

**PLAN GENERAL
DOCUMENTO DE AVANCE
ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.
INDICE**



Ayuntamiento de
SANTORCAZ

OCTUBRE 2021



DOCUMENTOS

- Estudio Ambiental Estratégico.
- Anexo 1. Plan de Gestión de Residuos.
- Anexo 2. Estudio de Ruido.
- Anexo 3. Estudio de Caracterización de Suelos.
- Anexo 4. Estudio de Prevención de Incendios.

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE AVANCE

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



Ayuntamiento de
SANTORCAZ

OCTUBRE 2021



Índice

1.	Antecedentes	6
2.	Introducción	6
	Legislación Urbanística	7
	Legislación Medioambiental	7
3.	Alcance y Objeto del Estudio Ambiental Estratégico	9
4.	Contenido del Estudio Ambiental Estratégico	11
5.	Marco Legal	12
6.	Criterios y Objetivos de Planeamiento Propuesto	13
7.	Justificación de la Conveniencia Oportunidad de la Formulación del PG	15
8.	Ámbito de Actuación	16
9.	Determinaciones y Aplicación del Planeamiento Vigente sobre el Ámbito de Actuación	16
	9.1. Características del Planeamiento Vigente	16
	9.2. Morfología y Tejido Urbano	20
	9.2.1. Suelo No Urbanizable	23
	9.2.2. Suelo Apto para Urbanizar (S.A.U.)	25
	9.2.3. Suelo Urbano	28
	9.3. Grado de Desarrollo del Planeamiento Vigente	29
	9.4. Datos Catastrales	30
	9.4.1. Catastro Inmobiliario Urbano	30
	9.4.2. Bienes Inmuebles por Usos	30
	9.4.3. Catastro Suelos Vacantes	31
10.	Descripción de la Propuesta	31
	10.1. Clasificación y categorías del suelo	33
	10.1.1. Suelo no urbanizable de protección (S.N.U.P.)	35
	10.1.1.2 Vías pecuarias	37
	10.1.1.3 Montes Preservados	38
	10.1.1.4 Suelo no urbanizable de Protección de Cauces y Riberas	40
	10.1.1.5 Suelo no urbanizable de Protección por su interés paisajístico	42
	10.1.1.6 Suelo no urbanizable de Protección por su valor Agrícola y Ecológico	42
	10.1.1.7 Las Áreas de Protección por su interés Arqueológico	44
	10.1.2 Suelo urbano	47
	10.1.2.1 Suelo Urbano Consolidado (S.U.C.)	48



10.1.2.2	Suelo Urbano No Consolidado (S.U.N.C.)	49
10.1.3.	División del Suelo Urbano. Áreas Homogéneas.....	51
10.1.4.	Ámbito de Actuación (A.A.).....	91
10.1.5.	Suelo Urbanizable	98
10.1.6.	Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS).....	98
10.2.	Capacidad Residencial del Planeamiento	121
10.3.	Planos de Ordenación	121
11.	Inventario Ambiental	125
11.1.	Situación Geográfica y Administrativa	126
11.2.	Espacios Protegidos.....	127
11.2.3.	Espacios Forestales en Régimen Especial	127
11.2.4.	Vías Pecuarias	129
11.2.5.	Hábitats Naturales de Interés Comunitario	132
11.2.6.	Espacios de la Red Natura 2.000.....	134
11.2.7.	Zonas de Protección Arqueológica	136
11.3.	Climatología	146
11.3.3.	Régimen de Vientos	150
11.3.4.	Calidad del Aire	150
11.4.	Altimetría	153
11.5.	Hidrografía y Litología	153
11.6.	Geología y Geomorfología	156
11.7.	Usos del Suelo	157
11.8.	Vegetación.....	159
11.8.3.	Vegetación potencial	159
11.8.4.	Vegetación actual. Unidades de vegetación.....	162
11.8.5.	Flora Amenazada	167
11.9.	Fauna.....	167
11.9.3.	Inventario Faunístico	168
12.	Estudio Socioeconómico	171
12.1.	Análisis de la comarca	171
12.1.3.	Población y demografía de la comarca.....	171
12.2.	Análisis social del municipio.....	177
12.2.3.	Evolución de la población	177



