
- En el título IX sobre “regulación específica del suelo urbano”, en el capítulo III. *Zonificación y ordenanzas particulares*, se requiere la inclusión de cerramiento de muros y vallas incluyendo que será obligatoria la recuperación, reconstrucción, mantenimiento y completamiento de las vallas de piedra al modo tradicional (técnica constructiva de piedra seca).

Por su parte, el informe de la Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de fecha 10 de mayo de 2024 señala, en base a las competencias atribuidas y con el objetivo de identificar y sistematizar el patrimonio arquitectónico de interés de la Comunidad de Madrid, que los siguientes documentos deben considerarse 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, y en el que, de acuerdo con el art.5 de la mencionada ley, “*se incluye y sistematiza, con independencia de afectaciones, propiedades y competencias, todo el complejo cuerpo del patrimonio arquitectónico de interés regional de cara a su eficaz protección legal y rehabilitación.*” El informe recoge el listado de los elementos incluidos en el Catálogo Regional que se ubican en el término municipal de Santa María de la Alameda.

Asimismo, se señala que parte de los elementos y conjuntos protegidos contenidos en el Catálogo Regional han sido documentados por esta Dirección General en colaboración con el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, en la publicación “Arquitectura y Desarrollo Urbano”, debiendo tenerse en consideración la catalogación de los elementos incluidos en esta publicación y en el Catálogo Regional, sin perjuicio de la potestad municipal de planeamiento.

- Inventario de arquitectura contemporánea de interés, realizado por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación 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, pudiendo conformar un Catálogo Sectorial. Según se señala, en el término municipal de Santa María de la Alameda existen un total de cinco registros, los cuales

Según se indica, deberá considerarse la catalogación de los elementos señalados, en el ejercicio de la potestad municipal de planeamiento.

- Inventario de elementos relacionados con la arquitectura del agua, realizado también por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación 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. Según se recoge en el informe, en el término municipal de Santa María de la Alameda existen un total de catorce registros de elementos relacionados con la arquitectura del agua, sin



perjuicio de los que pueda, en su caso, catalogar en Ayuntamiento en el ejercicio de la potestad de planeamiento.

Se señala en el informe que, en la zona del 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.

A título indicativo se proponen en el informe una serie de consideraciones, a incluir, previo análisis y valoración, en la normativa urbanística o de catálogo, en función de los valores patrimoniales característicos del casco, las cuales pueden consultarse en el mismo.

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

El artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, señala que la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

Es por ello, que el Plan General deberá incorporar un estudio de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático, el cual debe tener en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Afecciones de los usos del suelo sobre el cambio climático, para ello se aportará:
 - Superficies ocupadas por cada uso: Residencial (multifamiliar, unifamiliar), Industrial (tipología industrial prevista), Zonas verdes (distinción de zonas verdes amplias y pequeños parques urbanos), Viario (urbano e interurbano).
 - Superficie ocupada por Espacios naturales protegidos, Humedales y Riberas
 - Distribución de cada tipo de uso en el planeamiento (ordenación urbanística)
 - Todos los datos aportados deberán estar referidos a la situación actual y la futura con la incorporación de los nuevos desarrollos propuestos.
2. Análisis de la movilidad sostenible dentro del municipio y su relación con otros municipios.
 - Principales vías de circulación.
 - Estudio del tráfico ocasionado por el vehículo privado, comercial y de servicios públicos.
 - Propuestas de transporte público.
 - Actuaciones sobre el viario tendentes a reducción de emisiones de contaminantes atmosféricos: Propuestas para el fomento de velocidades bajas y homogéneas de la circulación, adecuación de la distribución del tráfico en el medio urbano.
3. Estudio de emisiones de acuerdo a su origen urbano: Para la cuantificación de emisiones se utilizará siempre metodología de la Agencia Europea de Medio Ambiente.
 - Emisiones domésticas procedentes del uso residencial, educativo, cultural, deportivo, espacios verdes urbanos: Tipo de combustibles que se consumen en cada sector y contaminantes que cada uno emite a la atmósfera (valoración de las emisiones de CO₂).



- Valoración de las emisiones de CO₂ producidas por el tráfico rodado distinguiendo tipo de vehículo y combustible.
- Emisiones del tráfico rodado distinguiendo vehículos ligeros y pesados: Número de vehículos y contaminantes que emite cada tipo en función del combustible utilizado.
- Cuantificación de las emisiones del tráfico rodado distinguiendo las de vehículos ligeros y vehículos pesados.
- Contaminantes a cuantificar (SO₂, CO, NO, NO₂, Partículas en suspensión (PM₁₀ y PM_{2,5}), COVs, CO₂, CH₄, otros.
- Emisiones industriales. Tipología de las industrias existentes y de las previstas en los futuros desarrollos.

4. Descripción de actuaciones para reducir los efectos sobre el cambio climático:

- Aumento de espacios arbolados y su disposición en el municipio.
- Reducción del tráfico, tanto del número de vehículos como de su tipología. Fomento de la circulación de vehículos no contaminantes.
- Fomento del uso en el municipio de energías renovables y reducción del uso de combustibles fósiles.
- Se podrán contemplar otros sumideros de carbono, tanto naturales como artificiales.

