



**Excmo. Ayuntamiento de El Molar**  
**Plaza Mayor, 1**  
**28710 Molar, El (Madrid)**

**26-UB2-00012.4/2025**  
**SIA 25/012**

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior con el número 10/036589.9/25 del pasado día 17 de enero de 2025 por el que viene a interesar informe en relación con el Plan Parcial del Sector SAU-21 del PGOU del término municipal de El Molar, 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:

## **1. ANTECEDENTES**

### **1.1 Expedientes anteriores relacionados**

- Con fecha 13 de marzo de 2006 y número de referencia 10/203639.9/06 tuvo entrada en la entonces denominada Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio oficio de remisión por parte del Ayuntamiento de El Molar en relación al Plan Parcial del SAU-21, aprobado inicialmente el 24 de enero de 2006, por el que interesaba la emisión, por la entonces Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, de los informes preceptivos de su competencia propios del procedimiento de aprobación del Plan Parcial. Con fecha 11 de mayo de 2009 y nº de referencia 10/218163.9/09 la Dirección General de Evaluación Ambiental emitió informe conteniendo la decisión de someter el Plan Parcial del Sector del Suroeste SAU-21 de El Molar al procedimiento de evaluación ambiental establecido en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, así como el documento de referencia con la determinación de la amplitud y nivel de detalle del informe de sostenibilidad ambiental que debía acompañar al Plan Parcial (SIA 06/050).
- Con fecha 10 de abril de 2015 y referenciado con el número 10/065284.9/15, tuvo entrada en la entonces denominada Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, conforme a la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, procedente del Ayuntamiento de El Molar, en relación con el Plan Parcial del sector del SAU-21 de las NNSS de El Molar (SIA 15/057).

Con fecha 1 de abril de 2016 y nº de referencia 10/007621.3/16 la Dirección General de Evaluación Ambiental emitió informe ambiental estratégico (BOCM 18/04/2016), determinando la necesidad de que el Plan Parcial del SAU-21 se sometiera a un procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, elaborando dicha Dirección General el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico.

Este procedimiento administrativo no fue resuelto, habiendo quedado paralizado en fase de informes.

- Por otro lado, con fecha 17 de enero de 2025 entra en esta Dirección General, remitido por el Ayuntamiento de El Molar, el Plan Especial de Conexión de Infraestructuras que afecta a terrenos de los términos municipales de El Molar, Algete y Colmenar Viejo.

En este sentido, el 11 de febrero de 2025 se contesta al Ayuntamiento de El Molar que, habiéndose constatado que el PE de Conexión de Infraestructuras afecta a varios términos



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
 mediante el siguiente código seguro de verificación: **1203088852523723421242**

municipales, conforme el artículo 61.6 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, corresponderá al órgano competente de la Comunidad de Madrid (la Dirección General de Urbanismo), la tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento que afecten a más de un término municipal.

Por tanto, se procede a la devolución de la documentación recibida y al archivo del expediente (SIA 25/011).

- Posteriormente, con fecha 1 de abril se recibe el Plan Especial de la Red Pública de infraestructuras de acceso al Sector SAU-21 de El Molar (SIA 25/053) en los términos municipales de El Molar, Algete y Colmenar Viejo, desde la Dirección General de Urbanismo, tramitándose paralelamente al presente Plan Parcial del SAU-21. El objeto de este Plan Especial es planificar la conexión viaria de la autovía A-1 desde el pk.30+650 con el Plan Parcial del Sector SAU-21.

## 1.2 Antecedentes administrativos

Con fecha 17 de enero de 2025 y número de referencia 10/036589.9/25. tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, procedente del Ayuntamiento de El Molar, en relación con el Plan Parcial del sector del suroeste SAU-21 de las NNSS de El Molar.

Examinada la documentación remitida se considera que cumple los requisitos mínimos exigidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental a los efectos del inicio del procedimiento ambiental. Por tanto, con fecha 17 de enero de 2025 se inicia la evaluación ambiental estratégica.

Con fecha 7 de febrero de 2025 y número de referencia 26/006502.4/25, se comunica al Ayuntamiento de El Molar, solicitud de documentación complementaria al efecto de poder realizar un adecuado análisis y comparación con la cartografía territorial y sectorial existente, respecto de la propuesta del Plan Parcial del SAU 21. Con fecha 13 de febrero de 2025 y número de referencia 10/119878.9/25, tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, la documentación complementaria solicitada.

Con fecha 7 de febrero de 2025 y referencia 26/005726.5/25, se comunica al Ayuntamiento de El Molar el inicio del procedimiento y la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

Con fecha 7 de febrero de 2025, se solicita al Canal de Isabel II el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, recibándose respuesta el día 15 de julio de 2025 con registro de entrada número 10/600523.9/25.

En la misma fecha se solicita al Servicio de Informes Técnicos Medioambientales informe en materia de recursos naturales sostenibles y espacios protegidos, recibándose respuesta el día 29 de septiembre de 2025 con registro de entrada número 10/781225.9/25.

## 1.3 Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas

En cumplimiento del artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con fecha 7 de febrero de 2025 se realizan consultas previas por espacio de treinta días para que formulen las sugerencias que estimen oportunas a los siguientes organismos:



ORGANISMOS CONSULTADOS	FECHA CONTESTACIÓN
D.G. Descarbonización. Área de Instalaciones Eléctricas	
DG. Patrimonio Cultural	10/03/2025
D.G. Promoción Económica. Área de Minas e Instalaciones de Seguridad	
D.G. de Carreteras	03/07/2025
D.G. de Urbanismo	
Jefatura de Bomberos-Agencia de Seguridad y Emergencias - Madrid 112	06/03/2025
D.G. de Protección Civil - ASEM	14/03/2025
D.G. del Suelo	19/03/2025
D.G. de Reequilibrio Territorial - Consejería de Administración Local y Digitalización	06/03/2025
Área de Agricultura	
Área de Planificación y Gestión de Residuos	22/07/2025
Área de Vías Pecuarias	12/06/2025
D.G. Salud Pública - Servicio de Sanidad Ambiental	28/03/2025
Consortio Regional De Transportes. Área de Estudios y Planificación	10/07/2025
D.G. Aviación Civil	27/02/2025
Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid.	
S.G. de Aeropuertos y navegación aérea.	
S.G. de Arquitectura (D.G. Vivienda y Rehabilitación)	
Confederación Hidrográfica Del Tajo	21/04/2025
Red Eléctrica de España, S.A.U. (Sede Social)	19/03/2025
Ayuntamiento de Algete	24/03/2025 y 26/03/2025
Ayuntamiento de Colmenar Viejo	26/03/2025
Ayuntamiento de San Agustín de Guadalix	25/03/2025 y 26/03/2025
Asociación Ecologista del Jarama El Soto	-
SEO Sociedad Española de Ornitología	-
Ecologistas en Acción	-
Asociación Ecología y Libertad	08/04/2025
Liberum Natura	30/04/2025

Se adjunta copia de las contestaciones recibidas al presente Documento de Alcance.

## 2. CONTENIDO Y ALCANCE DEL PLAN PARCIAL

### 2.1 Contenido documental

El expediente consta de la siguiente documentación:

- Borrador de Plan Parcial del Sector Suroeste SAU 21 de las NNSS de El Molar. Diciembre de 2024. Documento no firmado ni visado. Incluye:
  - Anexo I Estrategia Hídrica Avance
  - Anexo II Plan de Infraestructura Verde Avance
  - Anexo III: Estrategia Energética Avance
- Documento Inicial Estratégico del Sector del Suroeste SAU 21 de las NNSS de El Molar. Año 2024. Documento no firmado ni visado.
- Estudio Hidrológico, Hidráulico y de cumplimiento del Decreto 170/1998
- Estudio de Capacidad de Acogida para la Urbanización del Sector del Suroeste SAU 21 de las NNSS de El Molar



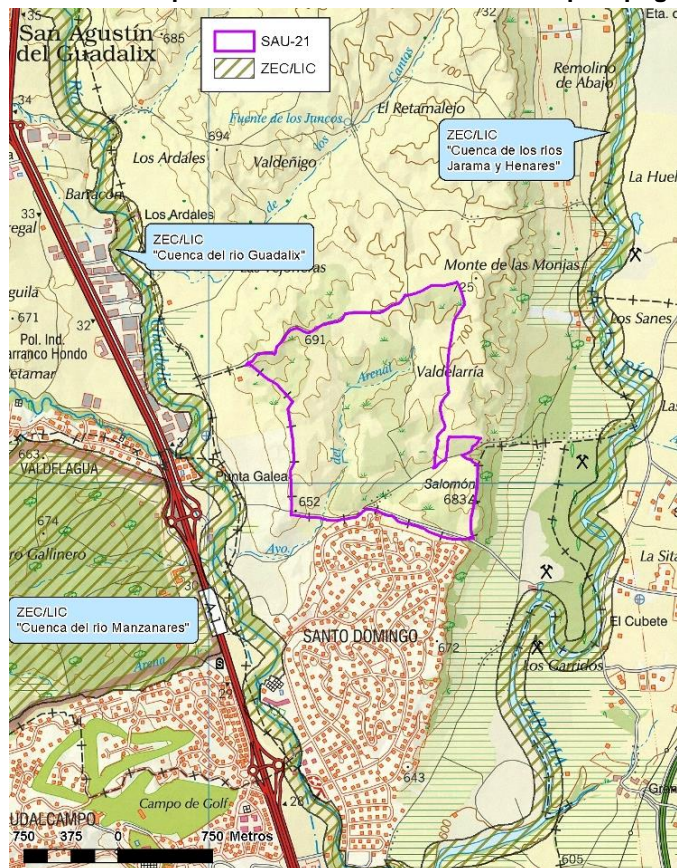
El expediente remitido carece de informe técnico municipal sobre viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación para la Aprobación Inicial.

## 2.2 Descripción del ámbito.

El Sector Suroeste SAU-21 de El Molar tiene una superficie de 2.320.273,62 m<sup>2</sup>. Se sitúa en el extremo sur del término municipal, a 8,5 km de distancia del casco urbano de El Molar, que está en el extremo norte del término.

Limita al norte y al este con Suelo No Urbanizable Preservado (régimen urbanístico de Suelo No Urbanizable de Protección) de El Molar; al oeste y suroeste con Suelo No Urbanizable de Algete; por el sur el sector llega hasta el límite municipal, lindando con la Cañada de los Rileros y zona de montes preservados, Suelo No Urbanizable de Especial Protección, próximos a la Urbanización Santo Domingo, perteneciente al término municipal de Algete.

### Delimitación aproximada del SAU-21 sobre el mapa topográfico



A menos de un kilómetro al oeste discurre la autovía A-1. Se extiende entre las altitudes extremas de 716 m en el extremo noreste, en la zona del Monte de las Monjas, y unos 628 m en la zona suroeste, donde el cauce del arroyo del Arenal abandona el sector.

Los terrenos del SAU-21 se caracterizan por un relieve marcadamente alomado. La pendiente es descendente en general en sentido suroeste, desaguando casi todo el sector hacia el río Guadalix, que discurre en sentido Norte-Sur al oeste del sector, entre este y la A-1. Unas porciones mínimas del suroeste del sector pertenecen a la cuenca del río Jarama, que discurre a poco más de un kilómetro al este. Hay varios cauces definidos dentro del SAU-21, siendo los más relevantes los del arroyo del Arenal, con sentido N-S y el del arroyo de Valdelsrías o de Valdellarria, con sentido NE-SO y que desemboca en el anterior a unos 150 m al sur del sector.

En cuanto a la vegetación potencial del sector, según el Mapa de Series de Vegetación de

Rivas Martínez, este se ubica en los terrenos de la serie supra-mesomediterránea guarrámica de la encina (*Junipero oxycedri – Querceto rotundifoliae sigmetum*) en su faciación mesomediterránea o de *Retama sphaerocarpa*. En cuanto a la vegetación actual, la mayor parte del sector corresponde a cultivos agrícolas de cereal de secano, que en algunas zonas aparecen salpicados de encinas aisladas. Las zonas donde se han abandonado los cultivos aparecen ocupadas por un erial con especies de matorral como el cantueso y la retama, y matas de encina. En algunas zonas, sobre todo en el sur y el centro del sector aparece un encinar claro y pobre en especies que constituye una etapa más evolucionada de la serie. En el fondo de las vaguadas aparecen especies más exigentes en humedad edáfica, como los chopos, sauces, majuelos, rosales silvestres o juncos.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1203088852523723421242

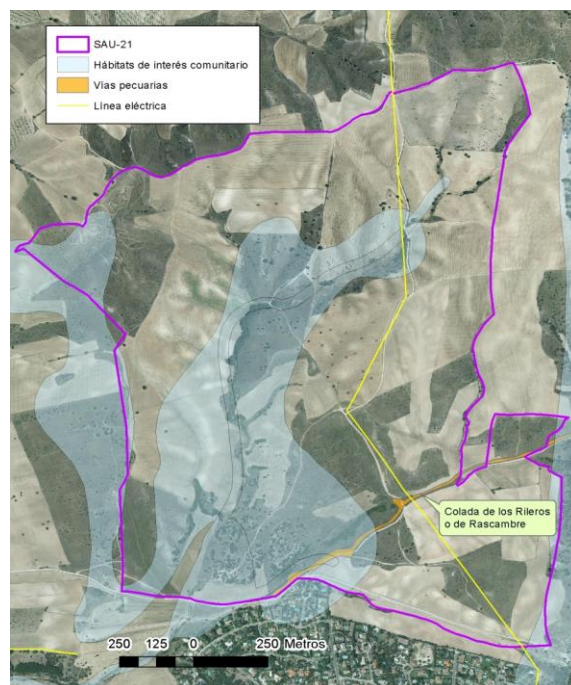


Sobre el sector no se encuentra definido ningún espacio protegido por la legislación autonómica, nacional o europea. Al este y al oeste se extienden las ZEC definidas respectivamente en torno a los ríos Jarama y Guadalix. Sí están cartografiadas sobre el sector dos manchas de hábitats de interés comunitario (HIC). La más extensa, que ocupa buena parte del centro del sector contiene los HIC no prioritarios 5330-Matorrales termomediterráneos y preestépico. y 9340-Encinares de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*, ambos con una cobertura del 12%; según el inventario español de hábitats, las comunidades presentes serían respectivamente los retamares con escoba negra y los encinares. El otro HIC cartografiado sobre el sector se correspondería con los cauces de los arroyos del Arenal y de Valdelarías y contiene los hábitats no prioritarios 6420-Prados húmedos mediterráneos del *Molinion-Holoschoenion* y 92A0-Bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba*, ambos con una cobertura del 12%; las comunidades presentes serían respectivamente los juncales churreros y las alamedas.

Al este del sector, entre este y el río Jarama, se encuentra un monte preservado del anexo cartográfico de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

Realizada visita al ámbito, se constató la topografía marcadamente ondulada del mismo, con fuertes pendientes en algunas zonas, en particular, en las laderas del sur del sector que descienden hacia la urbanización Ciudad Santo Domingo, en los barrancos de la zona central que conforman el arroyo del Arenal y en la zona noroeste, en el barranco de los Tintos, con pendientes descendentes hacia el río Guadalix. Las cotas del sector crecen en general hacia el norte y su situación en la zona intermedia entre las cuencas de los ríos Guadalix (al oeste) y Jarama al este, lo que provoca que su cuenca visual sea muy amplia.

Atravesando el sector SAU-21, pero expresamente excluida de él, discurre la vía pecuaria “Cañada de los Rileros o Rascambre”, que divide el ámbito en tres subsectores.



Delimitación aproximada del SAU-21 sobre la ortoimagen de 2014

Una línea eléctrica atraviesa el ámbito en sentido N-S por su tercio oriental. La documentación del Plan no aporta detalles sobre la misma.

Casi todo el SAU-21, salvo su extremo noroeste, está dentro de una zona de protección arqueológica B de las definidas en las Normas Subsidiarias de El Molar. Asimismo, en el ámbito del Plan Parcial se localiza el ámbito del yacimiento arqueológico documentado denominado “Casas de Valdelarías”, inscrito en el Catálogo de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (CM/086/0025), de interés arqueológico constituido por restos de construcción de época contemporánea, aunque se aprecia algunos elementos que pueden tener un origen medieval y/o moderno, reutilizados en épocas recientes. Estas construcciones parecen tener un uso agropecuario. Actualmente se encuentra bastante erosionado.

Asimismo, el término municipal de El Molar es municipio afectado por las servidumbres acústicas del aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, conforme la Orden FOM/231/2011, de 13 de enero, por la que se aprueban las servidumbres aeronáuticas acústicas, el Plan de acción asociado y el mapa de



ruido del aeropuerto de Madrid-Barajas, afectando al ámbito de estudio del Plan Parcial del SAU-21 dicha Orden.

En este sentido, cabe resaltar que el aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, cuenta con terminales de monitoreado de ruido (TMR), ubicados en aquellos puntos más expuestos al ruido aeronáutico, próximos a las rutas aéreas. El ámbito de estudio del SAU-21 se encuentra entre los TMR-18: El Molar y el TMR-21: Urbanización Santo Domingo Norte.

Durante la visita de campo fue constante el paso de aviones sobre el sector o sus proximidades, especialmente en la zona este. Las aeronaves se sucedían con intervalos inferiores al minuto y con un sonido claramente perceptible.

### 2.3 Planeamiento vigente

El instrumento de planeamiento general vigente para el conjunto del término municipal de El Molar, son las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Molar, aprobadas definitivamente por Acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 23/04/2002, posteriormente revisadas y aprobadas definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid del 1 de agosto de 2002 que fue publicado en el BOCM nº 190 del 12 de agosto de 2002.

Este Acuerdo señaló expresamente que se mantenía el aplazamiento de la aprobación definitiva en una parcela de suelo urbano y en siete sectores de suelo apto para urbanizar, entre los que se encontraba el SAU-21.