12.2.4. Estructura demográfica de la población	182
12.3. Análisis económico del municipio	184
12.3.3. Estructura productiva y población activa	184
12.3.4. Estructura Productiva por Sectores	188
12.4. Conclusiones del análisis municipal	193
13. Probable Evolución en Caso de no Realizarse el Plan General	194
14. Principales Problemas Ambientales	195
15. Alternativas Técnicamente Viables	198
15.1. Justificación de la solución adoptada. Alternativa 2	200
16. Análisis de Potenciales Impacto Sobre el Medio Ambiente	201
16.1. Efectos sobre la hidrología, las aguas superficiales y subterráneas	202
16.2. Efectos sobre el recurso suelo	202
16.3. Efectos sobre la geomorfología	203
16.4. Efectos sobre la erosión	203
16.5. Efectos sobre la compactación	203
16.6. Efectos sobre el consumo de agua	204
16.7. Efectos sobre el ruido	204
16.8. Efectos sobre la calidad del aire y el cambio climática	204
16.9. Efectos sobre la vegetación	205
16.10. Efectos sobre la fauna	205
16.11. Efectos sobre el paisaje	205
16.12. Efectos sobre el empleo	206
16.13. Efectos sobre la actividad económica	206
17. Medidas Previstas para Prevenir, Compensar, Corregir y Reducir los Efectos Ambientales Negativos	207
17.1. Medidas sobre la calidad del aire	207
17.2. Medidas sobre el nivel de ruidos	207
17.3. Medidas sobre la geomorfología, suelos y la erosión	208
17.4. Medidas sobre la hidrología superficial y subterránea	208
17.5. Medidas para reducir el riesgo de incendios	209
17.6. Medidas para el control de residuos	209
17.7. Medidas sobre la vegetación	209
17.8. Medidas sobre la fauna	210
17.9. Medidas sobre los espacios protegidos	210
17.10. Medidas sobre el paisaje	210
17.11. Medidas sobre el patrimonio cultural	211
17.12. Medidas sobre la población e infraestructuras	211
17.13. Valoración económica de las medidas correctoras propuestas	211
18. Programa de Seguimiento y Control	213



18.1.Objetivos del Programa de Seguimiento y Control.....	213
18.2.Fases del Programa de Seguimiento y Control	214
18.2.1. Fase de replanteo del proyecto	214
18.2.2. Fase de construcción.....	214
18.2.3. Fase de funcionamiento.....	215
18.2.4. Fase de desmantelamiento.....	215
18.3.Emisión de informes relativos al Programa de Seguimiento y Control	215
18.3.1. En la fase de replanteo	215
18.3.2. Durante la fase de obras	216
18.3.3. Durante la fase de funcionamiento	216
18.3.4. Durante la fase de desmantelamiento	216
19. Consideraciones Finales	217



1. Antecedentes

Para la elaboración del Plan General de Santorcaz, se han seguido los siguientes pasos:

- Reuniones periódicas con miembros del Ayuntamiento de Santorcaz.
- Recogida de datos en campo, antecedentes del Municipio y consulta bibliográfica.
- Toma de datos en campo, consulta de documentación bibliográfica, consulta de antecedentes.
- Reuniones con periodicidad mensual con la corporación y los técnicos municipales.
- Consulta y obtención de documentación en las diferentes administraciones y organismos interesados y/o afectados por la redacción del Plan, como son Servicio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, Servicio de Protección del Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Madrid, etc.

Para la redacción del DOCUMENTO DE AVANCE, se ha tenido en cuenta la colaboración de todas las Administraciones interesadas y/o afectadas, así como la documentación relativa a las afecciones tanto medioambientales como las correspondientes a las infraestructuras intrínsecas dentro del término municipal de Santorcaz.

2. Introducción

El Excmo. Ayuntamiento de Santorcaz ha tomado la decisión de revisar el planeamiento urbanístico existente en su municipio, para adaptarlo a la actual legislación en la materia, en virtud de las normas dictadas al efecto por la Administración del Estado y por la de la Comunidad de Madrid, para lo que ha elaborado un Plan General para el ámbito territorial de Santorcaz.

El presente Plan General de Santorcaz tiene por objetivo, por un lado, la ya señalada imprescindible adaptación a la reciente normativa en materia urbanística, dictada por la Comunidad de Madrid, la Administración del Estado y la Comunidad Europea, con la consiguiente reconsideración de la clasificación y calificación de suelo que venía estando vigente en las anteriores Normas Subsidiarias y, por otro lado, establecer un modelo de ciudad que evite, en la medida de lo posible, el éxodo hacia las ciudades del entorno y la capital, tal y como ya viene ocurriendo, desgraciadamente, en Santorcaz y en otros municipios colindantes, así como en tantos otros territorios de la geografía española, de manera que se hagan atractivas las ofertas de suelo y en unas condiciones económicas asequibles, todo ello dentro de la limitada capacidad municipal, con el consiguiente aumento de nuevo suelo logístico, así como de la posibilidad de la realización de nuevas actividades económicas y residenciales que posicionen a Santorcaz en el territorio Nacional, dada su posición estratégica colindante al Corredor de Henares y el eje Barcelona-Zaragoza-Madrid.