Por su parte, 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.

Respecto a la huella de carbono, el Plan General debe incorporar su cálculo detallado, considerando para ello todas las emisiones de gases de efecto invernadero derivadas de los distintos usos del suelo, así como, en su caso, los cambios de uso del suelo que afecten a la capacidad de sumidero de los suelos. Para dicho cálculo se podrá utilizar 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. El Plan General 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.

2.13. Riesgos derivados del cambio climático

A la vista del artículo 21.1 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, en la consideración del principio de prevención de riesgos naturales y accidentes graves en la ordenación de los usos del suelo, se incluirán en el Plan General los riesgos derivados del cambio climático, entre ellos:



- Riesgos derivados de eventos meteorológicos extremos sobre las infraestructuras y los servicios públicos esenciales, como el abastecimiento de agua y electricidad o los servicios de emergencias.
- Riesgos de mortalidad y morbilidad derivados de las altas temperaturas y, en particular, aquellos que afectan a poblaciones vulnerables. Estos datos se ofrecerán desagregados por sexo.
- Riesgos asociados a la pérdida de ecosistemas y biodiversidad y, en particular, de deterioro o pérdida de bienes, funciones y servicios ecosistémicos esenciales.
- Riesgos de incendios, con especial atención a los riesgos en la interfaz urbano-forestal y entre las infraestructuras y las zonas forestales.

A los efectos de identificar 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.

2.14. Protección frente a la contaminación acústica

El documento de Plan General que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica deberá incluir un Estudio Acústico que tenga en cuenta todas las fuentes de ruido existentes y futuras, valorando su compatibilidad con los usos propuestos, y estableciéndose, en el caso de ser necesarias, las correspondientes medidas correctoras. Dicho estudio acústico deberá realizarse conforme a las siguientes directrices:

Directrices para la elaboración del Estudio Acústico

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: 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 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.

2.15. Protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas

Vista la documentación remitida y el informe del Canal de Isabel II S.A., M.P. de fecha 8 de octubre de 2024, 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 al ámbito de aplicación del informe:

El informe se ha elaborado basándose exclusivamente en las previsiones de suelo urbano y de suelo urbanizable sectorizado, excluyendo cualquier futura actuación urbanística que pudiera desarrollarse en suelo urbanizable no sectorizado.

Respecto a la demanda de recursos hídricos:

La demanda media de agua para consumo humano estimada para los desarrollos previstos es de 446 m³/día (5,2 l/s), de los que 284 m³/día (3,3 l/s) corresponden a la demanda en suelo urbano consolidado y 162 m³/día (1,9 l/s) corresponden a la demanda en suelo urbanizable sectorizado, siendo el caudal punta total de 13,6 l/s.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907435150005568355378**

Respecto 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 es competencia exclusiva del Estado, no correspondiéndole a Canal de Isabel II, S.A., M.P. pronunciamiento alguno relativo a la existencia o inexistencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas.

Respecto a las infraestructuras necesarias para el abastecimiento de los desarrollos propuestos:

Para garantizar el suministro con las presiones adecuadas a los nuevos desarrollos propuestos en el Avance, se deberán completar las infraestructuras existentes con las infraestructuras de aducción, regulación y distribución que se señalan en el informe.

En el Documento del Plan General de Ordenación Urbana deberá incluirse un plano de infraestructuras básicas de transporte y distribución de agua de consumo humano, en el que como mínimo quede reflejada la red principal necesaria para garantizar el suministro a las futuras actuaciones urbanísticas. Igualmente, el documento aprobado definitivamente del Plan General deberá recoger las correspondientes reservas de suelo para la ejecución de los depósitos o de sus ampliaciones, que deberán calificarse como Red General de Infraestructuras Sociales y señalarse en los planos correspondientes.

Respecto 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.

En las zonas verdes de uso público de los ámbitos, las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua de consumo humano hasta que entre en funcionamiento la red de agua regenerada, deberán cumplir la normativa de Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador.

Respecto a los nuevos vertidos de aguas residuales:

El caudal de vertido de las aguas residuales generadas por los nuevos crecimientos previstos asciende a 363 m³/día, de los que 227 m³/día corresponden al vertido en suelo urbano consolidado y 136 m³/día al vertido en suelo urbanizable sectorizado.

Respecto a la depuración de las aguas residuales:

- Núcleos de Santa María de la Alameda y Navalespino: Depuración en la EDAR Santa María de la Alameda. Los vertidos generados por los desarrollos propuestos en estos núcleos podrán ser tratados en dicha EDAR, aunque se deberá ampliar el volumen máximo anual de la Autorización de Vertido Vigente.
- Núcleo de La Estación: Depuración en la EDAR La Estación. Esta instalación no dispone de la capacidad suficiente para dar servicio a los desarrollos propuestos que deban ser tratados en dicha depuradora, ni en la línea de tratamiento existente en la actualidad ni en la futura ampliación de la planta, por lo que, con objeto de garantizar el saneamiento de los ámbitos y sectores propuestos, se deberá realizar el vertido en una nueva ampliación de la EDAR, para



lo cual se deberá hacer 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 Santa María de la Alameda.