El Consejo de Gobierno de fecha 14 de julio de 2005 acordó aprobar definitivamente en el ámbito de suelo apto para urbanizar SAU-21 la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de El Molar. Este último Acuerdo incluyó el condicionante de que el planeamiento de desarrollo cumpliera las condiciones fijadas en varios informes sectoriales, entre ellos los de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de 13 de noviembre de 2003 y 13 de junio de 2005.

Con fecha 24 de enero de 2006, la Alcaldía del Ayuntamiento de El Molar, aprobó también, de forma inicial, el Plan Parcial, en los términos previstos por el artículo 107.2.a) de la LSCM y lo sometió a información pública por plazo de un mes. Sin embargo, el Plan Parcial y la iniciativa para la aplicación del sistema de compensación al SAU-21, quedó en suspenso por el recurso contencioso-administrativo que interpuso ECOLOGISTAS EN ACCION-CODA a la Revisión de las Normas del SAU-21.

Posteriormente, el Plan Parcial del SAU-21 de El Molar fue aprobado inicialmente por Decreto de la concejalía de Urbanismo de 10 de febrero de 2015, publicándose en el BOCM nº 59 del 11 de marzo de 2015. Con fecha 1 de abril de 2016, esta Dirección General emite Resolución de Informe Ambiental Estratégico y Documento de Alcance del Plan Parcial. (SIA 15/057).

Tras años detenida su tramitación, por diversas circunstancias, se reinicia ahora la misma, mediante procedimiento ordinario de evaluación ambiental estratégica a petición del promotor, actualizándose la propuesta del Plan Parcial del SAU-21.

Paralelamente al presente Plan Parcial, se encuentra en tramitación el Plan Especial de Infraestructuras de acceso al Sector SAU-21 de El Molar. El objeto de este Plan Especial es planificar la conexión viaria de la autovía A-1 desde el pk.30+650 con el Plan Parcial del Sector SAU-21.

Por otro lado, el Ayuntamiento de El Molar ha iniciado la tramitación de un nuevo PGOU, cuyo Avance fue sido publicado con fecha 23 de septiembre de 2024, recogiendo en sus previsiones el desarrollo del SAU-21. A este respecto, con fecha 9 de octubre de 2024 y nº de referencia



10/867272.9/24, tuvo entrada en esta Consejería de Medio Ambiente Agricultura e Interior, solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de El Molar, actualmente en tramitación (SIA 25/047).

## 2.4 Objetivos y características del área ordenada por el Plan Parcial

El Plan Parcial identificado en las Normas Subsidiarias de El Molar como SAU-21, adquiere en la propuesta la denominación "SENDA MADRID", presenta una superficie de suelo total de 2.320.273,62 m<sup>2</sup>, planteando una superficie edificable máxima de 904.907 m<sup>2</sup>, con una mezcla de usos residenciales y terciarios.

Según la documentación aportada, el Plan Parcial del SAU-21 busca dar continuidad a las tramas de urbanizaciones consolidadas a lo largo de la A1 (Santo Domingo, Ciudadcampo y Valdelagua), integrándose con los municipios vecinos como Algete y San Sebastián de los Reyes. Si bien el uso residencial será el mayoritario (80 %), también se plantea implantar actividades terciarias (20 %) tales como un campus de formación profesional y un parque tecnológico (agrupados bajo la denominación "*Ciudad del Talento*"), destacándose los siguientes objetivos:

- Garantizar el cumplimiento de la Ficha Urbanística que define y determina los parámetros que debe cumplir el Plan Parcial en la Normas Subsidiarias vigentes.
- Configurar un espacio urbano de calidad, fomentando un desarrollo equilibrado y sostenible.
- Diseñar los desarrollos urbanos de tal forma que combinen diversas actividades (vivienda, servicios, etc.) para mejorar la eficiencia energética y reducir el consumo de recursos.
- Potenciar en la planificación las áreas verdes, especialmente en los arroyos y barrancos del ámbito, así como las zonas arboladas y las áreas con fuertes pendientes.
- Limitar la ocupación del suelo, considerando las condiciones locales, como las vistas, el patrimonio, la orientación solar, la iluminación y ventilación naturales
- Reducir el consumo energético y las emisiones de gases invernadero mediante el uso eficiente de recursos y energías renovables.
- Reducir y optimizar el uso del agua, adecuando usos a calidades. Promover ahorro, eficiencia y reutilización
- Impulsar la eficiencia, ecología y reciclaje de materiales para reducir emisiones de gases de efecto invernadero.
- Reducir las necesidades de movilidad
- Colocar el espacio público en el centro del desarrollo urbano, considerando factores climáticos y de calidad de vida.

El Plan Parcial en tramitación pretende, por tanto, habilitar el desarrollo del sector SAU 21 y establecer su ordenación pormenorizada.

Respecto a la versión precedente de 2015, se destina mayor proporción a edificabilidad terciaria y se aumenta la proporción de vivienda colectiva. Con todo, constituye la implantación de un máximo de 6.960 viviendas de tipologías diversas, para un techo poblacional de 13.560 residentes (considerando una media de 2,1 habitantes por vivienda). Cabe señalar que entre los futuros equipamientos figuran una subestación eléctrica y una Estación Depuradora de Aguas Residuales, ésta última colindante con el Arroyo del Arenal.

La propuesta de ordenación contenida en la alternativa seleccionada (alternativa 3) del Plan Parcial, se refleja en la siguiente tabla:



CALIFICACIÓN			SUPERFICIE (m²)	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE (m² )	Nº VIVIENDAS
USO LUCRATIVO	RESIDENCIAL LIBRE	Vivienda colectiva	272.819,32	283.459,27	2.508
		Vivienda colectiva singular	211.779,71	117.739,26	841
		Vivienda unifamiliar aislada	97.832,27	34.908,31	171
	RESIDENCIAL PROTEGIDO (Viv. colectiva)	VPPV colectiva	134.033,88	145.353,81	1.321
		VPPA colectiva	135.403,12	145.353,81	1.615
	RESIDENCIAL (total)		851.868,30	726.814,47	6.456
	TERCIARIO (total)		154.180,95	178.092,24	
TOTAL USOS LUCRATIVOS			1.006.049,25	904.907	6.456
RED SUPRAMUNICIPAL	Equipamiento ZV y corredores nat		112.905,96		
RED GENERAL	Equipamientos de Zonas Verdes		470.688,11		
	Infraestructuras de comunicación		300.405,57		
	Total red general		771.093,68		
RED LOCAL	Equipamientos de Zonas Verdes		300.372,43		
	Equipamientos sociales		91.071,45	*	
	Equipamientos de Infraestructuras (EDAR y Subestación Eléctrica) *		38.780,85		
	Total red local		430.224,73		
TOTAL REDES PÚBLICAS			1.314.224,37		
TOTAL SECTOR			2.320.273, 62 **	904.907	6.456

\* Reservas de suelo necesario para la construcción de una depuradora con una capacidad de depuración de 8.109 m<sup>3</sup>/d y para la construcción de una nueva STR de 66 kW dentro del sector.

\*\* Queda fuera de esta medición los terrenos de la vía pecuaria Cañada de los Rileros.

Cabe señalar que se han detectado discrepancias entre los diferentes datos en los cuadros de superficies de la documentación del Plan Parcial del SAU-21 aportados. Las diferencias más señaladas se corresponden con la superficie total y edificable del sector y el número máximo de viviendas.

En este sentido, en el Borrador del Plan Parcial se indica, indistintamente, que el número máximo de viviendas es de 6.457 (pag.31 y pag.40), mientras que en la descripción de las superficies del ámbito del Plan, se indica que son 6.960 viviendas (pag.39) y en el Anexo III. Estrategia Energética (pag.96 y 101) indica un total de 6.512 viviendas

Por otro lado, se observa que en la anterior propuesta de ordenación en relación con el Plan Parcial del sector del SAU-21 de las NNSS de El Molar (SIA 15/057), cuyo informe ambiental estratégico se resolvió con fecha 1 de abril de 2016 y nº de referencia 10/007621.3/16 (BOCM 18/04/2016), el número máximo de viviendas era de 5.374, con una superficie total del sector de 2.339.700 m<sup>2</sup>.





### Calificación pormenorizada de los usos del suelo

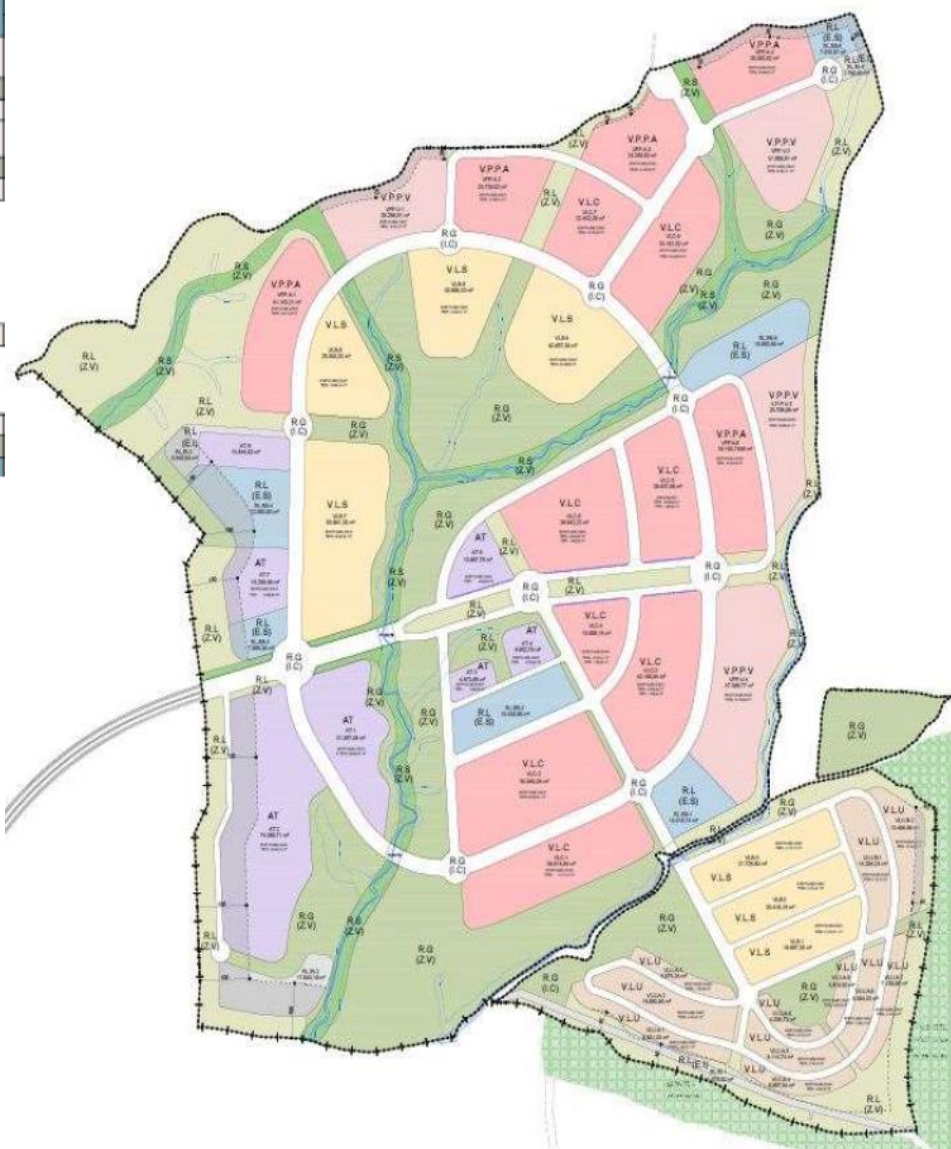
REDES PÚBLICAS		
REDES PÚBLICAS	PARCELAS	
	EQUIP. ZONAS VERDES	RS-2v
	CORREDORES NATURALES	
	TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL	
	EQUIP. ZONAS VERDES	RG-2V
	INFRAESTRUCTURAS	RG-10
	COMUNICACIÓN	
	TOTAL RED GENERAL	
	EQUIP. ZONAS VERDE	RL-2V-1
		RL-2S-1
EQUIP.		RL-2S-2
		RL-2S-3
		RL-2S-4
		RL-2S-5
		RL-2S-6
	SUBTOTAL	
	RL-2S-1	
	RL-2S-2	
	RL-2S-3	
	RL-2S-4	
EQUIP. INFRA		
TOTAL RED LOCAL		
TOTAL		

VIV. LIBRE		
VIV. LIBRE	PARCELAS	
	VLU-A-1	
	VLU-A-2	
	VLU-A-3	
	VLU-A-4	
	VLU-A-5	
	VLU-A-6	
	VLU-A-7	
	VLU-A-8	
	VLU-A-9	
VLU UNIFAMILIAR AISLADA		
VLU COLECTIVA SINGULAR		
VLU COLECTIVA		
TOTAL VIVIENDA LIBRE		

VIV. PROTECCIÓN		
VIV. PROTECCIÓN	VPPV COLECTIVA	
	VPPV-1	
	VPPV-2	
	VPPV-3	
	VPPV-4	
	TOTAL	
	VPPA COLECTIVA	
	VPPA-1	
	VPPA-2	
	VPPA-3	
	VPPA-4	
	VPPA-5	
TOTAL		



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
 mediante el siguiente código seguro de verificación: **1203088852523723421242**

Las determinaciones establecidas por el planeamiento general de El Molar para el sector Suroeste SAU-21, esto es por las Normas Subsidiarias de 2002, son las dispuestas en las Normas Particulares del Suelo Apto para Urbanizar recogidas en el título IV de las Normas Urbanísticas y las determinaciones específicas recogidas en la ficha del sector SAU-21.

Las únicas determinaciones sobre Redes Supramunicipales establecidas por las Normas Subsidiarias para desarrollo del sector urbanizable SAU-21, además de las recogidas en la Ley del Suelo, tratan sobre la consideración obligatoria de conexión del ámbito con la A-1 (actuación objeto

del Plan Especial de Infraestructuras tramitado en paralelo), así como sobre la integración del entorno de cauces y riberas al sistema de redes públicas.

En este sentido, la propuesta de desarrollo del Plan Parcial, si bien da respuesta a estos requerimientos, no precisa la administración destinataria de los suelos de cesión para las Redes Supramunicipales destinadas a corredor ecológico, tanto en lo relativo a su cuantía como a su localización.

Examinada la documentación del Borrador de Plan Parcial del Sector SAU-21 y Documento Inicial Estratégico, se destinan a red supramunicipal las siguientes:

- Vía de enlace y conexión del Sector con la A-1. Esta vía de conexión, prevista en la Ficha de las Normas Subsidiarias como determinación vinculante para el desarrollo del Plan Parcial. Esta vía de enlace conforma un Plan Especial de Infraestructuras, cuyo recorrido excede los límites del término municipal de El Molar y que conecta con la A-1 en el pk.30+650. El suelo destinado a la vía de conexión de la A-1 con el Sector, no se adscribe al ámbito del SAU-21, tal como se refleja en el apartado "II-7.1 Red Supramunicipal" de la Memoria, quedando afecto al Plan Especial de Infraestructuras con tramitación paralela a este Plan Parcial.

La parte de viario que discurre por el interior del sector, como continuación de esta vía de conexión objeto del Plan Especial, se incluye en el Plan Parcial dentro de la Red General de Infraestructuras de Comunicación.

Se comprueba en el sistema de Gestión Documental de Urbanismo GDUR la existencia de tramitación en marcha del "Plan Especial de Infraestructuras de Conexión de Infraestructuras exteriores del SAU-21" con acuerdo de aprobación inicial de 30/01/2025, para desarrollo de la conexión del ámbito a desarrollar con la A-1, que afecta a los términos municipales de El Molar, Algete y Colmenar Viejo. Cabe señalar que este informe no se refiere a dicho Plan Especial, que es objeto de tramitación ambiental y urbanística independiente, . si bien será tenido en cuenta dada la interrelación existente entre ambos expedientes, realizando la evaluación de manera paralela, para contar con una visión de afección conjunta de dichos planes.

- Red supramunicipal de Zona Verde, que se corresponde con una superficie de suelo de 112.905,96 m<sup>2</sup> destinada a red de corredores ecológicos reservada con el fin de dar continuidad a los ámbitos naturales del entorno. La superficie de suelo destinada a corredor ecológico que en la documentación aportada se integra en el sistema de Redes Supramunicipales, se corresponde con suelos que acompañan cursos de agua.

En este sentido, cabe destacar que no se menciona en el documento relación alguna de estos espacios con la Red de Corredores Ecológicos 2010 incluida en la Planificación de la Comunidad de Madrid de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, hoy Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

Se indica que, el expediente de Plan Parcial remitido carece de informe técnico municipal sobre viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación para la Aprobación Inicial. Asimismo, no se ajusta a lo establecido en la ficha urbanística de las Normas Subsidiarias, para el ámbito del sector, ni se justifica adecuadamente los cambios producidos respecto a la misma.

## 2.5 Alternativas consideradas en el Plan Parcial

El Documento Inicial Estratégico del Plan Parcial del SAU-21 de El Molar, analiza en su apartado 4.2. las siguientes alternativas de ordenación:



- Alternativa 0, que se correspondería con la propuesta tramitada en el año 2006.

Esta propuesta está concebida en base a unas afecciones acústicas que limitaban los usos permitidos en el ámbito este del sector, pero que según se indica, no existen hoy en día, al haberse modificado las rutas de despegue de las aeronaves del aeropuerto de Barajas-Adolfo Suárez. Así mismo la red de infraestructuras de comunicación condiciona los accesos al ámbito.

- Alternativa 1, es la propuesta técnica inicial del equipo encargado de realizar el Plan Parcial, donde ya se refleja de las nuevas determinaciones de la ficha del SAU-21. En ella ya se excluye el suelo de la vía pecuaria Cañada de los Rileros del ámbito del SAU-21, estableciendo zonas verdes a sus márgenes.
- Alternativa 2, muy similar a la alternativa 1 en cuanto a la distribución y localización de usos del suelo, planteando una gran área central para actividades terciarias. Las reservas de suelo para equipamientos sociales se ubican en torno al anillo de circulación.
- Alternativa 3 (alternativa seleccionada), es similar a la alternativa 2, modificando la disposición de las parcelas de uso terciario y zonas verdes, así como reduciendo viales de la red local. Se añaden reservas de suelo para infraestructuras en los extremos del ámbito, proponiendo además una franja de transición lindando con el límite del término municipal, que garantice una distancia mínima de 100m entre posibles edificaciones a ambos lados.