El Plan General se registrá por lo establecido en:

Legislación Urbanística

Autonómica

- La Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y sucesivas modificaciones, tales como la Ley 1/2020, de 8 de octubre, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística; la Ley 2/2018, de 4 de mayo, para la regulación de los desarrollos urbanísticos a través de fases o unidades funcionales; o la Ley 4/2015, de 18 de diciembre.

La citada Ley de carácter autonómico se complementa, de acuerdo a la disposición transitoria única de la misma, con los Títulos II, III, y IV de la Ley 9/1995, de 28 de Marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.

Estatal

- La legislación básica de aplicación viene definida por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y sus sucesivas modificaciones, entre otras: Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética; Real Decreto-ley 35/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributaria.

Legislación Medioambiental

Autonómica

- Ley 2/2002, de 19 de Junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y sus sucesivas modificaciones, entre otras, Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y Ley 9/2015, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
- Ley 5/2003, de 20 de Marzo, de Residuos, de la Comunidad de Madrid y sus modificaciones. Además, en relación con ésta, la Ley 6/2003, de 20 de marzo, del Impuesto sobre Depósito de Residuos.

Estatal

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Real Decreto-Ley 7/2021, de 27 de abril, de transposición de diversas directivas de la Unión Europea, entre otras, la Directiva 2004/35/CE, sobre responsabilidad medioambiental.



- Resolución de 30 de diciembre de 2020, de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, por la que se formula la declaración ambiental estratégica del Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y por la entrada en vigor de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid, en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, desarrollada por la Orden PCM/735/2021, de 9 de julio, por la que se aprueba la Estrategia Nacional de Infraestructura Verde y de la Conectividad y Restauración Ecológicas y modificada por Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia y por la Ley 7/2018, de 20 de julio, de modificación de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Comunitaria

- Directiva 92/43/CEE (transpuesta ley 33/2015, de 21 de septiembre, por la que se modifica la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, por Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la Biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, y Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la Biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres), sobre Lugares de Interés Comunitario.

El presente Estudio Ambiental Estratégico (EAE) tiene por objeto documentar las características del Plan General de Santorcaz.

La dirección para efecto de notificaciones relacionadas con este expediente es:

- Plaza de la Constitución, 4, 28818 Santorcaz, Madrid.

De acuerdo con el *Artículo 6.1* en sus *apartados a y b* de la *Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental*, el presente Plan General debe ser sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

Se redacta el presente estudio ambiental de acuerdo con el Anexo IV de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

A continuación, se detalla la información que se ha tenido en cuenta para el estudio de los efectos ambientales ocasionados por el presente Plan General.



3. Alcance y Objeto del Estudio Ambiental Estratégico

El presente Estudio de Evaluación Ambiental Estratégica responde al deseo del Ayuntamiento de Santorcaz de promover la redacción del Plan General de Santorcaz. Se redacta el presente estudio de acuerdo con el *Anexo IV de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*.

Según la *Ley 21/2013*, de evaluación ambiental, aquellos planes, programas y proyectos que puedan tener repercusiones sobre el medio ambiente deben someterse a alguno de los procedimientos de evaluación ambiental.

Se redacta el presente Estudio de acuerdo al *artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental*, la cual establece:

Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.

- a. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:*
 - Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,*
 - Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
 - Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.*
 - Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*
- b. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:*
 - Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*
 - Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*



- *Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.*

De acuerdo a todo ello, la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) se califica como “*procedimiento administrativo instrumental*” con respecto al procedimiento sustantivo y sectorial de aprobación o adopción de los planes y programas o de la autorización de los proyectos.

Por su parte, los pronunciamientos ambientales, es decir, la declaración ambiental estratégica, el informe ambiental estratégico, la declaración de impacto ambiental y el informe de impacto ambiental, tienen la naturaleza jurídica de un informe preceptivo y determinante.