- Núcleo de El Pimpollar: Actualmente no dispone de sistema de depuración gestionado por Canal de Isabel II, S.A., M.P., por lo que se propone que los vertidos de dicho núcleo sean tratados en la EDAR La Estación, la cual deberá adaptar su capacidad de tratamiento para admitir el vertido generado. Por tanto, los desarrollos propuestos en el Avance del PGOU de Santa María de la Alameda en dicho núcleo no podrán desarrollarse hasta que no se encuentre solucionado el servicio de depuración.
- Núcleo de La Hoya: Depuración en la EDAR La Hoya. Los vertidos generados por los desarrollos propuestos en este núcleo podrán ser tratados en dicha EDAR.
- Núcleo de La Paradilla: Depuración en la EDAR La Paradilla. Esta instalación no dispone de la capacidad suficiente para dar servicio a los desarrollos propuestos, por lo que se deberá realizar una ampliación de la EDAR, para lo cual se deberá hacer 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 Santa María de la Alameda.
- Núcleo de Robledondo: Depuración en la EDAR Robledondo. Esta instalación no dispone de la capacidad suficiente para dar servicio a los desarrollos propuestos, por lo que se deberá realizar el vertido en una ampliación de la EDAR, para lo cual se deberá hacer 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 Santa María de la Alameda.
- Núcleo de Las Herreras: Depuración en la EDAR Las Herreras. Los vertidos generados por los desarrollos propuestos en este núcleo podrán ser tratados en la EDAR de Las Herreras, aunque se deberá ampliar el volumen máximo anual de la Autorización de Vertido Vigente.

Los suelos reservados anteriormente citados deberán 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.

Las licencias de edificación deberán quedar condicionadas al inicio de las obras de instalación de las infraestructuras necesarias y las licencias de primera ocupación o primera actividad al correspondiente informe de Canal de Isabel II, S.A., M.P. de la puesta en servicio de las correspondientes obras. No obstante, en el caso de que algún ámbito adelante su desarrollo a la puesta en servicio de las citadas obras, podrían incorporarse, de manera transitoria, los vertidos a la EDAR correspondiente. En este caso, 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 el caso de que la urbanización Umbría de los Gallegos, que no pertenece actualmente al Sistema General de Saneamiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P., precise modificar su actual sistema de depuración, deberá ejecutar un colector independiente hasta la EDAR La Estación, la cual deberá adaptar su capacidad de tratamiento inicialmente prevista para admitir el vertido generado por dicha urbanización, y en cualquier caso se ejecutarán las infraestructuras con cargo a sus propietarios.



Respecto a las redes de saneamiento:

De acuerdo con el *Estudio de Diagnóstico y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del municipio de Santa María de la Alameda y Sistemas de Colectores y Emisarios de Santa María de la Alameda, La Estación, Robledondo, La Hoya, La Paradilla y Las Herreras* (en adelante EDyPD) redactado por Canal de Isabel II, S.A., M.P. en diciembre de 2016, las redes de saneamiento para los nuevos desarrollos contemplados en el Documento de Avance deberán ser de tipo unitaria al conectarse a la red de alcantarillado de tipología unitaria en cada uno de los núcleos del municipio.

El Pimpollar no se incluyó en el EDyPD, por ello, con fecha septiembre de 2018, se redactó el Estudio de Alternativas de Saneamiento para la Urbanización El Pimpollar en Santa María de la Alameda. Actualmente el núcleo de El Pimpollar carece de red de saneamiento, utilizándose fosas sépticas individuales para las aguas negras, mientras que las aguas de lluvia circulan por escorrentía superficial. En dicho estudio se indican diferentes alternativas para el saneamiento concluyendo que será necesario un estudio más detallado de los caudales en el momento de la redacción de un proyecto.

Los caudales considerados en el Avance del PGOU de Santa María de la Alameda son similares a los que se tuvieron en cuenta en la redacción del EDyPD del municipio, en los núcleos de Santa María de la Alameda, La Estación, Robledondo, La Hoya, La Paradilla y Las Herreras, por lo que las actuaciones del mismo siguen siendo válidas. No obstante, hay que tener en cuenta que las actuaciones relacionadas con aliviaderos y tanques de tormentas podrían verse modificadas por la publicación del *Real Decreto 665/2023 por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y del Real Decreto 35/2023 por el que se aprueba la revisión de los planes hidrológicos*.

Asimismo, se deberán adecuar los distintos aliviaderos y regular los caudales de paso conforme a las exigencias de las autorizaciones de vertido correspondientes por parte de la Confederación Hidrográfica del Tago. Igualmente se indica que 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, 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 los proyectos de urbanización de cada ámbito urbanístico, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al área de actuación y que discurran 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 el EDyPD para la conexión de los ámbitos. Previamente a la conexión, deberán estar ejecutados los tramos imprescindibles de aquellas actuaciones recogidas en el EDyPD que se juzguen necesarias para la mejora de la red de drenaje



urbano y que podrían ser requeridas con carácter previo a la conexión de los vertidos de los ámbitos. En fases sucesivas de tramitaciones de planeamiento se definirán las actuaciones necesarias que resulten de la actualización del EDyPD conforme al *Real Decreto 35/2023 por el que se aprueba la revisión de los planes hidrológicos* y al *Real Decreto 665/2023 por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico*.