**Alternativa 0**



**Alternativa 1**



**Alternativa 2**



**Alternativa 3**

Cabe destacar que, en el Documento Inicial Estratégico, la alternativa cero, se contempla como una alternativa de desarrollo. En este sentido, se recuerda que la alternativa cero, es la alternativa de no actuación, donde se debe realizar una descripción de los aspectos pertinentes de la situación actual del medio ambiente (hipótesis de referencia), y una presentación de su evolución probable en caso de no realización del plan.

Asimismo, no se realiza una identificación, análisis ni valoración de impactos, en las diferentes alternativas contempladas, por lo que no queda justificado que la Alternativa 3 sea la alternativa técnica y ambientalmente más favorable y viable. A pesar de ello, el DIE indica que es la alternativa elegida por los siguientes motivos:

- Se redefine el límite del sector ajustándose a los dominios públicos del arroyo y la vía pecuaria, excluyéndolos totalmente del sector S-15.
- Se abunda en la restauración ecológica y reforestación del ámbito de los arroyos, riberas, zonas inundables por las crecidas, y los terrenos de fuerte pendiente que conforman cañones en sus bordes, para conseguir su funcionalidad como corredores ecológicos. Se preservarán



especialmente las laderas de fuerte pendiente situadas en umbría como reservas de biodiversidad.

- Se indica que la afección al suelo forestal en el ámbito será compensada en cumplimiento del Artículo 43 de la Ley Forestal de la Comunidad de Madrid, aproximadamente 170 ha. Esta compensación podría llevarse a cabo en la Dehesa de El Molar (localización propuesta en Informe emitido por esta Dirección General con fecha 06/11/2003 y referencia de registro 10/089859.6/03) o en otros terrenos autorizados por la Consejería con competencias en Medio Ambiente.
- La pérdida de suelo forestal se verá también compensada por la gran zona verde que se plantea en el Plan Parcial, concebida como un corredor ecológico. Este corredor se dedicará a la restauración de hábitats autóctonos, incluyendo vegetación de ribera, alamedas, saucedas, fresnedas, olmedas, encinares y pinares. De este modo, se recuperarán los ecosistemas climáticos, asegurando tanto la conectividad ecológica como la regeneración de espacios forestales, como medida compensatoria del impacto sobre el suelo forestal.

No obstante, cabe destacar que todas estas cuestiones, motivo por el cual se ha seleccionado la alternativa 3, como la ambientalmente más favorable, no serían causantes de dicha elección, ya que todas las alternativas planteadas deberán respetar el SNUP: cauces y zonas de servidumbre y policía, vías pecuarias, hábitats de interés prioritario, espacios protegidos, corredores ecológicos, etc., así como compensar la pérdida de terreno forestal.

Por tanto, deberán replantearse las alternativas propuestas, incluyendo la alternativa cero, de no realización del plan, para poder realizar una selección de posibles alternativas técnica y ambientalmente viables, así como la adecuada identificación, análisis y valoración de impactos de las mismas, conforme a la legislación vigente.

## 2.6 Descripción del sistema de saneamiento propuesto

Tipo de red del ámbito: separativa, de aguas residuales y pluviales.

Destino final de las aguas residuales y pluviales: la documentación presentada contempla una reserva del suelo en la zona topográficamente más baja y próxima al cauce del Arroyo del Arenal, al suroeste del ámbito, necesario para la construcción de una depuradora con una capacidad de depuración de 8.109 m<sup>3</sup>/d, conforme a los términos recogidos en la ficha urbanística del ámbito y en la Segunda Adenda al Convenio de Gestión, suscrita entre el Ayuntamiento de El Molar y el Canal de Isabel II para la ejecución de infraestructuras de depuración en el ámbito del SAU 21.

Sin embargo, no especifica el destino final de los vertidos de las redes del ámbito. Asimismo, no se indica qué tratamiento se daría a las aguas pluviales, ni cuáles serían los puntos de vertido de las aguas pluviales y de las aguas residuales una vez tratadas.

Dotaciones: No se realizan cálculos de la dotación de abastecimiento y del caudal de aguas residuales que correspondería según la superficie del ámbito, el número de viviendas unifamiliares y la superficie edificable considerada.

Caudal de aguas residuales:

La documentación presentada no contiene ningún cálculo del caudal de aguas residuales.

Caudal de aguas pluviales

La documentación presentada no contiene ningún cálculo del caudal de aguas pluviales.





#### Afección a la red hidrográfica:

La documentación presentada no contiene ningún estudio específico de la posible afección a la red hidrográfica, ni un estudio de los caudales a desaguar en la misma, ni un cálculo del dominio público hidráulico en las situaciones pre y postoperacional, ni estudio de capacidad hídrica ni determinación de zonas inundables.

En este sentido, deberá presentarse un Estudio Hidrológico y de Saneamiento, con las determinaciones establecidas en el apartado 4.2. del presente Documento de Alcance.

### **2.7 Descripción acústica**

La documentación presentada no incluye ningún estudio acústico, únicamente se analiza la ubicación del sector respecto al área de afección de la autovía A-1 y respecto a la zona de servidumbre del aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, pero sin tener en cuenta ni evaluar el ruido procedente de ambas fuentes sonoras y su afección sobre la ordenación propuesta del Plan Parcial.

En este sentido, deberá presentar un Estudio Acústico con las determinaciones establecidas en el apartado 4.2. del presente Documento de Alcance, donde al menos se recojan: las fuentes de ruido, la delimitación de áreas acústicas, la caracterización de la situación preoperacional, la caracterización de la situación acústica postoperacional, el análisis del cumplimiento de los valores objetivo, mapas de isófonas, la zonificación acústica, y las medidas preventivas o correctoras propuestas si estas fueran necesarias.

### **3. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

#### **3.1 Aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental**

El presente documento de alcance del estudio ambiental estratégico se formula con base en la documentación presentada, los informes recibidos y las consultas realizadas descritas en el apartado de antecedentes y estará a lo que determine el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

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.

#### **3.2 Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado:**

A continuación, se recogen las principales consideraciones incluidas en los informes remitidos por los organismos consultados. No obstante, debe tenerse en cuenta para elaborar el Plan Parcial el contenido íntegro de los mismos, incluyéndose en la versión final del Plan Parcial un apartado específico en el que se desarrolle la contestación a las sugerencias de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas, y en el caso de no tenerlas en cuenta, una explicación que justifique su rechazo.

- **D.G. de Aviación Civil, recibido el 27 de febrero de 2025**

Este Centro Directivo recuerda que cualquier construcción, instalación o plantación que se sitúe en una zona afectada por servidumbres aeronáuticas, o que tenga una altura igual o superior a 100 metros sobre el nivel del terreno o agua circundante, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), o del órgano competente del Ministerio de Defensa, según corresponda en el ámbito de sus respectivas competencias, conforme a lo dispuesto en los



artículos 31 y 33, y en el artículo 15, respectivamente, del Real Decreto 369/2023 sobre Servidumbres Aeronáuticas.

Finalmente, señala que, a través de la herramienta web Plataforma de Informes Urbanísticos (PLINUR), se puede consultar la información en relación con la integración territorial de diversas infraestructuras de transporte aéreo (aeropuertos, helipuertos e instalaciones de navegación aérea), de acceso mediante el siguiente enlace: <https://plinur.transportes.gob.es/>

- **Jefatura Bomberos, recibido el 6 de marzo de 2025**

El municipio de El Molar no está considerado como Zona de Alto Riesgo de incendio forestal (ZAR) según el Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).

Una vez revisada la documentación, se observa que el contenido de el “Borrador del Plan Parcial SAU 21”, no desarrolla detalladamente conceptos relacionados con aquellas materias sobre las que el Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, tiene competencias relativas al cumplimiento de la normativa de Protección Contra Incendios, con independencia de que con posterioridad se desarrollen y tramiten nuevas figuras de Planeamiento (Planes Parciales, Urbanización, etc.) que sí lo hagan..

- **Dirección General de Reequilibrio Territorial, recibido el 6 de marzo de 2025**

Este organismo informa que, en relación al Plan Parcial SAU 21 en el término municipal de El Molar, tras revisar la documentación disponible, no tiene sugerencias que formular al respecto.

- **Dirección General de Patrimonio Cultural, recibido el 10 de marzo de 2025**

Este organismo informa favorablemente, desde el punto de vista del patrimonio cultural, del Plan Parcial del Sector SUA-21 del PGOU de El Molar (Madrid). No obstante, establece una serie de condiciones a cumplir en el proyecto de urbanización:

- El proyecto de urbanización deberá contemplar, como actuación previa, la integración y puesta en valor de las construcciones del yacimiento de Casas de Valderías. Para ello, se procederá a la documentación de los restos arqueológicos y se realizarán las operaciones pertinentes de limpieza, consolidación y mantenimiento. Asimismo, para evitar la pérdida y destrucción del yacimiento, éste debe quedar balizado y señalizado durante la ejecución del proyecto en dicho ámbito.
- Durante la ejecución de las obras se llevará a cabo una actuación arqueológica consistente en un control arqueológico de los movimientos de tierra. Para ello, se presentará permiso de actuación arqueológica a la Dirección General de Patrimonio Cultural.
- El yacimiento CM/086/0014 CAMINO DE VALDELASRÍAS deberá quedar debidamente balizado y señalizado en los planos de obra para evitar que en su ámbito se ubique cualquier instalación de carácter temporal o camino de servicio, quedando expresamente prohibido la realización de acopios de tierras o cualquier otra actividad vinculada a la ejecución del proyecto en dicho ámbito.

En caso de que se identifiquen bienes susceptibles de incluirse en las categorías de los bienes culturales recogidos en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, estos quedarán sujetos al régimen de protección de los Bienes de Interés Patrimonial



- Por otro lado, en aplicación del artículo 62.2 de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, “El hallazgo casual de restos materiales se comunicará inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio cultural y a las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado.”

- **Dirección General de Protección Civil. 112, recibido el 14 de marzo de 2025**

Este organismo indica que, a pesar de que se analiza el riesgo de inundaciones en la zona, no se tiene en cuenta la obligación de cumplimiento de las medidas preventivas y de protección previstas 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 (INUNCAM). En especial, habida cuenta de que El Molar uno de los municipios situados en Zonas de Riesgo significativo de inundaciones, incluido en el Anexo XII del citado INUNCAM, en el que se recomienda que el municipio disponga de un Plan de Actuación municipal ante el Riesgo de Inundaciones.

Por otro lado, se señala que la zona afectada por las actuaciones puede llegar a afectar a zonas calificadas como terrenos forestales con una vulnerabilidad muy alta de incendios forestales, catalogada de riesgo alto y muy alto, se recuerda la obligación de cumplimiento de las recomendaciones y medidas de prevención de incendios forestales, así como de autoprotección, en especial durante la fase de ejecución de obras, previstas en el Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).

- **Dirección General de Suelo, recibido el 19 de marzo de 2025**

Esta Dirección General indica que, para posibilitar la emisión de informe favorable al sistema de Redes Supramunicipales descrito para el ámbito del Plan Parcial del SAU-21 de El Molar, habrá de aportarse informe de conformidad y aceptación expresa de los suelos destinados a corredor ecológico que acompañan los cursos de agua por parte de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal o la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, en su caso.

- **Red Eléctrica (REE), recibido el 19 de marzo de 2025**

Este organismo informa favorablemente el ámbito del SAU-21 de El Molar al no existir afecciones a instalaciones propiedad de Red Eléctrica.

- **Ayuntamiento de Algete, recibido el 24 y 26 de marzo de 2025.**

Este Ayuntamiento, indica numerosas sugerencias al desarrollo del Plan Parcial del SAU-21 del Molar, a saber:

- Datos incorrectos en la documentación sometida a consultas
- Obsolescencia y anacronismo en el modelo de urbanismo propuesto para el desarrollo del SAU-21 e inviabilidad medio ambiental de la actuación urbanística
- Impacto ambiental del modelo desarrollista y desconectado del núcleo existente que propone el borrador del Plan Parcial.
- Afección a hábitats de interés comunitario y terrenos forestales designados por la comunidad de Madrid.
- Afección a la movilidad e impacto acústico de la propuesta.
- Impacto de fragilidad del paisaje respecto del ciudad santo domingo
- Posible afección al patrimonio histórico y arqueológico
- Posibles afecciones por la propuesta de implantación de EDAR en el entorno.



- Mediciones detalladas de ruido de aeronaves durante los meses de mayo 2024 a enero 2025.

• **Ayuntamiento de Colmenar Viejo, recibido el 24 de marzo de 2025.**

Este Ayuntamiento aporta informe medioambiental, e informes del ingeniero y la arquitecta municipal, respectivamente, indicando afecciones al término municipal por el Plan Especial de infraestructuras de acceso al SAU 21 de El Molar, con origen en el nudo de Valdelagua, situado en el P.K. 30,650. Sin embargo, no se indican consideraciones al Plan Parcial del SAU-21 de El Molar.

• **Ayuntamiento de San Agustín de Guadalix, recibido el 24 y 25 de marzo de 2025**

El Ayuntamiento de San Agustín de Guadalix, remite el informe emitido por los Servicios Técnicos Urbanísticos de este Ayuntamiento de fecha 24/03/2025 con el siguiente contenido:

- Nulidad de pleno derecho de la tramitación de 2015 y del documento de alcance de 2016.
- Inviabilidad de tramitación del plan parcial por incremento de la densidad de viviendas, contenida en la ficha de datos generales de la actuación (NN.SS. de el molar) y el borrador de plan parcial actual.
- Inviabilidad de la actuación urbanística al integrar dentro del ámbito de suelo urbanizable sectorizado, suelos cuya clasificación reglada, de acuerdo con el artículo 16 de la ley del suelo de la comunidad de Madrid es la de suelo no urbanizable de especial protección, por afectación al corredor ecológico principal del Henares en el tramo El Chaparral.
- Inviabilidad de la actuación urbanística por incumplimiento de los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible y de ciudad compacta, contenidos en la legislación urbanística vigente, en la estrategia española de desarrollo sostenible (eeds) y en la estrategia europea de desarrollo sostenible (eusds).
- Afección a hábitats de interés comunitario y terrenos forestales designados por la comunidad de Madrid.
- Afección a las masas de agua subterránea en riesgo de no cumplir los objetivos medioambientales. masa de agua subterránea 030.010 Madrid: Manzanares Jarama
- Afección a la movilidad e impacto acústico de la propuesta.
- Fragilidad del paisaje.
- Posible afección al patrimonio histórico y arqueológico
- Afección directa o indirectamente a espacios red natura 2000
- Afecciones al desarrollo urbano del municipio de San Agustín del Guadalix

• **Área de Sanidad Ambiental, recibido el 28 de marzo de 2025**

Desde el ámbito competencial de este Área, se establece que, deberá tener en consideración los siguientes criterios y recomendaciones sanitario-ambientales:

- Medidas de protección de la Población general y Establecimientos con población vulnerable.
- Criterios sanitarios relativos a la "Estrategia Hídrica", respecto a la red de abastecimiento de agua de consumo humano, las instalaciones de refrigeración de edificios, los sistemas de energías renovables para ACS y la gestión de las aguas residuales
- Criterios sanitarios frente a la proliferación de plagas por artrópodos, roedores y otros animales sinantrópicos. Plan de Gestión de Plagas del Ayuntamiento de El Molar e incorporarlo al Programa de Vigilancia Ambiental.
- Criterios sanitarios relativos a la selección de especies en vías verdes y espacios verdes urbanos.
- Criterios sanitarios relativos a la exposición a gas radón en el interior de edificios y viviendas.





En el Documento Inicial Estratégico no se han considerado los efectos ambientales debido a la naturaleza geológica de los terrenos del ámbito. A este respecto, es preciso reseñar que de acuerdo al *Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre por el que se modifica el Código Técnico de Edificación (CTE)*, el término municipal de El Molar se encuentra incluido en la zona 2 del apéndice B, en base a las medidas realizadas por el Consejo de Seguridad Nuclear, considerándose que hay cierta probabilidad de que los edificios allí construidos sin soluciones específicas de protección frente al radón presenten concentraciones del citado gas superiores a dicho nivel de referencia.