El carácter determinante de los pronunciamientos ambientales se manifiesta en una doble vertiente, formal y material. Desde el punto de vista formal o procedimental, el carácter determinante de los pronunciamientos ambientales implica que no es posible continuar con la tramitación del procedimiento sustantivo en tanto éste no se evacue.

Para determinados tipos de planes, programas o proyectos las directivas establecen la presunción *iuris et de iure* de que, en todo caso, tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, deben ser evaluados antes de su aprobación, adopción o autorización, de acuerdo con el procedimiento ordinario.

Artículo 1. Objeto y finalidad.

- a. Esta ley establece las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando en todo el territorio del Estado un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible, mediante:*
 - *La integración de los aspectos medioambientales en la elaboración y en la adopción, aprobación o autorización de los planes, programas y proyectos;*
 - *el análisis y la selección de las alternativas que resulten ambientalmente viables;*
 - *el establecimiento de las medidas que permitan prevenir, corregir y, en su caso, compensar los efectos adversos sobre el medio ambiente;*
 - *el establecimiento de las medidas de vigilancia, seguimiento y sanción necesarias para cumplir con las finalidades de esta ley.*
- b. Asimismo, esta ley establece los principios que informarán el procedimiento de evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, así como el régimen de cooperación entre la Administración General del Estado y las comunidades autónomas a través de la Conferencia Sectorial de Medio Ambiente.*



La finalidad de la evaluación ambiental es asegurar que las opciones de desarrollo llevadas a cabo en el desarrollo del Plan General, sean ambientalmente adecuadas y sostenibles, y que toda consecuencia ambiental sea aprobada en el desarrollo del Plan y tomada en cuenta para el diseño del mismo. Es el proceso que permite la integración de los aspectos ambientales en la elaboración y aprobación de los planes y programas.

Al margen del marco puramente legislativo, el Plan General armoniza dos derechos constitucionales como son la ordenación urbanística, entendida como desarrollo económico y social, y la protección del medio ambiente. Es por ello que el presente documento se encarga de analizar la situación actual del medio ambiente y su evolución futura provocada por el Plan General. Los objetivos principales de los que se encarga el Estudio Ambiental Estratégico son:

- Protección y puesta en valor del Medio Ambiente y del Patrimonio Cultural.
- Conservación de los valores naturales y ecológicos presentes en el municipio.
- Analizar la situación actual del municipio desde el punto de vista ambiental previa al desarrollo urbanístico.
- Conservar y mantener las masas forestales autóctonas, especialmente aquellas que cuentan con ámbitos muy reducidos respecto de su distribución potencial.
- Conservación y mejora de los espacios protegidos presentes en el municipio.
- Analizar y valorar la capacidad de acogida de los ámbitos de actuación.
- Analizar y valorar los efectos sobre el medio ambiente natural provocados por las propuestas urbanísticas.
- Proponer alternativas de desarrollo y gestión acordes con los criterios de desarrollo sostenible y lucha contra el cambio climático.

4. Contenido del Estudio Ambiental Estratégico

El Estudio Ambiental Estratégico obedece al siguiente esquema:

- I. Inventario Ambiental: contiene una descripción del medio ambiente del término municipal de Santorcaz.
- II. Alternativas: se describen las distintas alternativas generadas a la ordenación, el análisis, y la selección y justificación de la alternativa elegida y sus efectos sobre el medio.
- III. Medidas preventivas, correctoras y compensatorias que minimicen los efectos generados por la aplicación del Plan.
- IV. Plan de vigilancia ambiental para el cumplimiento de las citadas medidas.



El mismo se completa con los siguientes planes:

- Estudio sobre Generación y Gestión de Residuos
- Estudio de Ruido
- Estudio de caracterización de suelos
- Estudio de prevención de incendios

5. Marco Legal

A continuación, se resumen los convenios, protocolos, declaraciones y normativa que suponen el marco de referencia internacional y comunitaria para el proyecto objeto de estudio:

ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DESARROLLO SOSTENIBLE
• Carta de Aalborg (Dinamarca, 1994), “Hacia la sostenibilidad de las ciudades europeas”. Informe Brundtland (1987). • Declaración de Río de Janeiro (1992). • Declaración de Johannesburgo (2002). • Estrategia temática para el medio ambiente urbano COM (2005) 718 final.
<i>Normativa comunitaria</i>
• Directiva 2003/4/CE, sobre acceso del público a la información medioambiental. • Directiva 85/337/CE sobre Evaluación de Impacto Ambiental modificada por la Directiva 97/11/CE. • Directiva 001/42/CE relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