Asimismo, en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Santa María de la Alameda, 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*.

Respecto a las Normas Técnicas para Redes de Abastecimiento, Saneamiento y Reutilización:

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., M.P.”

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., M.P.”

En el apartado relativo a la Reutilización con agua regenerada del Documento – Normas Urbanísticas, 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.”

Respecto 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 Santa María de la Alameda, 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, considerando como infraestructuras básicas supramunicipales y generales las descritas en el informe.

Respecto a las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II, S.A., M.P.:

En el término municipal de Santa María de la Alameda existen una serie de infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II al amparo del artículo 16. Dos.3 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, las cuales enumeran en el informe del Canal de Isabel II.



El Plan General 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, calificándose como Redes Públicas de Infraestructuras Sociales de abastecimiento, reutilizada, saneamiento o comunicaciones, según proceda, de conformidad con la Ley del Suelo de Madrid.

El Plan General 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.

El Plan General deberá recoger las infraestructuras de Canal de Isabel II que se incluyen en la delimitación de su ámbito territorial. Asimismo, las Normas Urbanísticas deben recoger la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) recogidas en las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II.

En cuanto a las infraestructuras de saneamiento, el Plan general establecerá en las Normas Urbanísticas que sus trazados se mantendrán expeditos de edificaciones, construcciones, instalaciones y plantaciones de especies arbóreas y arbustivas.

El documento del Plan General 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. De igual modo, se recogerá expresamente en las normas urbanísticas que los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovida por terceros que se autoricen por Canal de Isabel II será de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.

Se debe incorporar en las Normas Urbanísticas del Plan General un artículo que establezca que serán de obligado cumplimiento las Normas para Redes de Abastecimiento, Saneamiento y de Reutilización de agua que aplique Canal de Isabel II.

El Plan General no debe contener ninguna determinación que excluya el derecho de los titulares de bienes demaniales obtenidos onerosamente a percibir el aprovechamiento urbanístico que les corresponda en la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.

Respecto a la tramitación de las figuras urbanísticas de desarrollo de las actuaciones definidas en la propuesta final del Plan General de Ordenación Urbana:

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, de 1 de octubre, 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 090743515000556835378

La aprobación definitiva de los Planes Parciales, los Proyectos de Urbanización, el inicio de las obras de abastecimiento, así como las licencias de obras de urbanización, de edificación y de primera ocupación deben condicionarse según lo señalado en el informe.

Respecto de los costes de las infraestructuras y su repercusión a los desarrollos urbanísticos propuestos:

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 Santa María de la Alameda, 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 desarrollos que se incluyan en el Documento de Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Santa María de la Alameda.

Las fichas urbanísticas de los ámbitos en suelo urbano no consolidado 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 quedará condicionada a la firma previa de dicho Convenio, 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.

2.16. Protección de cauces e hidrogeología

El informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 15 de marzo de 2023 señala que no se ha presentado 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”.*

Por su parte, señala las principales afecciones del plan en los aspectos relacionados con el ámbito de su competencia, de las cuales destacan las siguientes:

- En las inmediaciones del núcleo de Santa María de la Alameda nace un barranco innominado afluente del arroyo de los Horcajuelos, afluente a su vez del río Aceña.
- El núcleo de Las Herreras se encuentra en zona de policía del río de las Herreras, así como de sus afluentes: el arroyo de la Inés y el afluente del Río Búho.
- El núcleo de El Pimpollar se encuentra en zona de policía del río Cofio.
- El núcleo de La Estación se encuentra en zona de policía del río Cofio y del río de la Aceña, así como de sus afluentes: el arroyo de los Zarzales del primero y el arroyo de los Sauces del segundo.
- El núcleo de La Hoya se encuentra en zona de policía del arroyo de la Hoya.
- El núcleo de Robledondo se encuentra en zona de policía del arroyo de Robledondo.



- El único ámbito clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado situado en La Paradilla, se localiza en zona de policía de cauces públicos de dos arroyos innominados.

Una vez descritas las afecciones el informe señala que en la puesta en práctica de cualquier actuación que surja como consecuencia de Plan General Municipal planteado, se deberán tener en cuenta una serie de consideraciones, que se detallan en el informe, para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta, sobre el dominio público hidráulico, de las cuales se pueden destacar las siguientes:

- 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. 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 Hidrográfica del Tajo y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.
- La red de colectores deberá ser separativa, lo cual deberá confirmarse 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. 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.

Adicionalmente, el informe señala otra serie de indicaciones de carácter general que deben tenerse en cuenta, las cuales pueden consultarse en el mismo.