- **Asociación Ecología y Libertad, recibido el 7 de abril de 2025**

Esta asociación indica numerosas sugerencias, de carácter ambiental, respecto a la ordenación propuesta del sector SAU 21 de El Molar, destacando las siguientes:

- Hábitats de Interés Comunitario, Flora y Fauna, y otros Espacios Protegidos: consideran necesario realizar estudios de campo específicos de vegetación, flora y fauna, este último al menos de un ciclo anual completo, y que sean estos facilitados al público interesado formando parte de la documentación disponible en el trámite de información pública y consultas. Asimismo, que sea realizado un estudio de repercusiones en la Red Natura 2000.
- Viabilidad de la compensación Forestal en el entorno próximo, sirviendo así a la compensación adecuada, justificando que la medida compensatoria sirve al territorio en cuestión, no pudiendo sustituir la cuestión formal por la sustancial.
- Tráfico, Movilidad y Huella de Carbono: en el examen técnico de la viabilidad de la ordenación urbanística propuesta, se considera que debe ser tenida en consideración la Resolución del ministro de Fomento, por delegación, el Secretario de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, de fecha 24 de abril de 2019, por la que se aprobó el expediente de Información Pública, y se aprobó definitivamente el Estudio Informativo de la “Variante de la Autovía A-1. Tramo: Enlace Autopista Eje Aeropuerto y Autopista R-2 – Variante de El Molar”, así como la Resolución de 6 de octubre de 2018, de la Dirección General de Biodiversidad y Calidad Ambiental, por la que se formula declaración de impacto ambiental del proyecto Variante autovía A-1 en dicho tramo, donde la solución para la variante de la A-1, es la alternativa Este 1-2. Asimismo, consideran que debe ser realizado un estudio específico de alternativas para los accesos, que tenga en consideración tanto los diferentes escenarios de Intensidad Media Diaria como la afección al muy próximo espacio Red Natura 2000 inherente al cauce del río Guadalix, así como el alcance territorial de otras actuaciones urbanísticas próximas como la tramitación del Plan de Sectorización “Algete Norte” y la revisión del PGOU de San Agustín de Guadalix.
- Huella Acústica: en el examen técnico de la viabilidad de la ordenación urbanística propuesta se indica que debe ser tenida en consideración la topografía del relieve del ámbito, su aptitud para absorber o amortiguar la inmisión en el ámbito de la huella sonora del trazado de circulación de las aeronaves en las maniobras del próximo Aeropuerto Madrid-Barajas Adolfo Suárez., tomando como referencia el análisis detallado de los datos oficiales publicados por *Envirosuite Iberica* para AENA en los informes denominados “*Sucesos Correlacionados De Los TMR De Algete Aeropuerto Adolfo Suarez Madrid- Barajas*” que permite evaluar la afección real, con datos oficiales de AENA medidos en el *Terminal de Monitorización de Ruido TMR-21 Santo Domingo Norte*”, ubicada junto al límite sur del SAU-21, tanto en periodo diurno (07:00 a 23:00) como en periodo nocturno (23:00 a 07:00).
- Ciclo del Agua: deben quedar acreditados los recursos hídricos para la viabilidad del ámbito en términos de eficiencia de un recurso escaso, y debe ser considerada la afección al trazado del segundo anillo distribuidor del Canal de Isabel II, además de los afectos acumulativos y sinérgicos que las infraestructuras de saneamiento y depuración pueden tener en los vecinos núcleos de población, por lo que debe considerarse para un adecuado control de los vertidos a cauce público y delimitación de responsabilidades, la proximidad de otras infraestructuras similares.





- Patrimonio: se considera necesario la realización de un estudio con georradar de prospección arqueológica que permita descartar la existencia de restos no localizados en una prospección superficial o por catas.
- Paisaje: el estudio específico debe considerar distintas cuencas visuales más allá de la circulación de vehículos desde la autovía, la densidad de vivienda por hectárea, las medidas preventivas, correctoras y compensatorias que serían necesarias implementar en una zona con elevada fragilidad paisajística y una calidad media-alta ubicada en un entorno rural y muy alejada del casco urbano principal.
- Riesgos Naturales: la confluencia de dos cauces fluviales en las proximidades del ámbito, y los fenómenos disruptivos que ocasiona el cambio climático, hacen necesario un estudio hidrológico de todo el tramo aguas arriba de ambos cauces fluviales para minimizar los efectos que fenómenos climatológicos adversos lejanos puedan tener aguas abajo sobre las casi 6.000 viviendas previstas
- Enfoque territorial, Efectos Acumulativos y Sinérgicos: la actuación no debe ser examinada aisladamente sino bajo un enfoque territorial que tenga en consideración los distintos núcleos de población existentes y las propuestas previstas, entre otras la colindante denominada “Algete Norte”.

#### • Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT), recibido el 21 de abril de 2025

La CHT, indica en su informe que, la red de abastecimiento del sector SAU-21 se conectará a la red general municipal, gestionada por el Canal de Isabel II.

En relación a las aguas subterráneas, el área donde se desarrollan las actuaciones asienta sobre la masa de agua subterránea “Madrid: Manzanares-Jarama - ES030MSBT030.010” A y B”, la cual se encuentra en riesgo de no alcanzar el buen estado cuantitativo, según el Apéndice 15 del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo del tercer ciclo (2023 – 2027). Concretamente, según el Apéndice 16 del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo del tercer ciclo (2023 – 2027), la explotación se encuentra ubicada en zonas donde sólo se otorgarán concesiones para abastecimiento de población

Examinada la documentación aportada, así como la cartografía existente en este Organismo, se comprueba que el sector SAU-21 es atravesado en sentido norte-sur por el arroyo del Arenal y por un afluente innominado del mismo. Asimismo, se observan vaguadas del terreno por las que podrían discurrir las aguas, la más destacable localiza su cabecera al noroeste del sector.

Además, se ha efectuado la consulta en el visor del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), <http://sig.mapama.es/snczi/>, obteniéndose que no existen estudios en la zona afectada.

La red de saneamiento prevista en para los nuevos desarrollos urbanísticos es separativa, con una solución de depuración independiente del resto de la red general mediante la construcción de una nueva EDAR autónoma para este sector.

Consultado el censo de vertidos publicado por este Organismo y actualizado a 31 de diciembre de 2024, consta el Canal de Isabel II como titular de una autorización de vertido con destino al arroyo del Caño, procedente de la EDAR EL MOLAR SUR, y con un volumen anual de vertido de 407.410 m<sup>3</sup>.

En lo referente a zonas protegidas recogidas oficialmente en el Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo 2023-2027, el ámbito de actuación se encuentra dentro del área de captación de la zona sensible “ES030ZSENEscM844 - Embalse del Rey” y en las zonas de abastecimiento identificadas con los códigos. ES030ZCCM0000004467, ES030ZCCM0000004459,

ES030ZCCM0000004468, ES030ZCCM0000004465 y ES030ZCCM0000004469.

Una vez señalado lo anterior, la CHT indica que, en la puesta en práctica de cualquier actuación que surja como consecuencia del proyecto del PLAN PARCIAL SAU 21 DE EL MOLAR se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta, sobre el dominio público hidráulico:

- La actuación objeto de estudio tendrá como finalidad el desarrollo de actuaciones en cuyas fases de construcción y de explotación pueden provocarse alteraciones en el dominio público hidráulico.
- En la redacción de las actuaciones que surjan como consecuencia del proyecto del Plan Parcial, 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 las nuevas actuaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, en la redacción del proyecto y previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados. La delimitación del dominio público hidráulico consistirá, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo, en un documento en el que se recojan las referencias tanto del estado actual como del proyectado.
- Así mismo, en el proyecto se deberán analizar 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 en este Organismo 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.

#### • Asociación Liberum Natura, recibida el 30 de abril de 2025

Esta asociación indica numerosas sugerencias de carácter ambiental, respecto a la ordenación propuesta del sector SAU 21 de El Molar, destacando que, no existe ningún antecedente válido sobre el que se sostenga el inicio de la tramitación del planeamiento de desarrollo del Plan Parcial SAU 21, ni en términos de procedimientos ambiental ni urbanístico.

- Sobre las alternativas, indica que, el Estudio Ambiental Estratégico (EAE) debería incluir, como alternativa, la clasificación de los terrenos incluidos en el Plan Parcial SAU 21, como suelo no urbanizable de protección.  
Tanto el DIE como el borrador del Plan Parcial del SAU 21, reconocen que el desarrollo del sector es ajeno a las necesidades sociales del municipio, pero justifican su ejecución en la necesidad de 34.831 nuevos hogares en la zona norte, debido a la saturación del área metropolitana norte, en concreto de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.
- Sobre el incremento del número de viviendas en relación a las Normas Subsidiarias de El Molar.  
El DIE y el borrador del Plan Parcial SAU 21, plantean un incremento de 1.083 viviendas en relación a lo que se establece en la ficha del sector de las Normas Subsidiarias (NNSS). Según la ficha el número de viviendas total sería de 5.374 mientras que el borrador del Plan Parcial recoge 6.457. Aunque no se aumenta la edificabilidad, el incremento del número de viviendas, consecuencia de una mayor previsión de vivienda colectiva sobre la unifamiliar, supone mayor población y, por tanto, más consumo de recursos naturales (agua energía, etc.), mayor contaminación por emisiones debido a una mayor intensidad de transporte, etc.  
Algo similar sucede con el incremento de la edificabilidad destinada a actividades terciarias que pasa de suponer un 20% en las NNSS a un 24% en el borrador del Plan Parcial.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1203088852523723421242

- Sobre el ruido del sobrevuelo de aviones

El DIE no tiene en cuenta los problemas de ruido procedente del sobrevuelo de aviones porque, se afirma que la servidumbre acústica del aeropuerto de Barajas no afecta a los terrenos objeto del plan parcial. Sin embargo, no se tiene en cuenta el sobrevuelo a baja altura de aterrizajes con viento sur que sí afecta al sector por lo que el EAE deberá tenerlo en cuenta y así considerarlo dentro del Estudio Acústico que deberá presentarse junto con el EAE.

- Sobre los corredores ecológicos

El DIE no menciona que la implantación del sector destruirá la continuidad del corredor principal denominado Corredor Henares y en concreto en el tramo denominado El Chaparral. A cambio lo que plantea el promotor es considerar la red de zonas verdes del nuevo sector, constreñidas entre edificaciones, viales longitudinales y fragmentada por viales transversales, sustituya al corredor actual. El EAE deberá estudiar las consecuencias de esta actuación.

- Sobre las infraestructuras del nuevo sector

El DIE, aunque menciona la futura construcción del acceso a la autovía A1, no se refiere a otras posibles conexiones que pudiera requerir el nuevo sector. El EAE debería tenerlo en cuenta.

- Efectos sinérgicos

Teniendo en cuenta la relación existente entre los sectores Algete Norte y SAU 21, además del Plan Especial de Infraestructuras de los accesos externos, la evaluación ambiental debería ser conjunta, dados que lo que se está planteando es la creación de una nueva ciudad sobre suelo rural, carente de todo tipo de servicios, infraestructuras y conexiones. Por ello el EAE deberá tener en cuenta el impacto de conjunto de estas actuaciones.

- **Área de Vías Pecuarias, recibido el 12 de junio de 2025.**

Esta área, informa que, el sector Suroeste SAU 21 limita al sur con la Cañada de los Rileros o Rascambre, en el término municipal de El Molar. Las vías pecuarias del término municipal de El Molar están clasificadas por Orden Ministerial de fecha 21 de abril de 1964, publicada en BOE de 5 de mayo de 1964. La Cañada Real Galiana, se clasifico con una anchura de 18,38 m y una longitud de 2,2 km.

Asimismo, si bien el Área de Vías Pecuarias informa favorablemente el plan en lo que concierne a dominio público pecuario, establece la obligación de acondicionar la vía pecuaria “Cañada de los Rileros”, durante el desarrollo de la gestión y ejecución del ámbito, debiendo remitirse una separata técnica del proyecto de acondicionamiento, a dicha área, para su autorización.

Además, indica que sería recomendable ampliar la vía pecuaria Cañada de los Rileros o Rascambre, de manera que conecte el ZEC de la Cuenca del Río Guadalix y el ZEC de la Cuenca de los Río Jarama y Henares, a fin de contar con un corredor ecológico que limite la afección sobre el dominio público pecuario y permita el cumplimiento de los fines reflejados en la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de 15 de junio, *“Asegurar a través de las vías pecuarias la biodiversidad y el intercambio genético de la flora y fauna de la Comunidad, contribuir a la preservación de razas autóctonas y al aprovechamiento de los recursos pastables”.*

- **Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, recibido el 3 de julio de 2025**

Este organismo informa de los numerosos planes y proyectos que pueden afectar a la ordenación del Plan Parcial SAU-21 de el Molar, entre los que cabe destacar:

- Avance de Plan General de Ordenación Urbana de El Molar
- Plan Especial de Infraestructuras de Conexiones Exteriores del SAU-21
- Avance del Plan de Sectorización del sector “Algete Norte”, en el T.M. de Algete.





- Proyecto de Trazado: “Acondicionamiento urbano de la autovía A-1a. Construcción de bulvar central y reordenación de accesos. Travesía El Molar - Pedrezuela. Provincia de Madrid”, de clave 33-M-15130.
- Anteproyecto “Adecuación, reforma y conservación del Corredor del Norte. Autovía A-1. Tramo: Madrid – El Molar. P.k. 12,0 a 47,0” de clave A0-0071.

Por lo expuesto, y a efectos de lo dispuesto en el art.16.6 de la Ley de Carreteras, en cuanto a afecciones a la Red de Carreteras del Estado, y teniendo en consideración que la figura de planeamiento se encuentra en grado de Avance, resulta necesario que, para la aprobación inicial del instrumento, se complete y/o subsanase la documentación en atención a las siguientes observaciones:

○ Zonas de protección del viario estatal.

Dado que el sector SAU-21 se encuentra alejado de la autovía A-1, no se verá afectado por las zonas de protección del viario estatal. No obstante, en caso de proyectarse actuaciones sobre las zonas de protección (solución de conectividad), se deberá representar en un Plano, a escala adecuada, las diferentes **zonas de protección del viario estatal** reguladas en la vigente Ley 37/2015, de 28 de septiembre, de Carreteras (art. 28 y siguientes), tanto a las carreteras construidas como a las proyectadas, en consideración de los art. 16.2, 16.3 y 28.3 de la citada Ley de Carreteras.

Ni en la Memoria, ni en los Planos aportados en la documentación, se realiza mención a la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

○ Conectividad.

En cuanto a la solución de conectividad propuesta, en el documento de Avance se plantea una conexión del sector SAU-21 con la carretera A-1, mediante acceso a la glorieta del enlace situado a la altura del P.K. 30+650.

Por otro lado, con fecha 3 de febrero de 2025, consta emitido informe en relación con el Avance del Plan de Sectorización “Algete Norte”, cuya solución de conectividad pretende, de igual manera, accesibilidad desde ese mismo enlace. Asimismo, se encuentra solicitado en esta Demarcación de Carreteras informe sectorial con relación a las posibles afecciones a la RCE del Plan Especial de Infraestructuras de Conexiones del SAU-21.

En ese sentido, en consideración de los apartados 16.2 y 16.3 de la Ley 37/2015, de carreteras, y de la situación de aprobación definitiva del anteproyecto “Adecuación, reforma y conservación del Corredor del Norte. Autovía A-1. Tramo: Madrid – El Molar. P.k. 12,0 a 47,0” de clave A0-0071 cualquier propuesta de conectividad deberá ser compatible con la solución adoptada en el citado anteproyecto.

Con todo lo anterior, la disposición propuesta en el Plan Especial de Infraestructuras de Conexiones del SAU-21 y la presentada con motivo de la tramitación del Avance del Plan de Sectorización del sector “Algete Norte”, con sus respectivos niveles de detalle, parecen diferir en cuanto a su trazado y en cuanto a su conexión con la glorieta situada en la margen derecha de enlace del p.k. 30+000 de la carretera A-1; además de plantearse en el Avance del Plan de Sectorización una duplicación de la estructura del enlace que actúa de paso superior sobre la A-1, y que no se asumen en la solución propuesta con el objeto de este informe.

Por su parte, la ejecución de cualquier solución de conectividad requerirá de la previa autorización del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, previa presentación del correspondiente Estudio de Tráfico conforme a lo dispuesto en el art.36.9 de la Ley de Carreteras, y su tramitación como



remodelación de accesos, en consideración a lo recogido en el art. 104 del RD 1812/1994, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Se recuerda que, en virtud del artículo 18 del Texto Refundido de la Ley 7/2015 de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), corresponden al promotor de la actuación, costear y, en su caso, ejecutar, todas las obras de urbanización e infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin que pueda derivarse carga alguna al Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

○ Estudio de Tráfico.

Dado que parece más que evidente que, de la puesta en servicio de los usos del sector y su directa conexión con el enlace de la carretera A-1, en cumplimiento de lo dispuesto en el art.36.9 de la Ley de Carreteras, se deberá aportar un Estudio de Tráfico, que tenga en cuenta la conexión propuesta del sector SAU-21 con la carretera A-1, a través del enlace situado en el P.K. 30+650, debiendo de llevarse a cabo un estudio de tráfico conjunta con los desarrollos que se prevé como motivo de la tramitación del Plan de Sectorización “Algete Norte”, así como cualquier otro desarrollo que pueda preverse en alguno de esos términos municipales o de sus colindantes, si la solución de accesos a la RCE fuere la del mismo enlace.

Por lo tanto, el Estudio de Tráfico a realizar deberá evaluar de forma conjunta la posible afección significativa de ambos sectores, ya sea por el descenso de los niveles de servicio en alguna de las secciones del tramo a considerar (divergencias, convergencias, tronco, ramales y glorieta) o por verse mermadas sus condiciones de seguridad viaria, debiendo de preverse las medidas de acondicionamiento necesarias para mantener inalterados tanto los niveles de servicio como las condiciones de seguridad viaria, acorde a lo indicado en el art.36.9 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

En caso de que el estudio de tráfico acredite una afección significativa, ya sea por el descenso de los niveles de servicio en alguna de las secciones del tramo a considerar (divergencias, convergencias, tronco, ramales y glorieta) o por verse mermadas sus condiciones de seguridad viaria, deberán preverse las medidas de acondicionamiento necesarias para mantener inalterados tanto los niveles de servicio como las condiciones de seguridad viaria, acorde a lo indicado en el art.36.9 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

Dichas medidas de acondicionamiento deberán ser objeto de **autorización** por la Dirección General de Carreteras tras la presentación de un proyecto constructivo que las defina y concrete, en base a la normativa técnica de este Ministerio (Orden de Accesos, Norma de Trazado y resto de normativa técnica).

De un análisis previo realizado por los técnicos de esta Demarcación de Carreteras de la documentación del Plan Especial de Infraestructuras de Conexiones del SAU-21, se desprende que tampoco se aporta el citado estudio de tráfico. En el informe que se emita de ese expediente, y por su intrínseca relación con éste, se recogerá la misma consideración aquí indicada; sin perjuicio que, durante la tramitación con esta Administración del citado Plan Especial de Infraestructuras, se aportare el estudio de tráfico necesario para poder informar favorablemente tanto el Plan Parcial del sector SAU-21 como el mismo Plan Especial de Infraestructuras.

Por ello, para poder informar el Plan Parcial SAU-21, será condición necesaria que se encuentre previamente informado de manera favorable el Plan Especial de Infraestructuras de las Conexiones de los sectores colindantes a la RCE



○ Ruido.

En el documento no se incluye un estudio de ruido, que analice los niveles de ruido en el sector, y el cumplimiento de los niveles de calidad acústica, establecidos en la legislación sobre ruido, y si es necesario la adopción de medidas preventivas y/o correctoras.