CONSERVACIÓN ECOSISTEMAS Y BIODIVERSIDAD
• Convenio sobre la Diversidad Biológica (Río de Janeiro, 1992). • Convenio de Berna (1986) relativo a la conservación de la vida silvestre y del medio natural en Europa. • Convenio de Bonn (1979) sobre la conservación de especies migratorias de animales silvestres. • Convenio sobre el Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Flora y Fauna Silvestres (CITES) • Conferencia Ministerial sobre Protección de Bosques en Europa • Convenio de las Naciones Unidas de lucha contra la desertificación (Paris, 1994). • Plan de acción de la Unión Europea para los bosques, COM (2006) 302 final. • Estrategia temática sobre la protección y la conservación del medio ambiente marino, COM (2005) 504 final • Hacia una estrategia temática para la protección del suelo, COM (2002) 179 final



Normativa comunitaria

- Directiva 79/409/CEE sobre conservación de las aves silvestres
- Directiva 91/244/CEE de la Comisión, de 6 de marzo de 1991, por la que se modifica la Directiva 79/409/CEE del Consejo, relativa a la conservación de las aves silvestres
- Directiva 92/43/CEE relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y de la flora silvestre Directiva 94/24/CE, de 8 de junio, por la que se amplía el Anexo 2 de la Directiva 79/409/CEE
- Directiva 96/61/CE sobre prevención y control integrados de la contaminación (IPPC)
- Directiva 97/49/CE, de 29 de julio, que modifica el anexo 1 de la Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres

6. Criterios y Objetivos de Planeamiento Propuesto

En líneas generales, las intenciones básicas que representan el modelo de ordenación que se propone el Plan General podrían resumirse en los siguientes aspectos:

- Cualificación y mejora del casco histórico y las zonas consolidadas de extensión, completando los espacios vacíos intersticiales que actualmente aíslan en cuerpos estancos la trama urbana. Para ello se procederá a delimitar recintos de planeamiento en estos suelos vacantes, articulando las zonas de transición y estableciendo ejes de vertebración y comunicación entre las diferentes áreas homogéneas resultantes.
- Ampliación del núcleo tradicional en sus bordes de forma extremadamente cuidadosa; siguiendo el dictado del trazado y la morfología tradicional, integración al paisaje, conformando el remate como elemento de transición entre espacio urbanizado y territorio natural (suelo no urbanizable), empleando criterios de ordenación acordes con la implantación tradicional y huyendo de grandes extensiones ajenas al núcleo. El crecimiento propuesto se plantea como un desarrollo orgánico y centrifugo del núcleo actual afianzando el carácter existente.
- Obtener suelos con una localización adecuada destinados al desarrollo de actividades productivas que generen una dinámica de empleo endógeno, modificando la tendencia actual del municipio hacia la segunda residencia.
- Mejorar el nivel de equipamientos y servicios actual, aprovechando los nuevos desarrollos para incrementar la oferta de servicios y dotaciones permitiendo lograr una mínima autosuficiencia urbana y alcanzando en una situación futura un nivel de servicios aceptable.



- Perfeccionar y actualizar la normativa vigente que proviene de las NN.SS. de 1994, corrigiendo y subsanando algunas de las determinaciones y parámetros de ordenación que durante el periodo de gestión municipal de este planeamiento se han mostrado como inadecuadas para la actividad edificatoria y urbanizadora, produciéndose resultados contradictorios a los previstos, e incluso en algún caso ha derivado en la inviabilidad de desarrollo de algunos crecimientos. Se propone además la inclusión de nuevas tipologías, densidades y usos, de acuerdo con las tendencias expectantes.
- Proponer los crecimientos sostenibles que impulsen la evolución del municipio respetando el medio donde se ubica, dimensionados de acuerdo con la escala del municipio, a las previsiones de crecimiento razonables y de acuerdo al modelo de ciudad que se persigue.
- Integrar Ordenación y Gestión obteniendo así un modelo posible y de efectiva realización. Analizando las necesidades concretas y las posibilidades de materialización y facilitando por tanto una respuesta eficaz dentro del marco legislativo a cada una de las delimitaciones que se proponen (sectores, ámbitos de actuación, unidades de ejecución, etc.), resultando, por tanto, el planeamiento que se propone un modelo de ciudad viable.
- Protección del territorio preservando sus cualidades intrínsecas como espacio natural de calidad y aprovechando la capacidad que tiene como soporte de actividades compatibles ligadas al medio, cualificando las diferentes categorías de protección que se determinaran como resultado de las siguientes operaciones:
 - Localizar y dimensionar todos aquellos ámbitos que resulten afectados la legislación sectorial, este proceso se ha realizado en coordinación con cada una de las administraciones u organismos competentes, resultando así una propuesta de clasificación compatible con la legislación sectorial y los espacios protegidos por ésta.
 - Por otra parte, en la premisa del equipo redactor de proceder a una redacción del documento de Avance de Planeamiento, obtendremos los principales valores ambientales del territorio que merezcan especial atención y por tanto deban ser clasificados de protección.
 - Teniendo en cuenta el carácter que desde la ley Estatal del Suelo de 1998 toma el suelo no urbanizable de protección y las competencias que sobre él se le atribuyen a las comunidades autónomas, ya desde la ley del 95 de Medidas de Política Territorial y ahora ratificadas por la ley 9/2001, y ratificado posteriormente por la nueva normativa estatal, 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, es muy relevante proceder durante la redacción del Plan General a una importante reflexión acerca de los usos que se podrán implantar en cada una de las categorías del suelo no urbanizable de protección, ya que esta será la llave para que en el futuro se