2.17. Protección de la calidad de los suelos

De conformidad con el artículo 10.3 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, entre la documentación a aportar en la tramitación de los planes urbanísticos se deberá incluir en el procedimiento ambiental un informe de situación de la calidad del suelo en el ámbito a desarrollar para determinar la viabilidad de los usos previstos, el cual puede realizarse de acuerdo con las directrices con las que cuenta el Área de Planificación y Gestión de Residuos de esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, las cuales se adjuntan al presente Documento de Alcance.

2.18. Residuos

De conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 1/2024, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, el documento que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica debe incluir un Estudio sobre la Generación y la Gestión de los Residuos Domésticos que, en todo caso, deberá ser concordante con los planes europeos, estatales, autonómicos y locales de residuos, en el territorio objeto de planeamiento y el cual debe cumplir con 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 nuevo Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR 2024-2035), así como en la nueva Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid, cuya aprobación se espera a lo largo de 2025.

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 del número mínimo de puntos limpios fijos o móviles que se establezca reglamentariamente, para la recogida separada no domiciliar 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, el citado 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.

No se menciona en el documento si el municipio cuenta con su propio punto limpio, si bien, en la web municipal consta la existencia de un punto limpio en el núcleo de La Estación, concretamente en la Avenida Cardenal Cisneros, cuyos terrenos se clasifican en la propuesta como suelo urbanizable no sectorizado y suelo no urbanizable protegido por reserva de infraestructuras.



A la vista de lo anterior, se considera necesario que, en la propuesta final del plan que vaya a someterse a Declaración Ambiental Estratégica, los terrenos ocupados por el punto limpio municipal se califiquen 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 el sector de suelo urbanizable propuesto cuente, para el caso de en el correspondiente Plan Parcial se propongan usos industriales, al menos, con un centro de recogida de residuos no peligrosos, lo que debe reflejarse en su correspondiente ficha 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.

2.19. Protección del paisaje

Tal y como se ha señalado en el anterior apartado 1.4, en el municipio existen terrenos incluidos en el Área reservada para Paisaje Protegido del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de la Sierra de Guadarrama y cuenta con unidades de paisaje cuya valoración total, en cuanto a su calidad, varía entre media-alta y 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.

En este sentido, 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”*.

2.20. Protección de la salud

El informe sanitario-ambiental emitido por el Área de Sanidad Ambiental de la Consejería de Sanidad con fecha 29 de marzo de 2023 estima necesario incluir medidas preventivas y correctoras de los siguientes efectos ambientales previsibles sobre la salud de la población, para que los mismos resulten compatibles con dicha planificación:

- Respecto de la radiación ionizante del terreno, señala que será imprescindible que en la Normativa urbanística se apliquen los requisitos establecidos al respecto en el Código Técnico



de la Edificación 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.

- Respecto a la proliferación de plagas por artrópodos, roedores y otros animales sinantrópicos, se señala que el Documento Ambiental deberá contemplar dicho impacto e implantar medidas a través del Plan Gestión de Vectores del Ayuntamiento, el cual dispondrá de procedimientos de actuación basados en la normativa y en los principios de Gestión Integrada de Plagas (GIP) y contemplará indicadores de vigilancia en la fase de ejecución de obras y en la fase de funcionamiento rutinario de 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.
- Respecto de los criterios sanitarios relativos al abastecimiento de agua de consumo humano, se señala que el trazado de la red de abastecimiento presenta un gran número de conducciones con diámetros inferiores a 80 mm, así como de materiales no adecuados, como fibrocemento, siendo más notable en los núcleos urbanos de La Paradilla (50%), La Hoya (50%) y Robledondo (60%). Además, se indica que, la falta de presión en la zona norte de Santa María de la Alameda, enormes presiones al sur de La Estación y presiones bajas en las zonas sur y este de Robledondo, contribuyen en la necesidad de mejorar la red de abastecimiento del municipio. A este respecto la actuación propuesta en la red se ajustará a los requisitos del *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*.

Respecto a la presencia de fibrocemento en dicha red, los trabajos de retirada, manipulación y gestión de estos residuos deberán ser realizados por empresas autorizadas en el Registro de Empresas con Riesgo de Amianto (RERA), conforme al *Real Decreto 396/2006 de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto*. El personal que ejecute los trabajos deberá poseer la formación adecuada y acometer las medidas de protección personal y colectiva que correspondan.

- En cuanto a los criterios de protección sanitaria relativos a la contaminación por campos electromagnéticos, se indica respecto a la ejecución prevista de la línea aérea de alta tensión de 220 kV Ágata-subestación Galapagar, que se deberá garantizar que el público no estará expuesto a campos electromagnéticos por encima de los recomendados en sitios donde puedan permanecer mucho tiempo, por lo que deberá verificarse ante el organismo competente si es compatible su ubicación y las distancias a los diferentes usos previstos, al objeto de que se cumplan las garantías de seguridad y salud de los usuarios. En todo caso, se cumplirá la reglamentación vigente en materia de protección sanitaria, principalmente *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*.

Además, en casos donde confluyan varias de estas instalaciones eléctricas o radioeléctricas, 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. Los establecimientos que alojen al grupo etéreo infantil (0-14 años), se consideran prioritarios en el citado análisis, dado que es un grupo diana, tanto en las



evaluaciones del riesgo en salud a la exposición a campos electromagnéticos, como en la aplicación de medidas de protección debido a las incertidumbres actuales respecto a su posible vínculo con leucemia infantil.