○ Otras observaciones.

Asimismo, en la Normativa deberían incorporarse las siguientes obligaciones legales:

Las determinaciones urbanísticas que pudieran derivar de una eventual aprobación definitiva de aquél que afecten al dominio, o al servicio públicos de titularidad estatal, serán nulas de pleno derecho, de conformidad con lo dispuesto en el art.16.6 de la Ley 37/2015, de Carreteras.

También serán nulos de pleno derecho cualquiera de los instrumentos en cuya tramitación se haya omitido la petición del **informe preceptivo** del Ministerio de Fomento, así como cuando sean aprobados antes de que transcurra el plazo del que dispone dicho departamento para evacuarlo y en ausencia del mismo, cuando menoscaben, alteren o perjudiquen la adecuada explotación de las carreteras del Estado, de conformidad con lo dispuesto en el art.16.6 de la Ley 37/2015, de Carreteras.

La ejecución de cualquier tipo de actuación que afecte a las **zonas de protección del viario estatal** requerirá la oportuna **autorización** por parte de la Dirección General de Carreteras, de conformidad con lo dispuesto en el art.28 de la Ley 37/2015, de Carreteras.

Las licencias de uso y transformación del suelo que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia esta ley. Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones administrativas y licencias que hayan sido otorgadas contraviniendo los preceptos de la presente ley, de conformidad con lo dispuesto en el art.28.5 de la Ley 37/2015, de Carreteras.

Las medidas de protección acústica necesarias, para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido, serán ejecutadas a cargo de los futuros promotores urbanísticos, pudiendo situarse en la zona de dominio público del viario estatal, previa autorización del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. No podrán concederse licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que se sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, de conformidad con lo dispuesto en el art.20 de la Ley la Ley del Ruido.

Los desarrollos urbanísticos previstos ni sus obras de construcción deberán afectar al drenaje actual de las carreteras estatales y sus redes de evacuación no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes de aquellas.

A la vista de lo anterior, y a efectos de lo dispuesto en el art.16.6 de la Ley 37/2015, de Carreteras, resulta necesario justificar y/o subsanar los aspectos indicado con anterioridad.

● **Consorcio Regional de Transportes, recibido el 10 de julio de 2025**

Este organismo informa numerosos aspectos relativos al transporte público y la movilidad en relación a la ordenación del Plan Parcial SAU-21 de el Molar, entre los que cabe destacar los siguientes:

- El presente Plan Parcial obedece a un modelo de desarrollo de interés supramunicipal. No surge como respuesta al crecimiento natural de los núcleos urbanos del entorno ni en conexión con



estos. Se trata de un ámbito alejado del casco urbano de El Molar, sin contar tampoco con conexión de continuidad física con los suelos urbanos del Municipio de Algete - urbanización Santo Domingo- de San Sebastián de los Reyes y Colmenar Viejo -muy próximo a las urbanizaciones de Valdelagua y Ciudadcampo- y de San Agustín de Guadalix- Polígono Industrial-logístico al sur del Municipio.

- Respecto a los accesos rodados, el documento del Plan Parcial informa que está en fase de redacción un Plan Especial de la Red Pública de infraestructuras de acceso al Sector SAU-21 de El Molar. El objeto de este Plan Especial es planificar la conexión viaria de la autovía A-1 desde el pk.30+650 con el Plan Parcial del Sector SAU-21. El punto de conexión de la vía de enlace entre la A-1 y el Sector SAU-21 se produce en el eje horizontal del Sector, que con un recorrido este-oeste lo divide por la mitad.
- Respecto al transporte público, no se plantean propuestas ni soluciones. Tampoco se aporta un Estudio de Tráfico y Movilidad.

Teniendo en cuenta los mencionados aspectos, este organismo indica que el ámbito del Plan Parcial SAU-21 se presenta aislado con respecto al núcleo urbano del Molar, así como de otros asentamientos urbanos próximos que ya disponen de servicio de transporte público. En este sentido, se manifiesta la ausencia, en la propuesta de desarrollo, de un planteamiento de propuestas y medidas para dotar al ámbito de estudio de un servicio de transporte eficiente. Por tanto, se recomienda la elaboración de un Plan de Movilidad para este sector.

#### • **Canal de Isabel II, recibido el 15 de julio de 2025**

El Canal de Isabel II, S.A., M.P., como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en este ámbito, informa de lo siguiente:

##### - Respecto a la nueva demanda de recursos hídricos

En cuanto a los desarrollos previstos en el Sector, y según la documentación remitida, en éste se contempla un desarrollo residencial en el que se prevé la ejecución de viviendas unifamiliares y multifamiliares que ocuparán unas superficies edificables de 34.908,31 m<sup>2</sup> y 691.903,15 m<sup>2</sup>. Igualmente, en el Sector se ha previsto una superficie edificable de 178.092,24 m<sup>2</sup> para uso terciario, y una superficie edificable de 35.517,88 m<sup>2</sup> para uso dotacional, así como una superficie bruta de 883.966,49 m<sup>2</sup> para zonas verdes públicas.

Con estos datos, el caudal medio que demanda el Sector, calculado según las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II (2021) y sin incluir el riego de zonas verdes públicas, es de 87,68 l/s (7.575,7 m<sup>3</sup>/día), correspondiéndole un caudal punta de 148,97 l/s.

Por otro lado, y de acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (2020), el caudal medio de aguas negras que genera el Sector Suroeste SAU-21 es de 6.742 m<sup>3</sup>/día.

##### - Respecto a la red de alcantarillado

En cuanto a la red de alcantarillado interior y a sus conexiones exteriores, el Plan Parcial deberá contemplar y desarrollar en el posterior Proyecto de Urbanización a redactar lo siguiente:

- La red de alcantarillado a ejecutar será de tipología preferentemente separativa. Por tal motivo se dispondrá en las parcelas edificables dos acometidas de saneamiento (negras y pluviales).





- La red de pluviales evacuará las aguas de lluvia captadas a cauce público. En cualquier caso, esta evacuación deberá cumplir la legislación sectorial vigente, así como los requerimientos técnicos y administrativos que pudiera establecer la Confederación Hidrográfica del Tajo.
  - La red de negras conectará en el futuro Colector/Emisario del Sistema de Saneamiento Arroyo Quiñones a ejecutar en aplicación del *Convenio para la Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas entre los Ayuntamientos de Alcobendas, Colmenar Viejo y San Sebastián de los Reyes, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II S.A.M.P.*, de junio de 2024. En cualquier caso, se informa que, para la autorización y definición técnica de esa conexión, los promotores deberán tramitar informe ante el Canal de Isabel II S.A.M.P. en cumplimiento con el Artículo 8 del Decreto 170/1998. Para el inicio de la tramitación se deberán poner en contacto con la **Ventanilla Única de Atención a Promotores** del **Área de Planeamiento** de esta Empresa Pública.
  - El caudal a incorporar al Sistema de Saneamiento Arroyo Quiñones no podrá ser superior a cinco veces el caudal punta de aguas negras generado, incluyendo las aguas negras y las primeras aguas de lluvia ( $Q_{\text{incorporar}} < 5 \times Q_{\text{punta, aguas negras}}$ ).
  - Previamente a la incorporación de los vertidos en el Sistema de Saneamiento de Arroyo Quiñones se deberán ejecutar las conducciones e instalaciones auxiliares asociadas de saneamiento recogidas en el *Convenio para la Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas entre los Ayuntamientos de Alcobendas, Colmenar Viejo y San Sebastián de los Reyes, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II S.A.M.P.*, de junio de 2024.
- Respecto a la depuración de aguas residuales:

Los vertidos generados en el municipio de el Molar son depurados en la EDAR Molar Sur y en la EDAR Vellón, Molar, Pedrezuela, pertenecientes a los Sistemas de Saneamiento Molar Sur y Vellón, Molar, Pedrezuela respectivamente; que son gestionados por el Canal de Isabel II S.A.M.P.

En cuanto a la depuración de los vertidos generados por el Sector Suroeste SAU-21, y en base tanto a las nuevas infraestructuras de saneamiento ejecutadas desde la firma de la Segunda Adenda al Convenio de Gestión Comercial y Mantenimiento de la Red de Distribución para la Ejecución de Infraestructuras de Depuración en el ámbito del SAU 21, de noviembre de 2009, como a los estudios y comprobaciones realizadas en los Sistemas, se informa que el Plan Parcial deberá recoger que los vertidos del Sector serán tratados en la ampliación de la EDAR Arroyo Quiñones (solución definitiva de depuración). Con esta nueva planificación, que requerirá la firma/actualización de un Convenio de Ejecución de Infraestructuras que repercuta al Sector las infraestructuras a ejecutar, queda sin efecto la Segunda Adenda de noviembre de 2009.

No obstante, y con el objeto de no condicionar/retrasar el desarrollo del Sector a la ejecución y puesta en servicio de las obras de ampliación de la EDAR Arroyo Quiñones, y al contar actualmente la instalación con capacidad para admitir los nuevos vertidos, como solución transitoria de depuración y hasta que se agote dicha capacidad, se informa que los nuevos vertidos del Sector podrían ser tratados en la actual EDAR. En cualquier caso, esa posibilidad de depuración será ratificada por el Área de Planeamiento de Canal de Isabel II S.A.M.P. en los informes que posteriormente se emitan para el desarrollo y tramitación del Sector.

- Respecto a la afección de terrenos e infraestructuras adscritas al Canal de Isabel II S.A.M.P.

El artículo 57.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece la necesidad de que los órganos y entidades públicas emitan informe sobre la afección que el planeamiento genere respecto a los intereses públicos por ellos gestionados. Esta previsión es



igualmente aplicable al planeamiento de desarrollo, de conformidad con el artículo 59.1 de la Ley del Suelo de Madrid y su remisión al antedicho precepto.

La delimitación del Sector SAU-21 del planeamiento general del término municipal de El Molar, produce una afección urbanística sobre la siguiente infraestructura adscrita a Canal de Isabel II S.A.M.P. al amparo del artículo 16.Dos.3 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas:

- Segundo Anillo de Distribución de Agua Potable. Tramo I.
- Expediente de Expropiación "SAP-239-1 Segundo Anillo Principal de distribución de agua potable de la CAM. Tramo 1".

En el caso de requerir un mayor detalle/información de la infraestructura y terrenos afectados, así como para planificar/coordinar la ejecución de levantamientos topográficos, cuyos costes serán asumidos por los promotores conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo de Madrid, éstos se deberán poner en contacto con **Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área de Planeamiento** de Canal de Isabel II S.A.M.P.

De conformidad con las características de la citada infraestructura, los suelos por los que discurre su trazado merecen la calificación urbanística de Red de Infraestructura Social de Abastecimiento de Agua, de conformidad con la Ley del Suelo de Madrid.

- Condicionantes para las Conformidades Técnicas:

El Plan Parcial deberá recoger que Canal de Isabel II S.A.M.P. condicionará las Conformidades Técnicas de las redes a ejecutar para el desarrollo del Sector SAU-21 (abastecimiento y saneamiento) al cumplimiento de lo siguiente:

- A la actualización y firma de los Convenios de Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas que finalmente le sean de aplicación al Sector, entre otros, el Convenio para la Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas entre los Ayuntamientos de Alcobendas, Colmenar Viejo y San Sebastián de los Reyes, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II S.A.M.P., de junio de 2024.
- A la presentación del informe a emitir por la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior en cumplimiento del Artículo 7 del Decreto 170/1998, así como al cumplimiento de los condicionantes a recoger en el mismo.
- A la emisión del informe de Canal de Isabel II S.A.M.P. en relación con la conexión exterior de la red de negras en el futuro Colector/Emisario del Sistema de Saneamiento Arroyo Quiñones, requerido en cumplimiento con la tramitación definida en el artículo 8 del Decreto 170/1998, así como del cumplimiento de los condicionantes a recoger en el mismo.
- Al informe positivo del Área de Planeamiento del Canal de Isabel II S.A.M.P. en relación con la capacidad del Sistema Arroyo Quiñones para admitir los nuevos vertidos generados por el Sector SAU-21.
- A la vigencia del informe de viabilidad de agua de consumo humano, así como al cumplimiento de los condicionantes recogidos en el mismo.
- A la adjudicación a empresa constructora de las obras e infraestructuras de abastecimiento y saneamiento exteriores al Sector a ejecutar para su desarrollo.



- A las tramitaciones a realizar por los promotores ante la Confederación Hidrográfica del Tajo en relación con la evacuación de las aguas de lluvia y/o afecciones al dominio público hidráulico; según proceda.
- Al informe favorable de Canal de Isabel II S.A.M.P. en relación con las posibles afecciones patrimoniales y urbanísticas de infraestructuras gestionadas y/o adscritas a esta Empresa Pública que se pudieran producir.
- Al abono previo por los promotores ante el Canal de Isabel II S.A.M.P., y en la forma y modalidad que esta Empresa Pública determine, de las repercusiones económicas que finalmente sean de aplicación al Sector de acuerdo con los Convenios de Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas que afecten al Sector.

Igualmente se requerirá la obtención en paralelo de las Conformidades Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento a tramitar con los correspondientes servicios técnicos de esta Empresa Pública.

- Condicionantes para la recepción de la red:

La recepción de las redes abastecimiento, así como la incorporación de ésta y de la red de alcantarillado a ejecutar para el desarrollo del Sector SAU-21 en el Sistema General de Infraestructuras adscrito al Canal de Isabel II S.A.M.P., quedará condicionada a la puesta en servicio previa de las infraestructuras necesarias con las que se asegura una correcta prestación de los servicios de abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector, entre otras, las obras e infraestructuras de abastecimiento y saneamiento exteriores al Sector requeridas para su desarrollo.

• **Área de Planificación y Gestión de Residuos, recibido el 22 de julio de 2025**

Este organismo remite informe sectorial, respecto a sus competencias específicas, así como Anexo con Directrices para la elaboración de Informes de Situación de la Calidad del Suelo en planes urbanísticos, aportando una serie de consideraciones a tener en cuenta en la propuesta de desarrollo del Plan Parcial del SAU 21 de El Molar. A saber:

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 10.3 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, el estudio o documento ambiental estratégico de los planes o programas a los que hacen referencia los artículos 20 y 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deberá incluir un informe de situación de la calidad del suelo correspondiente al ámbito a desarrollar, de cara a la determinación de la viabilidad de los usos previstos.
- En el apartado 6.8 del Documento Inicial Estratégico del Plan Parcial presentado, se analizan cuatro fotografías aéreas tomadas en los años 1956, 1997, 2011 y 2022 sobre los terrenos que van a ser objeto de desarrollo urbanístico, concluyéndose que se dedicaron en el pasado al cultivo de cereal, para ser posteriormente abandonados o mantenidos en barbecho, afirmándose que *“en ninguna de las etapas analizadas se han identificado actividades que pudieran haber generado contaminación del suelo”*, así como que *“las actividades previstas en el desarrollo del Plan Parcial SAU-21 no son potencialmente contaminantes del suelo”*, siendo esto último incorrecto. En este sentido, se tiene constancia, al menos, de dos instalaciones que albergarán actividades potencialmente contaminantes del suelo, las correspondientes a los códigos CNAE 2009 números 35.13 (distribución de energía eléctrica) y 37.00 (recogida y tratamiento de aguas residuales).
- Teniendo en cuenta todo lo anteriormente expuesto y en base al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo



y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, se considera necesario que el futuro Documento Ambiental Estratégico incorpore, a modo de anexo, un documento específico que analice todas las fotografías aéreas –de las cuales se incluirán copias a escala adecuada para garantizar una correcta visibilidad– tomadas con posterioridad al año 2006 sobre los terrenos del sector SAU 21; en el análisis se prestará especial atención a los suelos donde se prevé la implantación de actividades catalogadas como potencialmente contaminantes del suelo. Su contenido se ajustará, como mínimo, al detallado en el apartado 3.1 de las directrices anexas al informe sectorial del Área de Planificación y Gestión de Residuos.

- **Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, recibido el 29 de septiembre de 2025.**

El informe emitido realiza una revisión del Plan Parcial propuesto y su situación respecto a figuras con normativa de protección específica respecto a la protección de especies de flora y fauna silvestre, hábitats de interés comunitario (HIC), terrenos forestales, corredores ecológicos, etc., para concluir estableciendo una serie de condiciones que se atenderán como medidas para la protección de los valores naturales descritos anteriormente y se deben plasmar en los diferentes documentos que forman parte del plan parcial, principalmente en la normativa urbanística, en la memoria de ordenación, en los planos (de información y de ordenación) y en el estudio ambiental estratégico.

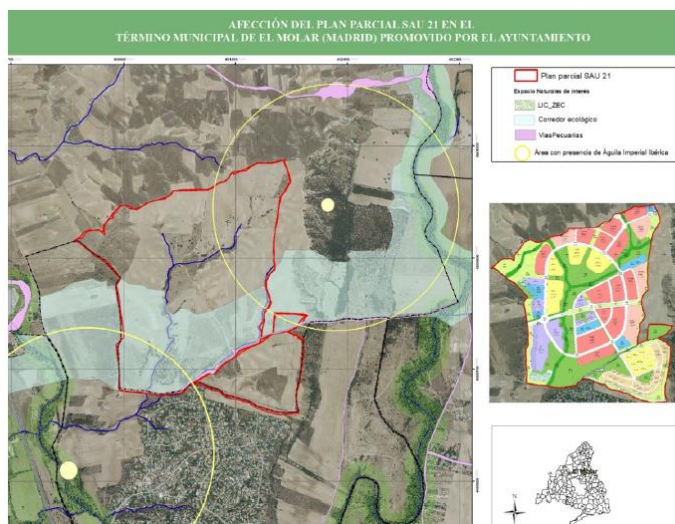
Asimismo, informa que, previamente se emitió Informe de fecha 20 de julio de 2015 y referencia de registro 10/147675.9/15, con condiciones similares a tener en cuenta en algunos de los aspectos ahora informados.