legitimen todas aquellas iniciativas previstas mediante calificaciones urbanísticas. A pesar de que sobre este aspecto se trabajará en concreto durante la posterior etapa en la elaboración del documento de Aprobación Inicial, en esta fase de Avance ya se iniciado la reflexión al respecto.

7. Justificación de la Conveniencia Oportunidad de la Formulación del PG

Las circunstancias que justifican la necesidad de proceder a la Revisión de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Santorcaz aprobadas definitivamente en 1994, son las siguientes:

Por una parte, el nuevo marco legislativo en materia de urbanismo desde la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y sus posteriores modificaciones, y más concretamente desde la aprobación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Supone cambios sustanciales, introducidos a todos niveles en el ordenamiento jurídico del urbanismo, mostrándose por sí mismos como motivo suficiente para proceder a la revisión de Planeamiento, ya en el desarrollo de un municipio que cuenta con un planeamiento no adaptado se produce un evidente estancamiento de la gestión urbanística y de la ejecución de planeamiento.

Por otra parte, se justifica la necesidad de revisión en base a la obligación legal impuesta para todos los municipios de la Comunidad en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la Ley 9/2001, de 17 de julio..." *los Planes de Ordenación Urbana y las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal en ellos previstos deberán adaptarse a esta Ley en el plazo de dos años a contar desde su entrada en vigor...*" (Disposición transitoria tercera, apartado 5).

Así mismo, en el caso concreto del territorio de Santorcaz un municipio de identidad rural y población moderada, donde más del 90% del suelo está clasificado como no urbanizable.

Esta circunstancia se convierte en un aspecto que toma especial importancia en cuanto a la necesidad de adaptar la clasificación del suelo a la legislación actual, dado que el suelo clasificado como no urbanizable común en el planeamiento vigente, en aplicación del régimen transitorio tiene importantes capacidades urbanizadoras (Suelo urbanizable no sectorizado). Y en algunos casos es importante matizar la ordenación actual del medio natural (en cuanto al régimen del suelo) y preservar estos suelos eliminando posibles iniciativas de Planeamiento de Sectorización. Para ello se hace necesario proceder a una revisión de Planeamiento de acuerdo a la nueva legislación que extingue la categoría de suelo no urbanizable común.

Otra razón que justifica la conveniencia de revisar las NNSS del 94, es la gestión de los suelos



urbanizables aún sin desarrollar. Los sectores sin desarrollar su problemática fundamental provienen de la relación entre el tamaño de los recintos de planeamiento y la estructura de la propiedad, que supone, o bien situaciones bloqueadas por propietarios mayoritarios, o bien en otros casos sectores con parcelación excesivamente atomizada.

Concluyéndose, por tanto, que la concurrencia de todos estos factores motiva sobradamente la necesidad de revisión del Planeamiento vigente.

8. Ámbito de Actuación

Como ya se ha mencionado anteriormente, el ámbito de la actuación se corresponde con todo el término municipal dado que se trata de una actualización y adecuación de las vigentes Normas Subsidiarias de 1994 a la legislación actual y a las actuales necesidades del municipio.