Finalmente, respecto a las previsiones de suelo para usos dotacionales, el informe 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.

2.21. Tráfico y movilidad

Tal y como se ha adelantado en el anterior apartado 2.8.2, el Plan General deberá contener un Estudio de Tráfico, Movilidad y Transporte público, en el que se debe analizar si el sistema actual de transporte cubre las necesidades futuras, tal y como señala el Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid en su informe de fecha 17 de mayo de 2023.

Asimismo, conviene recordar que el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias y de acuerdo a las conclusiones que se deriven del Estudio de Tráfico y Movilidad, 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.

2.22. 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, deberán tenerse en cuenta las siguientes medidas indicadas por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal respecto a la protección de la fauna en su informe de fecha 22 de mayo de 2024:

- El PGOU debe contar con una zonificación según 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 sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.
- Además, en cualquier tipo de suelo, es necesario que las instalaciones de alumbrado exterior se diseñen de tal forma que:
 - o Se oriente la luz en la dirección de los elementos que se quieren iluminar, mediante luminarias que eviten por completo el flujo lumínico radiado por encima del plano horizontal (flujo hemisférico superior), evitando intrusión lumínica en las zonas con vegetación donde puede refugiarse especies de fauna y el deslumbramiento. Utilizar luminarias que tengan el vidrio refractor de cerramiento plano y transparente, para evitar afectar los hábitos de las especies nocturnas.



- No sobre iluminar, ajustando los niveles de luz a los requerimientos de las actividades concretas, con un grado de uniformidad que permitan una iluminación homogénea mediante un diseño adecuado de la localización de los puntos de luz.
- Las investigaciones indican que las bombillas de luz blanca, brillante y rica en azules es más perjudicial para la fauna silvestre que la luz más suave, amarilla o ámbar.
- Otra forma de evitar la contaminación lumínica es proceder al apagado del alumbrado o disminución del nivel de iluminación en determinadas franjas horarias.

Estas condiciones deben figurar en el artículo 223 y en cualquier otro relacionado con el alumbrado y en los que regulan el SNUP.

- Para evitar contaminación lumínica se debe prohibir, en el SNUP, los carteles o vallas publicitarias luminosas, con luz o pantallas digitales, excepto los carteles que afectan a la información de servicios de interés público (farmacias, información de interés público, etc.).

Estas medidas, si bien deben ser de cumplimiento en todo el término municipal, especial atención se debe prestar en las zonas incluidas o colindantes con los espacios Natura 2000. En concreto, el apartado 5.2.3. del plan de gestión de la ZEC “Cuenca del río Guadarrama” establece que se procura paliar la contaminación lumínica artificial en las áreas de distribución de la especie *Graellsia isabellae*. En el PORN de la sierra de Guadarrama en el apartado 4.1.1. también establece prohibiciones para la contaminación lumínica procedente de las fuentes luminosas exteriores no urbanas preexistentes en el ámbito de ordenación que deben recogerse en el PGOU.

2.23. Medidas tendentes al ahorro energético

El 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).

2.24. 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 y de agua de riego, debiendo recogerse en las Normas urbanísticas correspondientes las medidas propuestas a tal fin y su aplicación.

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.



2.25. Protección civil y emergencias. Riesgos asociados al planeamiento

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”*.

Es por ello, que el Estudio Ambiental Estratégico debe realizar una valoración detallada de todos los riesgos existentes en el municipio a fin de que en el Plan General se reflejen las medidas de ordenación, prevención, corrección y protección correspondientes. En este sentido, deberá tenerse en cuenta lo señalado por la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación en su informe de fecha 3 de febrero de 2023, cuyo contenido se transcribe a continuación:

- *“Con respecto al municipio de Santa María de la Alameda cabe señalar que se trata de un municipio incluido como zona de alto riesgo por incendio forestal (ZAR), que cuenta con su propio plan de actuación municipal ante este riesgo, tal como se determina en el Decreto 59/2017, de 6 de junio, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de emergencias por incendios forestales en la Comunidad de Madrid.*
- *También se señala el riesgo de inundación por rotura de presas, para el que deberá elaborar su propio plan de actuación municipal, como se dispone en el Acuerdo de 9 de diciembre de 2020, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones en la Comunidad de Madrid.*
- *Igualmente, se trata de un municipio con riesgo alto por inclemencias invernales, para lo que se recomienda la elaboración de su propio plan de actuación, de acuerdo con lo dispuesto en el Acuerdo de 5 de octubre de 2022, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil ante inclemencias invernales en la Comunidad de Madrid”*.

Finalmente, se recuerda 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.

2.26. Protección frente a la contaminación electromagnética

El Estudio Ambiental Estratégico debe estudiar la posible existencia de contaminación electromagnética generada por líneas eléctricas, subestaciones eléctricas, y cualquier otro equipo o instalación en el ámbito afectado y sus repercusiones ambientales, especialmente sobre la salud humana, en relación con los usos propuestos. En este sentido, deberán tenerse en cuenta las consideraciones realizadas al respecto por el Área de Sanidad Ambiental, las cuales se han recogido en el anterior apartado 2.20 de este Documento de Alcance.