Estas condiciones no eximen al promotor de desarrollar otras medidas adicionales que permitan prevenir, corregir y, en su caso, compensar los efectos adversos sobre el medio ambiente. Las condiciones establecidas (cuya relación completa se encuentra en el mencionado informe) que deberán tenerse en cuenta en el Plan Parcial son las siguientes:

- **Fauna y flora silvestre**

El ámbito del SAU, según la información obrante en esta dirección general, se corresponde con terrenos en donde hay presencia de especies protegidas, especialmente de avifauna, y concretamente avifauna esteparia, algunas de las cuales, se encuentran incluidas en los catálogos de especies amenazadas de fauna y flora silvestres regional y nacional.

Además, la superficie delimitada en el Plan parcial del Sector SAU-21, se sitúa entre dos zonas con presencia de águila imperial ibérica, como queda representada en el mapa de afecciones.



Para evitar afecciones a estas especies, se proponen una serie de medidas a tener en cuenta:

- Se debe plantear una franja de amortiguación con el monte preservado de anchura no inferior a 20 m, de acuerdo a lo establecido en el condicionado del Informe del Área de Conservación de Montes, del año 2015.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1203088852523723421242**



- Se deberá preservar una franja de terreno destinado a Zona Verde, a modo de corredor ecológico que conecte los espacios protegidos presentes en el entorno del SAU, que proteja los Hábitats de Interés Comunitario más significativos y que haga las veces de Corredor del Henares, de forma que mantenga la continuidad de dicho corredor ecológico.
- Para enfatizar este aspecto lo máximo posible se hace imprescindible una restauración de las zonas colindantes donde se mejore la cobertura vegetal, se creen refugios de fauna y se suministre agua; además deberán habilitarse pasos de fauna adecuados en los cruces de las zonas verdes con carreteras, calles y avenidas.
- Se deberán preservar los ámbitos asociados a formaciones riparias.
- Se deberá estudiar la funcionalidad del corredor ecológico más allá de los límites del plan parcial SAU- 21 de forma que se asegure la conectividad del ZEC “Cuenca del río Guadalix” con la ZEC “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”.

- **Terreno Forestal en régimen general**

Siendo la Clasificación actual del suelo como Suelo Apto para Urbanizar (APLAZADO) o Suelo Urbanizable Sectorizado (APLAZADO), según Visor SIT de la Comunidad de Madrid, tal y como se menciona en el apartado 2 del presente informe, la superficie del SAU supondría una ocupación de terreno forestal equivalente a unas 112 ha correspondiente a las siguientes formaciones vegetales:

FORMACIONES VEGETALES	ESPECIES (%)	FCC (%)
Encinar	Quercus ilex subsp. ballota (50%)	20-40
	Retama sphaerocarpa (50%)	

Fuente y elaboración propia

Según lo establecido en el artículo 43 de la Ley 16/1995, la disminución de suelo 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%.

La superficie susceptible de compensación por esta pérdida de terreno forestal sería de unas 112 ha, representadas en el mapa correspondiente al ANEXO II del presente informe. Debido a que la FCC de la parcela es menor de 30 %, correspondería una superficie de reforestación compensatoria del doble de la superficie, es decir, de 224 ha.

Según lo recogido anteriormente, la propuesta de ordenación del Plan Parcial podría considerarse como compatible, siempre que se cumpla con el siguiente condicionado:

Así, el promotor deberá presentar ante la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, una memoria descriptiva de las labores de reforestación donde se indique, al menos, especies a introducir, densidad, época, método de repoblación, labores de mantenimiento. El presupuesto de ejecutar y mantener la reforestación (al menos durante 3 años) debe formar parte de la memoria de sostenibilidad y viabilidad económica del ámbito.

En consecuencia, el Ayuntamiento de El Molar, aprobará el proyecto de urbanización del sector cuando cuente con el proyecto de compensación forestal redactado sobre la base de la memoria valorada informada favorablemente por la dirección general competente en tema forestal. De igual forma, la recepción de las obras de dicho proyecto de urbanización habrá de incluir también la certificación de la ejecución de las obras de compensación forestal proyectadas en su municipio o en otro de la Comunidad de Madrid, comunicando esta certificación a dicha dirección general.

Por otro lado, se informa que, debido a la ubicación de las parcelas, en materia de Incendios forestales se deberá consultar a la unidad con competencias en la materia, y atender las medidas



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1203088852523723421242

que esta proponga. Es especialmente importante el cumplimiento de lo establecido en el Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales de la Comunidad de Madrid (INFOMA).

- **Hábitats de Interés comunitario (HICs) fuera de Red Natura 2000.**

En el ámbito del Plan informado se encuentran actualmente los siguientes hábitats de interés comunitario (HICs) incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE Hábitats. La presencia de cada uno se cuantifica en el porcentaje que se indica:

HIC *(hábitat prioritario)	Nº Tesela	HIC / Tesela (%)
6420: Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion	134812 134801	A determinar
92A0 Bosques galería de Salix alba y Populus alba		A determinar
9340 Enchales de Quercus ilex y Quercus rotundifolia		12

Fuente: Datos cartográficos y documentales. Elaboración propia

Con respecto al conjunto de hábitats descritos, se considera de aplicación lo establecido en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, según la cual, en su artículo 46.2 establece que el deber de evitar *el deterioro de los hábitats naturales y de los hábitats de las especies, así como las alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la designación de estas áreas, en la medida en que dichas alteraciones puedan tener un efecto apreciable...*

También será de aplicación lo dispuesto en el artículo 46.4 de la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, que indica que: Cualquier plan, programa o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a las especies o hábitats de los citados espacios, ya sea individualmente o en combinación con otros planes, programas o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el espacio, que se realizará de acuerdo con las normas que sean de aplicación, de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal y en las normas adicionales de protección dictadas por las comunidades autónomas, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho espacio.

Será necesario, por tanto, evaluar las afecciones a los ZEC del entorno próximo, ZEC “Cuenca del río Guadalix”, ZEC “Cuenca del río Manzanares”, y ZEC “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”, tanto de este Plan objeto de Informe, como de otros Planes actualmente en desarrollo en la zona, y sus repercusiones en el espacio.

En este sentido, merece especial atención la evaluación de las afecciones de los hábitats de especies en relación con la tramitación del Plan de Sectorización del sector Algete Norte en el término municipal de Algete y el Plan especial de conexión de infraestructuras exteriores del sector SAU-21 que afecta a varios términos municipales.

- **Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad de Madrid2:**

Parte de los terrenos del SAU objeto de este informe, en la zona sur del mismo, se encuentran ocupando el ámbito de los siguientes corredores ecológicos:

CORREDOR ECOLÓGICO	CATEGORÍA CORREDOR	TRAMO CORREDOR	NATURALEZA CORREDOR
Corredor Ecológico del Henares	Principal	El Chaparral	Forestal

Fuente Datos Cartográficos y Documentales / Elaboración propia.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1203088852523723421242

Los corredores ecológicos han sido identificados como territorios aptos para garantizar la conectividad ecológica de la Comunidad de Madrid asegurando la funcionalidad de las áreas protegidas, así como su conexión con las Comunidades limítrofes.

El Corredor Ecológico principal del Henares, constituye un nudo de interconexión entre la IBA 74 “Talamanca - Camarma” junto con la ZEC “Cuencas de los ríos Jarama y Henares” por el este y los ZECs “Cuenca del río Guadalix” y “Cuenca del río Manzanares”, así como con el Parque Regional “Cuenca alta del río Manzanares” por el oeste.

Se deberá preservar una franja de terreno destinado a Zona Verde, a modo de corredor ecológico que conecte los espacios protegidos presentes en el entorno del SAU 21, que proteja los Hábitats de Interés Comunitario más significativos y que haga las veces de Corredor del Henares, de forma que mantenga la continuidad de dicho corredor ecológico.

Puesto que se está tramitando también en el mismo entorno el Plan de Sectorización del Sector Algete Norte en el término municipal de Algete (expte SITMA 660/24) y el Plan Especial de conexión de infraestructuras exteriores del Sector SAU-21 en el término municipal de El Molar, Algete y Colmenar Viejo (expte SITMA 296/25), es fundamental que se coordinen todas estas actuaciones localizadas en entornos contiguos, proponiéndose soluciones coordinadas e integrales que aseguren la continuidad de los corredores ecológicos dentro de las zonas verdes, de forma que un corredor no quede truncado en la actuación colindante y se asegure la continuidad de los mismos.

### 3.3 Alegaciones derivadas del trámite de consultas

Durante el plazo del trámite de consultar a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas, se han recibido veinte (20) alegaciones de carácter ambiental: 16 de personas interesadas como particulares y 4 como Asociaciones Vecinales, con el siguiente contenido:

- Alegaciones Particulares, Unión Santo Domingo y Asociación Vecinal Río Guadalix:
  - Inviabilidad de la actuación urbanística por integrar una gran masa de suelo cuya clasificación, de acuerdo con el artículo 16 de la Ley del Suelo de la comunidad de Madrid es la Suelo No Urbanizable de Especial Protección, por afectación al corredor ecológico principal del Henares en el tramo El Chaparral.
  - Impacto ambiental del modelo desarrollista y desconectado del núcleo existente de El Molar.
  - incompatibilidad del desarrollo propuesto con la legislación vigente, las directivas europeas y los tratados internacionales, que promueven modelos de ciudad compactos y respetuosos con el medio ambiente.
  - El borrador de plan parcial propone una actuación desarrollista contraria a los principios informadores de la legislación del suelo y las recomendaciones de la unión europea.
  - Afección a hábitats de interés comunitario y terrenos forestales de la Comunidad de Madrid.
  - Afección a la movilidad e impacto acústico de la propuesta.
  - Fragilidad del paisaje
  - Posible afección al patrimonio histórico y arqueológico
  - Posibles afecciones por la propuesta de implantación de EDAR en el entorno
- Grupo Municipal Vecinos por Algete.
  - Tren de cercanías a Algete y San Agustín de Guadalix

Es de interés de las administraciones estatal, autonómica y locales, la prolongación de la línea C-4 de Cercanías Madrid hasta Algete y San Agustín del Guadalix, con paradas intermedias en el



*Centro Comercial Mega Park, Hospital Universitario Infanta Sofía, y las urbanizaciones de Ciudadcampo/Santo Domingo.*

En los planos de prospecciones del “Estudio informativo para la extensión de la red de Cercanías de Madrid hasta San Agustín del Guadalix y Algete” encargado por la Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento, se describen los distintos corredores por los que se proyectaría la futura línea férrea, localizándose sobre los terrenos incluidos en el Plan Parcial en el Sector SAU-21, en el término municipal de El Molar.

- Afección al ZEC “Cuenca del Río Guadalix”

El nuevo desarrollo urbanístico pretende construir 6.457 viviendas junto al término municipal de Algete, en concreto junto a la Urbanización Santo Domingo y al futuro desarrollo urbanístico Algete Norte, amenazando el ZEC “*Cuenca del río Guadalix*”. Los vertidos de aguas residuales al río Guadalix y su situación junto a la desembocadura impedirá o limitará la regeneración y la biodiversidad del río Guadalix, no garantizando la calidad del tramo medio-bajo del río y la correcta conservación del espacio de la Red Natura 2000

- Ampliación del Aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas

El pasado mes de septiembre de 2023, Aena dio por arrancada la ampliación de Barajas con las obras de ampliación de la zona de los filtros de seguridad de la Terminal 4. El nuevo desarrollo urbanístico que pretende construir 6.457 viviendas junto al término municipal de Algete, en concreto junto a la Urbanización Santo Domingo y al futuro desarrollo urbanístico Algete Norte, se verá afectado indudablemente por la puesta en marcha de la prevista ampliación del aeropuerto madrileño Adolfo Suárez Madrid-Barajas, en la que será la mayor inversión en infraestructuras aeroportuarias de la última década con más de 2.400 millones de euros. El Plan Parcial en el Sector SAU-21, en el término municipal de El Molar (SIA 25/012) deberá contemplar medidas encaminadas a minimizar las molestias que causa el ruido y las emisiones de CO2 sobre la futura población del entorno.

- Ampliación de la Autovía A-1

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana ha licitado la redacción del proyecto de trazado y construcción de la ampliación a tres carriles en la autovía A-1 entre el enlace del RACE y el Norte de San Agustín del Guadalix.

Esta actuación en la autovía A1, junto al nuevo desarrollo urbanístico que pretende construir 6.457 viviendas junto al término municipal de Algete, en concreto junto a la Urbanización Santo Domingo y al futuro desarrollo urbanístico Algete Norte, no es adecuada para resolver el problema de movilidad de la zona que pretende atajar, antes bien, realimenta los inconvenientes que para los ciudadanos implica el insostenible modelo actual de movilidad. Es necesario que el Plan Parcial en el Sector SAU-21, en el término municipal de El Molar (SIA 25/012) contemple soluciones al problema de movilidad de los nuevos vecinos y de los núcleos de población aledaños con la implementación de carriles reservados a transporte público que permitirán traspasar desplazamientos individuales en vehículo privado al autobús.

• Comunidad de Propietarios Ciudad Santo Domingo.

- Imposiciones legales relativas a la clasificación como Suelo No Urbanizable Protegido de la superficie integrada en el Tramo El Chaparral del Corredor Ecológico Principal del Henares;
- Evitar generar, en el SAU 21, un núcleo urbano alternativo al casco urbano actual en la periferia de El Molar, que constituiría una nueva ciudad en conurbación con la Urbanización Ciudad Santo Domingo de Algete, afectando radicalmente a la movilidad urbana y atravesando un municipio





distinto, en contra de la legislación urbanística y la estatal en materia de Suelo, Flora Fauna y Medio Ambiente.

#### 4. CONTENIDO DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Conforme al artículo 20 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, teniendo en cuenta el presente documento de alcance el promotor elaborará el estudio ambiental estratégico en el que se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del Plan, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación del mismo.

El estudio ambiental estratégico se considerará parte integrante del Plan y contendrá, como mínimo, la información señalada en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, así como aquella que se considere razonablemente necesaria para asegurar su calidad según se determina en dicho artículo.

##### 4.1 Estudio Ambiental Estratégico

Teniendo en cuenta las sugerencias realizadas por los organismos que han participado en el procedimiento respecto a sus competencias específicas, y considerando lo señalado en el anexo IV de la Ley 21/2013, el promotor elaborará un estudio ambiental estratégico que deberá incluir lo siguiente:

##### 1.- Un esbozo del contenido, objetivos principales del Plan Parcial y relaciones con otros planes y programas pertinentes.

La propuesta de ordenación contenida en el Plan Parcial difiere de la contenida en la ficha del SAU-21 contemplada en las Normas Subsidiarias y se mezclan en los documentos aportados, por lo que los datos de superficies, de edificabilidad y número de viviendas finalmente propuestos, tendrán que reflejarse claramente y ser los mismos en los diferentes documentos de la propuesta de ordenación pormenorizada del Plan Parcial objeto de análisis.

Puesto que en el mismo entorno, se está tramitando actualmente el Plan de Sectorización del Sector Algete Norte en el término municipal de Algete, el Plan Especial de conexión de infraestructuras exteriores del Sector SAU-21 en el término municipal de El Molar, Algete y Colmenar Viejo y el Avance del PGOU de El Molar, es necesario e imprescindible que se coordinen todas estas actuaciones, debiéndose estudiar las sinergias ambientales que produce la ejecución simultánea de dichos instrumentos urbanísticos.

Además, se estará a lo señalado en el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, teniendo en cuenta los proyectos del Ministerios de Transportes y Movilidad Sostenible, en el entorno del ámbito de estudio:

- Proyecto de Trazado: “Acondicionamiento urbano de la autovía A-1a. Construcción de bulvar central y reordenación de accesos. Travesía El Molar - Pedrezuela. Provincia de Madrid”, de clave 33-M-15130.
- Anteproyecto “Adecuación, reforma y conservación del Corredor del Norte. Autovía A-1. Tramo: Madrid – El Molar. P.k. 12,0 a 47,0” de clave A0-0071.

El estudio ambiental estratégico incluirá por tanto un estudio de tráfico y un estudio global de movilidad, que evalúe las nuevas necesidades de transporte que genere el Plan Parcial que se propone, en particular en lo relativo a la solución global para la movilidad y la suficiencia de las infraestructuras supramunicipales o generales y de las conexiones con estas para absorber el tráfico



generado, teniendo en cuenta los posibles efectos acumulativos y/o sinérgicos con el resto de Planes existentes en tramitación.

En cualquier caso, tal y como establece la Demarcación de Carreteras del Estado, para poder informar el Plan Parcial SAU-21, será condición necesaria que se encuentre previamente informado de manera favorable el Plan Especial de Infraestructuras de las Conexiones de los sectores colindantes a la Red de Carreteras del Estado.

Es decir, la evaluación ambiental del Plan Parcial no puede realizarse desde una visión exclusivamente municipal, sino que debe realizarse un análisis de los efectos del planeamiento propuesto sobre los municipios limítrofes y sus planes urbanísticos en tramitación, realizándose un análisis conjunto, que atienda a los efectos acumulativos y sinérgicos de todos los ámbitos adyacentes.

Asimismo, se estudiará la relación del Plan Parcial con otros planes especiales que pudieran ser necesarios para posibilitar el desarrollo del propio ámbito del plan, como, en su caso, para la EDAR, su tanque o tanques de tormentas y su emisario de vertido, para los de conexiones con las redes de saneamiento, o con las redes de suministro de energía, teniendo en cuenta las consideraciones indicadas por el Canal de Isabel II Gestión a este respecto en su informe sectorial, adjunto al presente Documento de Alcance.

## 2.- Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no desarrollar el Plan Parcial.

El modelo de ocupación propuesto para el Plan Parcial del SAU-21, no parte desde la “alternativa cero”, que conforme la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, es la alternativa de “no actuación”, donde se describe la evolución probable del ámbito en caso de no realización del Plan Parcial.