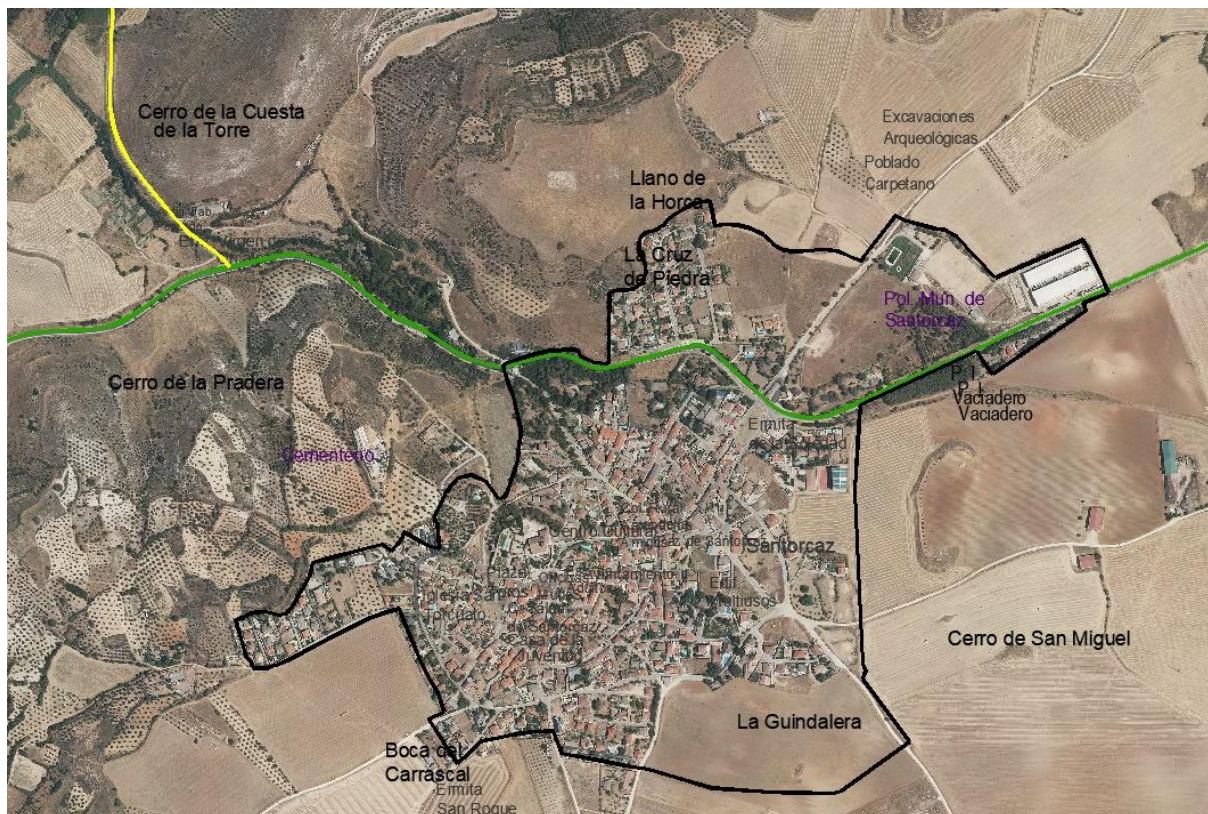
9. Determinaciones y Aplicación del Planeamiento Vigente sobre el Ámbito de Actuación

9.1. Características del Planeamiento Vigente

La estructura actual de Santorcaz se basa en dos condicionantes fundamentales, por un lado, la red de comunicaciones y por otro el medio físico en el que se implanta.

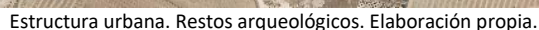
Así, el crecimiento original de Santorcaz se desarrolla en torno a la M-213, una red secundaria que ha dado origen al desarrollo del municipio ya que es la vía de acceso a Santorcaz y nexo de unión a los distintos municipios limítrofes, tales como Anchuelo y Pozo de Guadalajara.

De igual forma, la carretera M-226 en su bifurcación con la M-213 sirve de vía de comunicación con los municipios al norte de Santorcaz, destacando Los Santos de la Humosa.