En su caso, se establecerán medidas para su reducción o eliminación, teniendo en cuenta en cuenta, como referencia general, 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).

En relación al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, de producirse alguna de las actuaciones urbanísticas relacionadas con las infraestructuras eléctricas, deberá estudiarse la contaminación electromagnética previsible tras las actuaciones correspondientes y de la compatibilidad con los usos propuestos.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907435150005568355378

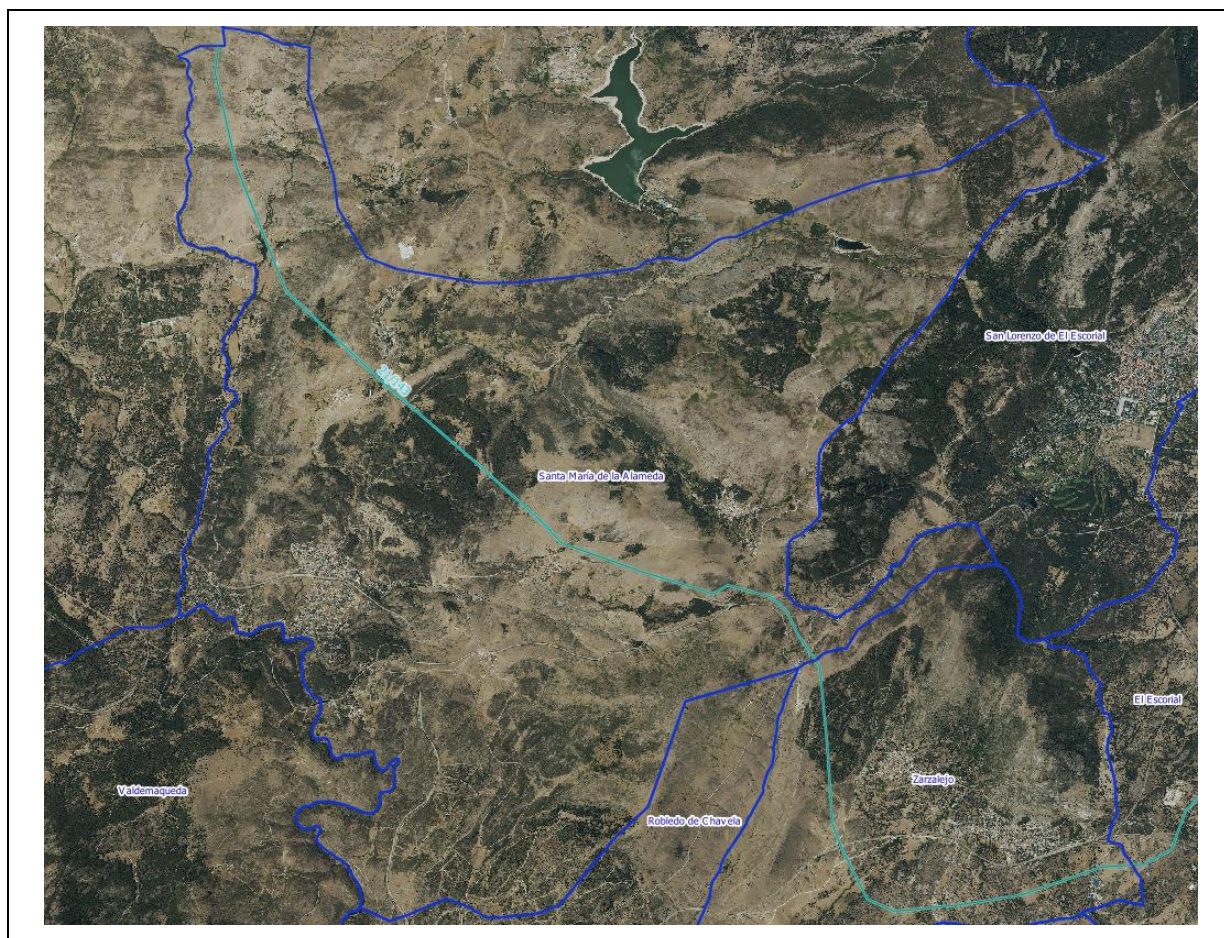
Asimismo, se asegurará el cumplimiento de la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

2.27. Otras consideraciones

Dada la relevancia de los planes asociados a las energías renovables en la Comunidad de Madrid, como instrumentos que permitan el cumplimiento de los objetivos establecidos en el vigente del Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030 (PNIEC) y en la Estrategia de Energía, Clima y Aire de la Comunidad de Madrid, se han de considerar dichas propuestas en el ámbito del Plan General presentado, dado su alcance ambiental, social y económico.

Sin perjuicio de que surjan nuevas propuestas a tener en cuenta, consultada la base de datos del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular se ha observado que el siguiente plan especial afecta al término municipal de Santa María de la Alameda:

- Plan Especial de Infraestructuras del Proyecto de línea eléctrica de alta tensión SET Ágata - SET Galapagar", en los términos municipales de Santa María de la Alameda, Zarzalejo, El Escorial, Colmenarejo y Galapagar (SIA 21/143).