Es decir, el DIE no contempla una alternativa cero como tal, sino que presenta 4 alternativas de desarrollo urbanístico sobre una ocupación del suelo previamente fijada, donde se señala la localización de usos y viales. Lo que se presenta como alternativas no son sino variaciones puntuales sobre un modelo de desarrollo único. Por tanto, desde el punto de vista ambiental, se analiza una única propuesta, sin analizarse ni valorarse las otras alternativas de desarrollo indicadas, que presentan el mismo modelo de ocupación preestablecido.

En este sentido, frente a los argumentos económicos y sociales aducidos en el Plan Parcial, de los que se deriva la ocupación para usos residenciales y dotacionales del suelo del ámbito, la propuesta de la alternativa finalmente seleccionada, debe aplicar una visión ambiental más amplia, considerando y realizando una adecuada valoración y análisis de los impactos sobre el medio, en comparación con el resto de alternativas, supeditando, en cualquier caso, la ocupación del suelo a la capacidad de acogida del territorio y asumiendo el valor ambiental de los espacios circundantes.

Para el cumplimiento de los fines de la ordenación urbanística, tal y como se establecen en el artículo 3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial del SAU-21 debe proponer un uso racional del recurso natural del suelo, en términos de sostenibilidad, de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas presentes y futuras, ajustadas a la demanda real previsible. Así, se deberá aportar una justificación de la oportunidad y conveniencia del desarrollo del Plan Parcial, a la luz de los datos de los últimos censos de población y viviendas para el municipio de El Molar, considerando el parque total de viviendas y sus características (viviendas totales, viviendas familiares ocupadas, viviendas secundarias, viviendas vacías, etc.).

En la misma línea, deberá tenerse en cuenta y justificarse, lo estipulado en el artículo 20 de 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 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.*

Por tanto, y teniendo en cuenta las consideraciones anteriormente mencionadas, tendrá que justificarse la necesidad de desarrollo del presente Plan Parcial.

**3.- Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del Plan Parcial.**

A efectos de valoración de la relación del Plan con el Cambio climático se tendrá en cuenta la Guía Metodológica “Medidas para la mitigación y la adaptación al cambio climático en el planeamiento urbano” elaborada por la Red Española de Ciudades por el Clima de la Federación Española de Municipios y Provincias con la colaboración de la Oficina Española de Cambio Climático del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Asimismo, deberá considerarse la Estrategia de Energía, Clima y Aire 2023-2030 de la Comunidad de Madrid, aprobada por 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.

En este sentido, se deberá realizar un estudio de la relación del Plan Parcial con el cambio climático, evaluando los efectos del desarrollo del mismo y el efecto sinérgico del desarrollo de los planes adyacentes en tramitación, para lo cual se tendrá en cuenta el Estudio de tráfico y movilidad conjunto a realiza (para el ámbito del presente Plan Parcial como del resto de planes urbanísticos sinérgicos), que contemple las futuras emisiones de contaminantes por tráfico rodado y aéreo.

**4.- Cualquier problema medioambiental existente que sea relevante para el Plan Parcial, incluyendo en particular los problemas relacionados con las zonas de especial importancia medioambiental, como las designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas, los espacios protegidos de la Red Natura 2000 y los corredores ecológicos.**

En relación con las especies protegidas, se deberán tener en cuenta las consideraciones del informe emitido por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, el 29 de septiembre de 2025, en particular respecto a la protección de la avifauna, la vegetación riparia y los hábitats de interés comunitario (HIC) presentes en el ámbito de estudio.

Respecto a las zonas verdes que acompañan a los cursos de agua existentes en el ámbito, consideradas como corredor ecológico, se observa que, si bien las mismas se han integrado en el sistema de Redes Supramunicipales, no se menciona relación alguna de estos espacios con la Red de Corredores Ecológicos 2010 incluida en la Planificación de la Comunidad de Madrid de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, hoy Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior

En este sentido, se deberá preservar una franja de terreno destinado a Zona Verde, a modo de corredor ecológico que conecte los espacios protegidos presentes en el entorno del SAU, que proteja los Hábitats de Interés Comunitario más significativos y que haga las veces de Corredor del Henares, de forma que mantenga la continuidad de dicho corredor ecológico, estudiándose la funcionalidad del corredor ecológico más allá de los límites del plan parcial SAU-21 de forma que se asegure la conectividad del ZEC “Cuenca del río Guadalix” con la ZEC “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”.



Así mismo y tal y como indica la Dirección General de Urbanismo en su informe sectorial, deberá indicarse la administración destinataria de los suelos de cesión para las Redes Supramunicipales destinadas a corredor ecológico, tanto en lo relativo a su cuantía como a su localización.

En relación con la vía pecuaria afectada por el sector (Cañada de los Rileros) se recogerán las consideraciones efectuadas por el Área de Vías Pecuarias en su informe de 10 de junio de 2025, en particular:

- La obligación de acondicionar la vía pecuaria “Cañada de los Rileros”, durante el desarrollo de la gestión y ejecución del ámbito, debiendo remitirse una separata técnica del proyecto de acondicionamiento, a dicha área, para su autorización.
- Ampliación de la vía pecuaria Cañada de los Rileros o Rascambre, de manera que conecte el ZEC de la Cuenca del Río Guadalix y el ZEC de la Cuenca de los Río Jarama y Henares, a fin de contar con un corredor ecológico que limite la afección sobre el dominio público pecuario y permita el cumplimiento de los fines reflejados en la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de 15 de junio, *“Asegurar a través de las vías pecuarias la biodiversidad y el intercambio genético de la flora y fauna de la Comunidad, contribuir a la preservación de razas autóctonas y al aprovechamiento de los recursos pastables”*.

**5.- Los objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el Plan Parcial** y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto medioambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración.

Se deberán tener en cuenta los siguientes objetivos genéricos de protección medioambiental:

#### Protección del ciclo del agua:

En particular, respecto a los arroyos que discurren por el ámbito, se tendrá en cuenta 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. Sin perjuicio de las competencias del organismo de cuenca en la determinación del dominio público hidráulico (DPH), se propondrá una delimitación del DPH y su zona de servidumbre para las situaciones pre y postoperacional.

En este sentido, se han de respetar las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según establece el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, así como las zona de policía, definida por 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, que deberá contar con la correspondiente autorización previa o declaración responsable, tramitada en este organismo de cuenca, conforme a lo establecido en los artículos 9, 78 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo, , para la ejecución de cualquier obra o trabajo en dicha zona.

Por otro lado, se deberán estudiar las alteraciones que provocará el desarrollo urbanístico en el régimen de los arroyos, teniendo en cuenta la necesidad de respetar sus capacidades hidráulicas y calidades hídricas. Se deberá estudiar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles de periodo de retorno de hasta 500 años, para determinar si la zona de actuación es inundable por las mismas.

A este respecto, y en todo caso, se estará al condicionado de los informes sectoriales respectivos de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la Dirección General de Protección Civil (112).





Asimismo, deberán protegerse los recursos hídricos preservando la calidad del agua, minimizando el consumo derivado de la ordenación urbanística, fomentando el ahorro y su reutilización, especificando, asimismo, el tratamiento y destino final de las aguas residuales, aplicando sistemas de evacuación sin consumo energético.

Con el fin de poder dar cumplimiento a lo especificado en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y puesto que el Plan en estudio comporta nuevas demandas de recursos hídricos, el promotor deberá contar con informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

#### Calidad atmosférica:

Minimizar los efectos del Plan sobre la calidad del aire, y en general, reducir al máximo las inmisiones de sustancias contaminantes, así como prevenir y corregir la contaminación acústica y lumínica, teniendo en cuenta la Estrategia de Energía, Clima y Aire 2023-2030 de la Comunidad de Madrid, que ha sido aprobada por 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.

Las afecciones del plan sobre el cambio climático considerando que, 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. Asimismo, se deberá estimar la huella de carbono asociada al desarrollo propuesto en las diferentes alternativas y debida a las emisiones de dióxido de carbono (CO<sub>2</sub>) y otros gases de efecto invernadero. La huella de carbono a estimar tendrá en cuenta las emisiones debidas al consumo energético de los diferentes usos propuestos, las de la movilidad asociada a los mismos, del consumo del ciclo completo del agua a emplear y de tratamiento de los residuos que serán generados por dichos usos. Igualmente deberá considerarse la pérdida de capacidad de captura de CO<sub>2</sub> asociada al cambio del uso del suelo.

#### Riesgos Naturales

Deberán establecerse las oportunas medidas preventivas, en aplicación del Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad de Madrid (INUNCAM), habida cuenta de que El Molar uno de los municipios situados en Zonas de Riesgo significativo de inundaciones, y está incluido en el Anexo XII del citado INUNCAM, en el que se recomienda que el municipio disponga de un Plan de Actuación municipal ante el Riesgo de Inundaciones.

Por otro lado, si bien El Molar no está dentro de los municipios definidos como Zonas de Alto Riesgo de incendio forestal por el Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA), por la vulnerabilidad del terreno y el riesgo alto de incendios, deberán establecerse medidas de prevención de incendios forestales, así como de autoprotección, previstas en el mencionado Decreto 59/2017, de 6 de junio.

#### Gestión de residuos:

Fomentar el reciclaje y la reutilización de los residuos urbanos y facilitar la disponibilidad de instalaciones adecuadas para su tratamiento y/o depósito. En este sentido, deberá tenerse en cuenta la aún vigente Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid (2017-2024) y en particular el Plan de Gestión de Residuos Domésticos y Comerciales, el Plan de Gestión de



Residuos Industriales y el Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, todos ellos recogidos en la estrategia y de aplicación para el desarrollo del Plan Parcial.

#### Paisaje:

Integrar el paisaje en el Plan Parcial y garantizar su calidad y preservación, tal y como se establece en la legislación sectorial de aplicación.

En este sentido, sería recomendable la realización de un estudio que evalúe del impacto que el desarrollo del Plan Parcial tendrá sobre el paisaje y en particular sobre las cuencas visuales, por la modificación de la topografía del ámbito, la afección a la vegetación y a la dinámica hidrológica de los cauces, valorándose tanto la calidad como la fragilidad del mismo.

#### Biodiversidad y patrimonio natural:

Conservar la biodiversidad territorial y los otros elementos de interés natural y promover su uso sostenible, conforme a la numerosa legislación sectorial de aplicación.

En este sentido, se estará al cumplimiento del condicionado expuesto en el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal de fecha 29 de septiembre de 2025.

**6.- Los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la flora, la fauna, 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 Parcial, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores.** Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

El estudio de los efectos ambientales significativos sobre el medio ambiente y sobre la salud humana, deberá evaluar los efectos acumulativos y/o sinérgicos que el desarrollo del SAU-21 puede tener en combinación con los planes parciales de desarrollo de municipios limítrofes o cercanos, en particular el Plan de Sectorización del Sector Algete Norte en el término municipal de Algete y el Plan Especial de conexión de infraestructuras exteriores del Sector SAU-21 en el término municipal de El Molar, Algete y Colmenar Viejo. En este sentido, el Estudio Ambiental Estratégico debe analizar, entre otros, los siguientes aspectos:

- Dada la situación del sector y la necesidad de infraestructuras propias y conexiones con las redes generales, deberán realizarse, tal y como recoge tanto la Demarcación General de Carreteras del Estado como las alegaciones presentadas por los municipios aledaños, los siguientes estudios:
  - Estudios de tráfico y movilidad
  - Estudio acústico
  - Estudio de huella de carbono,

Dichos estudios comprenderán todo el ámbito territorial que se vea afectado por el desarrollo del Plan Parcial del SAU-21, teniendo en consideración los desarrollos adyacentes, en particular los propuestos en el Plan de Sectorización del Sector Algete Norte en el término municipal de Algete y el Plan Especial de conexión de infraestructuras exteriores del Sector SAU-21 en el término municipal de El Molar, Algete y Colmenar Viejo; teniendo en cuenta, además, el proyecto de acondicionamiento de la A1 de la Demarcación General de Carreteras del Estado.



- En relación a los posibles efectos sobre la salud humana, deberán cruzarse y cotejarse los resultados de los estudios de tráfico y movilidad, acústico y huella de carbono, mencionados anteriormente, con el fin de considerar los efectos sinérgicos, de contaminación atmosférica por futuras emisiones de contaminantes por tráfico rodado y aéreo, que tendrá el desarrollo del ámbito de estudio sobre la población. En este sentido, se tendrá en cuenta el informe sanitario-ambiental emitido por el Servicio de Sanidad Ambiental y sus consideraciones, en particular:
  - Medidas de protección de la Población general y Establecimientos con población vulnerable
  - Criterios sanitarios frente a la proliferación de plagas por artrópodos, roedores y otros animales sinantrópicos.
  - Criterios sanitarios relativos a la exposición a gas radón en el interior de edificios y viviendas.En el Documento Inicial Estratégico no se han considerado los efectos ambientales debido a la naturaleza geológica de los terrenos del ámbito. A este respecto, es preciso reseñar que de acuerdo al *Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre por el que se modifica el Código Técnico de Edificación (CTE)*, el término municipal de El Molar se encuentra incluido en la zona 2 del apéndice B, en base a las medidas realizadas por el Consejo de Seguridad Nuclear, considerándose que hay cierta probabilidad de que los edificios allí construidos sin soluciones específicas de protección frente al radón presenten concentraciones del citado gas superiores a dicho nivel de referencia.
- La ocupación, alteración del suelo y el riesgo de erosión, realizando un estudio exhaustivo de la topografía y la vegetación existente en cada parcela localizando y cuantificando todos los ejemplares arbóreos existentes, distinguiendo entre los ejemplares que se mantendrán tras el desarrollo del Plan Parcial y los previstos para su tala. En este sentido, debe tenerse en consideración lo establecido al respecto por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, en su informe sectorial.
- Las alteraciones del régimen hidrológico, del transporte de sedimentos y el empeoramiento de la calidad de las aguas en los sistemas fluviales, así como la posible afección a los taludes y al lecho de los cauces, para lo cual, deberá tenerse en cuenta las consideraciones realizadas por la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Las afecciones producidas sobre los Espacios Red Natura 2000, los montes preservados, los hábitats de interés comunitario incluidos en el Anexo I de la Directiva Hábitats (HIC), los ecosistemas forestales y la fauna y especies protegidas y el corredor ecológico del Henares, teniendo en cuenta las consideraciones realizadas por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal.
- La alteración del paisaje, para lo cual deberá realizarse un estudio específico en el que se analice las afecciones producidas por la ordenación prevista en el Plan Parcial desde varios puntos de vista y cuencas visuales. Para ello, deberán tenerse en cuenta las consideraciones realizadas al respecto por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, así como por las alegaciones presentadas.
- Las afecciones del plan sobre el cambio climático considerando que, 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. Asimismo, se deberá estimar la huella de carbono asociada al desarrollo propuesto en las diferentes alternativas y debida a las emisiones de dióxido de carbono (CO<sub>2</sub>) y otros gases de efecto invernadero. La huella de carbono a estimar tendrá en cuenta las emisiones debidas al consumo energético de los diferentes usos propuestos, las de la



movilidad asociada a los mismos, del consumo del ciclo completo del agua a emplear y de tratamiento de los residuos que serán generados por dichos usos. Igualmente deberá considerarse la pérdida de capacidad de captura de CO<sub>2</sub> asociada al cambio del uso del suelo.

- Estudio de los riesgos naturales existentes en el ámbito del Plan Parcial del SAU-21, bien por inundación, bien por incendio forestal.

La localización del ámbito del Plan Parcial entre los espacios de la RN2000: ZEC de las Cuencas de los ríos Jara y Henares y ZEC de la Cuenca del río Guadalix, la existencia de cauces fluviales en el interior del ámbito, en particular el arroyo del Arenal y el arroyo de Valdelasrías, así como los fenómenos disruptivos que ocasiona el cambio climático, hacen necesario un estudio hidrológico de todo el tramo aguas arriba de ambos cauces fluviales para minimizar los efectos, en particular las posibles inundaciones, que fenómenos climatológicos adversos lejanos puedan tener aguas abajo sobre las más de 6.000 viviendas previstas en la ordenación del Plan Parcial.

Por otro lado, y dado que el ámbito del Plan Parcial, puede llegar a afectar a zonas calificadas como terrenos forestales con una vulnerabilidad muy alta de incendios forestales, catalogada de riesgo alto y muy alto, se deberán contemplar las recomendaciones y medidas de prevención de incendios forestales, así como de autoprotección, previstas en el Decreto 59/2017, de 6 de junio, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA), elaborándose un “Plan de autoprotección contra incendios forestales” que deberá ser informado por la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación de la Comunidad de Madrid, de la Dirección General de Emergencias y del Servicio de Prevención de Incendios.

En este sentido se recuerda que, de acuerdo con el artículo 21 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, deben permanecer en la situación de suelo rural, entre otros, los terrenos “con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves”

- El Incremento en la generación de residuos derivado del desarrollo del Plan Parcial. De conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 1/2024, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial 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.
- Las afecciones sobre los bienes materiales, tales como las infraestructuras, para lo que debe tenerse las consideraciones realizadas por la Dirección General de Carreteras o el Canal de Isabel II en sus respectivos informes. En este sentido, el Plan Parcial deberá incluir un estudio justificativo del cumplimiento del Decreto 170/1998, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid a los efectos de que pueda emitirse el informe que en este Decreto se establece.

**7.- 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 Parcial**, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.

El Estudio Ambiental Estratégico debe incluir todas las medidas contempladas en los diferentes informes emitidos por los organismos afectados, así como las incluidas en los estudios específicos ya realizados y aquellos otros que se realicen para la siguiente fase de tramitación. Para conseguir un cumplimiento efectivo de estas medidas, deberán incorporarse a la normativa urbanística del Plan,





así como a cualquier otro documento que se considere necesario, contemplándose, además, en el estudio económico financiero del Plan Parcial.

Todas las medidas incluidas deben asegurar el cumplimiento de los objetivos ambientales del Plan Parcial, tanto mediante la prevención, corrección o compensación de los efectos negativos significativos detectados como mediante la optimización de los efectos positivos.

Las medidas estarán suficientemente desarrolladas, especificando el objetivo ambiental con el que estén relacionadas, el impacto que se pretende prevenir, corregir o compensar, o bien la ausencia de impacto significativo. Asimismo, se señalarán los mecanismos de ejecución y se propondrán indicadores para evaluar la eficacia de las medidas.

Entre las medidas a adoptar, el Plan Parcial incorporará con carácter vinculante el proyecto de reforestación compensatoria en una superficie de 224 ha, el doble de la superficie afectada, por la disminución de suelo forestal y así se reflejará y requerirá por la ficha de desarrollo del sector. Dicho proyecto deberá determinar todas las cuestiones técnicas como la ubicación de los terrenos a reforestar, técnica de preparación del terreno, especies a introducir, densidad, época, método de repoblación, reposiciones de marras y labores de mantenimiento; estará debidamente presupuestado y su presupuesto se incluirá en el estudio de viabilidad del Plan Parcial.

**8.-** Un resumen de los motivos de 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.

Se justificará cada alternativa propuesta, las cuales deben ser técnica, económica y ambientalmente viables. El planteamiento de todas las alternativas, incluida la alternativa cero o de “no actuación”, debe tener en cuenta el ámbito territorial de aplicación del plan. Se describirá el método de evaluación y selección de alternativas, que deberá tener en cuenta los efectos directos e indirectos.

En cuanto a las alternativas a considerar, deberán plantearse y analizarse otras que conlleven una menor presión para la zona, ya sea mediante una reducción en el número de viviendas, de la edificabilidad o de la ocupación del suelo. En todo caso, todas las alternativas presentadas deben responder a unas necesidades debidamente justificadas, tal y como se establece en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 y como han señalado los diversos organismos consultados y han destacado las alegaciones presentadas.

El resultado de la comparación de alternativas debe sintetizarse, mostrando esquemáticamente el grado de cumplimiento de cada una de ellas para los indicadores ambientales que se hubieran definido previamente. Del mismo modo debe valorarse el grado de cumplimiento de cada alternativa respecto a los objetivos ambientales.

La alternativa seleccionada debe ser, prioritariamente, la más favorable desde el punto de vista ambiental y, en caso de no ser así, deberán detallarse las circunstancias que justifican la decisión de la propuesta de desarrollo de la alternativa seleccionada frente a la Alternativa 0 o de no actuación.

**9.-** Un programa de vigilancia ambiental en el que se describan las medidas previstas para el seguimiento.

El programa de vigilancia ambiental a incluir en el Estudio Ambiental Estratégico debe permitir realizar el seguimiento del estado del medio y comprobar la efectividad de las medidas propuestas según el anterior epígrafe. Por consiguiente, debe cumplir las siguientes funciones:



- Evaluar el grado de cumplimiento de la normativa ambiental y de los objetivos ambientales del Plan Parcial.
- Verificar el grado de ejecución de las actuaciones previstas en el Plan Parcial.
- Identificar los impactos ambientales derivados de la implementación del Plan Parcial y comprobar que fueron tenidos en cuenta y evaluados correctamente en el Estudio Ambiental Estratégico.
- Comprobar que las medidas preventivas, correctoras o compensatorias se han ejecutado de manera adecuada y evaluar la eficacia de las mismas.
- En el caso de que se compruebe que las medidas no resultan eficaces, proponer y establecer nuevas medidas.
- Identificar los efectos ambientales adversos no previstos durante la evaluación ambiental estratégica. Establecer medidas frente a dichos efectos y evaluar su efectividad.
- El programa de vigilancia ambiental debe contar con un sistema de indicadores ambientales que tendrá en cuenta los indicadores definidos para la evaluación de las diferentes alternativas y los resultados del estado actual del medio ambiente según los epígrafes anteriores de este Documento de Alcance.

**10.-** Un resumen de carácter no técnico de la información facilitada en virtud de los epígrafes precedentes.

En el Estudio Ambiental Estratégico se debe incluir un resumen del mismo, fácilmente comprensible, y que sintetice la información analizada. A través del mismo se debe proporcionar una visión global de los aspectos fundamentales de la evaluación ambiental del Plan Parcial.

#### **4.2 Estudios sobre las infraestructuras de saneamiento, el ruido y la calidad del suelo**

Asimismo, en el procedimiento de aprobación del Plan Parcial, se procederá informar sobre aspectos ambientales por razón de su afección, en particular, sobre aquellos que se refieren al funcionamiento de las infraestructuras de saneamiento supramunicipales, a la calidad ambiental acústica y a la contaminación del suelo. Se tomará en consideración la ordenación pormenorizada propuesta por el Plan Parcial, a los efectos del informe correspondiente al cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, del informe de cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los reales decretos que la desarrollan y del informe sobre caracterización de la calidad del suelo, en cumplimiento del artículo 10.3 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid y de acuerdo con las instrucciones del Área de Planificación y Gestión de Residuos.

Para la emisión de los informes correspondientes a la citada legislación, la documentación que se remita deberá estar debidamente diligenciada y vendrá acompañada de informe técnico municipal sobre la viabilidad urbanística de la actuación, suficiencia documental, tanto en lo que se refiere a contenido sustantivo como a documentación, así como instrumento de planeamiento urbanístico a informar y fase de aprobación.

- **Documentación necesaria para informar sobre el cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre.**

Relación con el planeamiento anteriormente aprobado o, en su caso, marco de referencia en planeamiento de nivel superior, así como condicionantes impuestos por éste en el Plan Parcial que se desarrolla.



1. Ficha urbanística de condiciones propuestas por el Planeamiento General vigente, para el ámbito del Plan Parcial y ficha urbanística modificada, en su caso.
  2. Cálculo de la superficie edificada real, expresada en metros cuadrados, de los usos pormenorizados establecidos por la ordenación del ámbito o ámbitos, en cualquier posición de la edificación, ya sean lucrativos o no lucrativos, así como computables o no a efectos de edificabilidad y en su caso, número máximo de viviendas de cada tipología, si el uso global es residencial. A los efectos del cálculo de los caudales de aguas residuales se tendrán en cuenta las viviendas propuestas en la superficie que, en su caso, se dedique a vivienda integrada en alguna de las redes públicas.
  3. Justificación del caudal de aguas residuales, según los usos del suelo, generados en los ámbitos (medio y máximo), calculado de acuerdo con las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (versión 2020).
  4. Justificación del caudal de pluviales producido dentro del ámbito para el máximo aguacero, con periodos de retorno de quince y cinco años, con una duración igual al tiempo de concentración de la cuenca, teniendo en cuenta los diferentes regímenes de escorrentía generados por el cambio en los usos del suelo. Se deberá tener en cuenta tanto la situación preoperacional como la postoperacional.
  5. Justificación de los caudales de pluviales generados aguas arriba del ámbito de estudio y que evacúan en el mismo.
  6. Justificación de los caudales de aguas residuales generados aguas arriba del SAU-21 y que desagüen mediante las mismas infraestructuras de saneamiento.
  7. Definición y cuantificación de los caudales a conectar a infraestructuras de saneamiento de la Comunidad de Madrid.
  8. Infraestructuras de saneamiento y depuración en servicio y/o en proyecto, que se prevé den servicio al ámbito. Titularidad patrimonial de las mismas.
  9. Plano completo donde figuren todas las infraestructuras de saneamiento, tanto las previstas por el Planeamiento General como la propia red del ámbito y su conexión a la red general. Ubicación de los puntos de vertido a cauce público.
  10. Elección del tipo de red de saneamiento separativa de residuales o negras y pluviales. Si se elige red unitaria se debe justificar adecuadamente su necesidad por razones técnicas.
  11. Destino final de las aguas (residuales y pluviales).
  12. Plano topográfico de localización del ámbito a escala 1:25.000 o, preferiblemente, 1:10.000.
  13. Planos de las cuencas de escorrentía en que se ubican los ámbitos, a escala adecuada.
  14. Plano a escala adecuada, de clasificación y, en su caso, calificación del suelo.
  15. Planos de ordenación del Plan Parcial donde queden recogidas las redes de saneamiento, y sus condiciones para la posterior ejecución.
  16. Artículos de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial relativos a las condiciones que ha de cumplir la red de saneamiento, así como sus elementos.
  17. Estudio económico-financiero donde se reflejen los costes de las infraestructuras de saneamiento propias del sector y, en su caso, aquellos derivados de la ampliación, mejora o nueva ejecución de la red general a la que deberá conectarse.
- **Documentación necesaria para determinar el cumplimiento de la Ley 37/2003 y los reales decretos que la desarrollan**
    1. **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.

La delimitación de la extensión geográfica de una área acústica estará definida gráficamente por los límites geográficos marcados en un plano de la zona a escala mínima 1/5.000, o por las coordenadas geográficas o UTM de todos los vértices, y se realizará en un formato geocodificado de intercambio "shp" o "dxf". Se deberá emplear el sistema de referencia geodésico ETRS89.

## **2. Evaluación de la contaminación acústica**

### **2.1. 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, "Guía del ruido de los transportes terrestres, apartado previsión de niveles sonoros, CETUR 1980". La IMH a aplicar al periodo "tarde" será la correspondiente a dos horas del periodo diurno a la que se añadirá la IMH de otras dos horas del periodo nocturno.

Se emplearán los métodos y procedimientos de evaluación para los índices de ruido contenidos en el anexo IV del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

En particular, para evaluar el efecto sobre el ámbito del ruido producido por el tráfico aéreo del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas en la situación preoperacional se realizarán mediciones del ruido sobre el terreno con los requisitos que se indican a continuación:

Para los periodos temporales de evaluación día, tarde y noche se realizará, al menos, una medición en continuo que comprenda todo el periodo de evaluación. Estos periodos de evaluación deberán corresponder con momentos de un tráfico aéreo normal en el aeropuerto y con su funcionamiento en configuración sur, dado que con ella se produce más afección por ruido en el ámbito.

A partir de estas mediciones en continuo, se realizará una estimación de los índices de ruido mediante el método de muestreo. A tal efecto, se considerará para cada periodo de referencia (día, tarde, noche) la hora más ruidosa y en ella se segmentarán fragmentos de 5 minutos según los criterios del apartado 3.4.2.a) del Real Decreto obteniendo los correspondientes valores de LAeq, Ti (Ti = 300 segundos), con estos valores se calcularán los Índices de Ruido Ld, Le y Ln.

El número y ubicación de los puntos de medida se determinará atendiendo a la variación espacial de los niveles sonoros. Se aplicará el principio de prevención ubicando los puntos de medición en las zonas más afectadas por el ruido.

En cuanto a las precauciones a guardar durante la realización de las mediciones, se estará a lo señalado en el punto 3.5. *Condiciones de medición* del Anexo IV.A del Real Decreto 1367/2007.

Se aportarán los certificados de verificación y calibración de los sonómetros y calibradores acústicos utilizados, conforme a la Orden Ministerial ITC/2845/2007, de 25 de septiembre, por la que se regula el control metrológico del Estado de los instrumentos destinados a la medición de sonido audible y de los calibradores acústicos (BOE nº 237 de 3 de octubre de 2007).

- 2.2. 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.

- 2.3. 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 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.

A estos efectos el estudio acústico del Plan Parcial del SAU-21 de El Molar tendrá particularmente en cuenta los datos del mapa estratégico de ruido de la autovía A-1 y de la huella acústica del aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas.

En este sentido, deberán tenerse en cuenta los informes mensuales de ruido publicados por AENA. En el último informe mensual de ruido publicado (mayo de 2025), cabe resaltar el número de sucesos correlacionados por TMR-21 que se corresponde con el número de eventos acústicos que el TMR ha asociado a operaciones aeronáuticas locales, y, por tanto, el utilizado para el cálculo de LAeq Avión mensual.

TMR	Localización	SUCEOS CORRELACIONADOS			
		Total	Día	Tarde	Noche
21	Urbanización Santo Domingo Norte	3665	1670	684	1311

2.4. 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 de viabilidad del Plan Parcial. Las medidas correctoras respecto al ruido de las carreteras estatales requerirán la autorización previa del Ministerio de Fomento, se ubicarán fuera del dominio público viario y serán ejecutadas con cargo a los futuros promotores del sector.

- **Documentación necesaria para el informe sobre caracterización de la calidad de los suelos para planeamiento urbanístico**

En cumplimiento del artículo 10.3 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, se incluirá dentro de los estudios ambientales de los instrumentos de planeamiento urbanístico un informe de caracterización de la calidad de los suelos de los ámbitos a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos con el objeto de determinar si los suelos presentan indicios de afección. En caso afirmativo, el informe se orientará a delimitar el alcance de la misma y los trabajos necesarios para su recuperación. Si, por el contrario, no se detectaran indicios de afección, el informe deberá definir el “blanco ambiental” de la situación preoperacional, que deberá emplearse como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro.

El área geográfica a la que deberán extenderse los trabajos de caracterización incluirá todos aquellos ámbitos para los que el planeamiento establezca un cambio de uso del suelo, independientemente de su clase.

Dicho informe de caracterización del suelo, formará parte integrante del Plan Parcial. En este sentido, se estará a lo dispuesto en el informe emitido por Área de Planificación y Gestión de Residuos, recibido el 22 de julio de 2025, teniendo en cuenta para su elaboración, el contenido del Anexo adjunto al mencionado informe de “*Directrices para elaboración de informes de situación de la calidad del suelo en planes urbanísticos*”.



A los efectos de estas directrices, se considerarán actividades potencialmente contaminantes de suelos las especificadas en los artículos 3.1 y 3.2 del Real Decreto 9/2005 de 14 de enero, en particular las dos instalaciones correspondientes a los códigos CNAE 2009 números 35.13 (distribución de energía eléctrica) y 37.00 (recogida y tratamiento de aguas residuales).

#### • Consideraciones generales.

Cada estudio realizado debe incluir conclusiones al respecto que deben trasladarse a las propuestas del plan, a la normativa urbanística que lo regule y al documento urbanístico. El resumen no técnico que se aporte deberá recoger dichas conclusiones en su descripción.

Respecto de la documentación a aportar en las siguientes fases de tramitación, 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 documentos ambientales que acompañen al plan deberán ser realizados por personas que posean la capacidad técnica suficiente y tendrán la calidad necesaria para cumplir las exigencias de la legislación. Los estudios y documentos ambientales deberán identificar a su autor o autores indicando su titulación además deberá constar la fecha de conclusión y firma del autor.
- 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 cartografía deberá elaborarse a la escala necesaria en función de la información que aporte abarcando en un solo plano, en la medida de lo posible, la totalidad del ámbito.
- Al efecto de poder realizar un adecuado análisis y comparación con la cartografía territorial y sectorial existente, se deberá remitir la cartografía de la propuesta 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.

#### 4.3 Fases de Información y Consultas

Conforme a lo dispuesto en los artículos 21 y 22 de 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, el promotor elaborará la versión inicial del Plan Parcial teniendo en cuenta el estudio ambiental estratégico y someterá dicha versión inicial de Plan Parcial, acompañado del estudio ambiental estratégico, a información pública previo anuncio en el BOCM y, en su caso, en su sede electrónica. La información pública será, como mínimo, de cuarenta y cinco días hábiles. El promotor elaborará, junto con la documentación arriba citada, un



resumen no técnico del estudio ambiental estratégico que será sometido también al trámite de información pública.

Se adoptarán las medidas necesarias para garantizar que la documentación que debe someterse 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 de El Molar someterá la versión inicial del Plan Parcial, acompañado del estudio ambiental estratégico, a consulta de las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas consultadas en la presente fase. Esta consulta se podrá realizar por medios convencionales, electrónicos o cualesquiera otros, siempre que se acredite la realización de la consulta.

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

- Dirección General de Carreteras e Infraestructuras (Consejería de Vivienda, Transporte e Infraestructuras)
- Dirección General de Aviación Civil. Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea.
- Dirección General de Patrimonio Cultural (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte)
- Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Consorcio Regional de Transportes.
- Ayuntamiento de Algete. (Madrid).
- Ayuntamiento de San Agustín de Guadalix. (Madrid)
- Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid.
- Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento
- Subdirección General de Infraestructuras Ferroviarias. Secretaría General de Infraestructuras. Ministerio de Fomento. Paseo de la Castellana, nº 67 – 28046 Madrid
- Instituto Geológico y Minero de España (IGME). C/Ríos Rosas, 23 – 28003 Madrid
- Dirección General de Carreteras (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- 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 (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Suelo (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Reequilibrio Territorial (Consejería de Administración Local y Digitalización)
- Dirección General de Industria, Energía y Minas (Servicio de Instalaciones Eléctricas)
- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Confederación Hidrográfica del Tajo
- Red Eléctrica de España
- Ecologistas en Acción (Madrid)
- SEO Sociedad Española de Ornitología (Madrid)
- Canal de Isabel II Gestión.
- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Informes y Planificación de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)





- Ecologistas en Acción (Madrid)
- Asociación Vecinal Río Guadalix:
- Grupo Municipal Vecinos por Algete
- Comunidad de Propietarios de la Urbanización Santo Domingo

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

Tal periodo de consultas se practicará por el órgano promotor 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 a esta Dirección General formando parte del documento a someter a Informe definitivo de Análisis Ambiental/Declaración Ambiental Estratégica.

A fin de que las Administraciones públicas y el público interesado puedan examinar y formular observaciones, el órgano promotor deberá facilitar una copia de la documentación, que podrá ser en formato electrónico, sin perjuicio de que el original esté disponible en el lugar de exhibición que se señale en el anuncio de la información pública.

#### 4.4 Análisis técnico del expediente.

El promotor, tomando en consideración las alegaciones formuladas en los trámites de información pública y de consultas y los informes recabados, modificará, de ser preciso, el estudio ambiental estratégico, y elaborará la propuesta final de Plan (documento preparado para aprobación provisional).

El órgano sustantivo remitirá a la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, 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 (documento preparado para aprobación provisional)
- El estudio ambiental estratégico
- El resultado de la información pública y de las consultas, así como su consideración. (copia de los escritos recibidos)
- Un documento resumen en el que el promotor describa la integración en la propuesta final del Plan 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 y, una vez finalizado el mismo, formulará la Declaración Ambiental Estratégica, en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción del expediente completo.

#### 4.5 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



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1203088852523723421242**