La documentación relativa al citado Plan Especial, así como el correspondiente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico emitido por esta Dirección General, se encuentran a disposición del público a través del siguiente enlace:

<https://www.comunidad.madrid/servicios/urbanismo-medio-ambiente/tramitacion-ambiental-planes-especiales-energia-fotovoltaica-o-eolica-comunidad-madrid>

Asimismo, se informa que se encuentra disponible a través del siguiente enlace la información cartográfica relativa al índice de capacidad de acogida del territorio para energía fotovoltaica en el Catálogo de la Infraestructura de Datos Espaciales de Madrid (IDEM):

https://idem.comunidad.madrid/catalogocartografia/srv/spa/catalog.search#/metadata/spacm_indcfv

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.

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, sometiéndose 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.

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.



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

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

- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Instalaciones Eléctricas de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Urbanismo (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Minas e Instalaciones de Seguridad de la Dirección General de Economía e Industria (Consejería de Economía, Hacienda y Empleo)
- Dirección General de Carreteras (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Dirección General de Patrimonio Cultural (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte)
- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Confederación Hidrográfica del Tajo (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Administración de Infraestructuras Ferroviarias – ADIF (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Patrimonio Nacional
- Ayuntamiento de Robledo de Chavela
- Ayuntamiento de San Lorenzo de El Escorial
- Ayuntamiento de Valdemaqueda
- Ayuntamiento de Zarzalejo
- Ayuntamiento de Peguerinos (Ávila)
- Ayuntamiento de Las Navas del Marqués (Ávila)
- Ayuntamiento de El Espinar (Segovia)



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907435150005568355378

- Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León
- Red Eléctrica de España, S.A.U
- Ecologistas en Acción
- SEO Sociedad Española de Ornitología
- Canal de Isabel II
- Área de Informes y Planificación de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Planificación y Gestión de Residuos de la actual Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)

A este listado deberá incorporarse 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: **0907435150005568355378**

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN	1
1.1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.....	1
1.2. ALEGACIONES/SUGERENCIAS DERIVADAS DEL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA.....	2
1.3. CONTENIDO DEL DOCUMENTO SOBRE EL QUE SE INFORMA	4
1.4. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO	5
1.5. OBJETIVOS DE LA PROPUESTA	9
1.5.1. Planeamiento vigente	9
1.5.2. Objetivos del Plan General que se propone	11
1.5.3. Alternativas de Planeamiento	12
1.6. ALTERNATIVA ESCOGIDA. PROPUESTA DE CRECIMIENTO	13
2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....	20
2.1. APLICACIÓN DE LA LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL	20
2.1.1. Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado.....	20
2.1.2. Criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables	23
2.1.3. Contenido del Estudio Ambiental Estratégico.....	24
2.2. PAUTAS SOBRE INFORMACIÓN A APORTAR EN SIGUIENTES FASES POR EL AYUNTAMIENTO	24
2.3. APLICACIÓN DE LA LEY DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y DE LA LEY DE IPPC PARA PROYECTOS Y ACTIVIDADES	27
2.4. VALORACIÓN DE LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DE LA PROPUESTA SELECCIONADA	27
2.5. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL	30
2.6. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN GENERAL	38
2.7. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	38
2.8. CONDICIONES PARA LAS INFRAESTRUCTURAS	38
2.8.1. Infraestructuras eléctricas.....	38
2.8.2. Infraestructuras viarias.....	39
2.8.3. Infraestructuras ferroviarias	39
2.8.4. Infraestructuras de telefonía	40
2.9. CONDICIONES PARA LAS ZONAS VERDES	40
2.10. PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS.....	41
2.11. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL	41
2.12. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA. ESTUDIO DE LAS AFECCIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO	44
2.13. RIESGOS DERIVADOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO.....	45
2.14. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA	46
2.15. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS E INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS.....	48
2.16. PROTECCIÓN DE CAUCES E HIDROGEOLOGÍA	54
2.17. PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS	56
2.18. RESIDUOS.....	56
2.19. PROTECCIÓN DEL PAISAJE.....	57
2.20. PROTECCIÓN DE LA SALUD	57
2.21. TRÁFICO Y MOVILIDAD	59
2.22. PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO	59
2.23. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO ENERGÉTICO.....	60
2.24. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO EFECTIVO Y DISMINUCIÓN DEL CONSUMO DE AGUA POTABLE	60
2.25. PROTECCIÓN CIVIL Y EMERGENCIAS. RIESGOS ASOCIADOS AL PLANEAMIENTO.....	61
2.26. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ELECTROMAGNÉTICA.....	61
2.27. OTRAS CONSIDERACIONES	62
2.28. NORMATIVA URBANÍSTICA.....	63
2.29. VIGILANCIA AMBIENTAL	63
3. FASES A SEGUIR EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	64
3.1. FASES DE INFORMACIÓN Y CONSULTAS DEL PLAN.....	64
3.2. ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE.....	66
3.3. DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	67