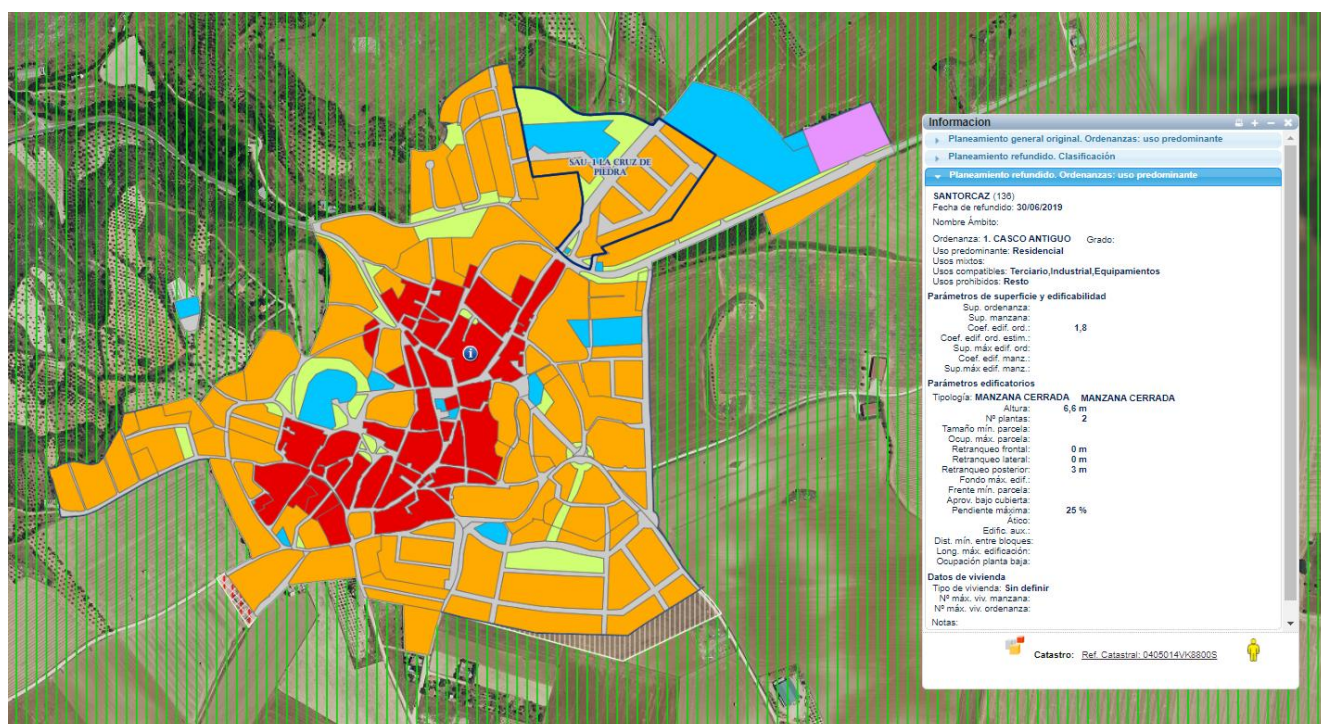


Estructura urbana. Carreteras. Elaboración propia.

Otro gran condicionante en el desarrollo del tejido urbano del municipio se debe a la existencia de los restos arqueológicos del Llano de la Horca, BIC declarado por la Comunidad Autónoma de Madrid, cuyos hallazgos limitan el desarrollo norte del municipio.



La estructura urbana se configura en base al núcleo original y posteriores urbanizaciones que se han ido localizando en base a los distintos condicionantes, dando como resultado una masa urbana homogénea, con vacíos en sus límites norte, sur, este y oeste.



Estructura urbana. Visor SIT CAM.

9.2. Morfología y Tejido Urbano

Como ya se ha mencionado con anterioridad, el suelo urbano de Santorcaz lo forma el núcleo urbano original y una serie de urbanizaciones que se han ido desarrollando más alejadas de éste y que cuentan con un tejido y morfología urbana distintas al núcleo.

El núcleo original de Santorcaz es un tejido urbano irregular un tanto confuso y falto de entidad. La escena urbana viene definida por calles estrechas con distintos anchos con ensanchamientos en algunas zonas. La morfología original del núcleo urbano se compone de edificaciones en muy mal estado y en ruinas, con las intervenciones posteriores con tipologías diversas que han dado lugar a unas alineaciones desordenadas que se traducen en una trama poco clara.



La zona correspondiente a las proximidades con el Ayuntamiento se encuentra más ordenada con alineaciones más claras que configuran pequeñas plazas a lo largo de la calle, en ella se encuentran además los principales equipamientos del municipio, aunque es una de las zonas donde las edificaciones cuentan con una morfología similar a la tradicional, existen nuevas edificaciones que alteran esta imagen.

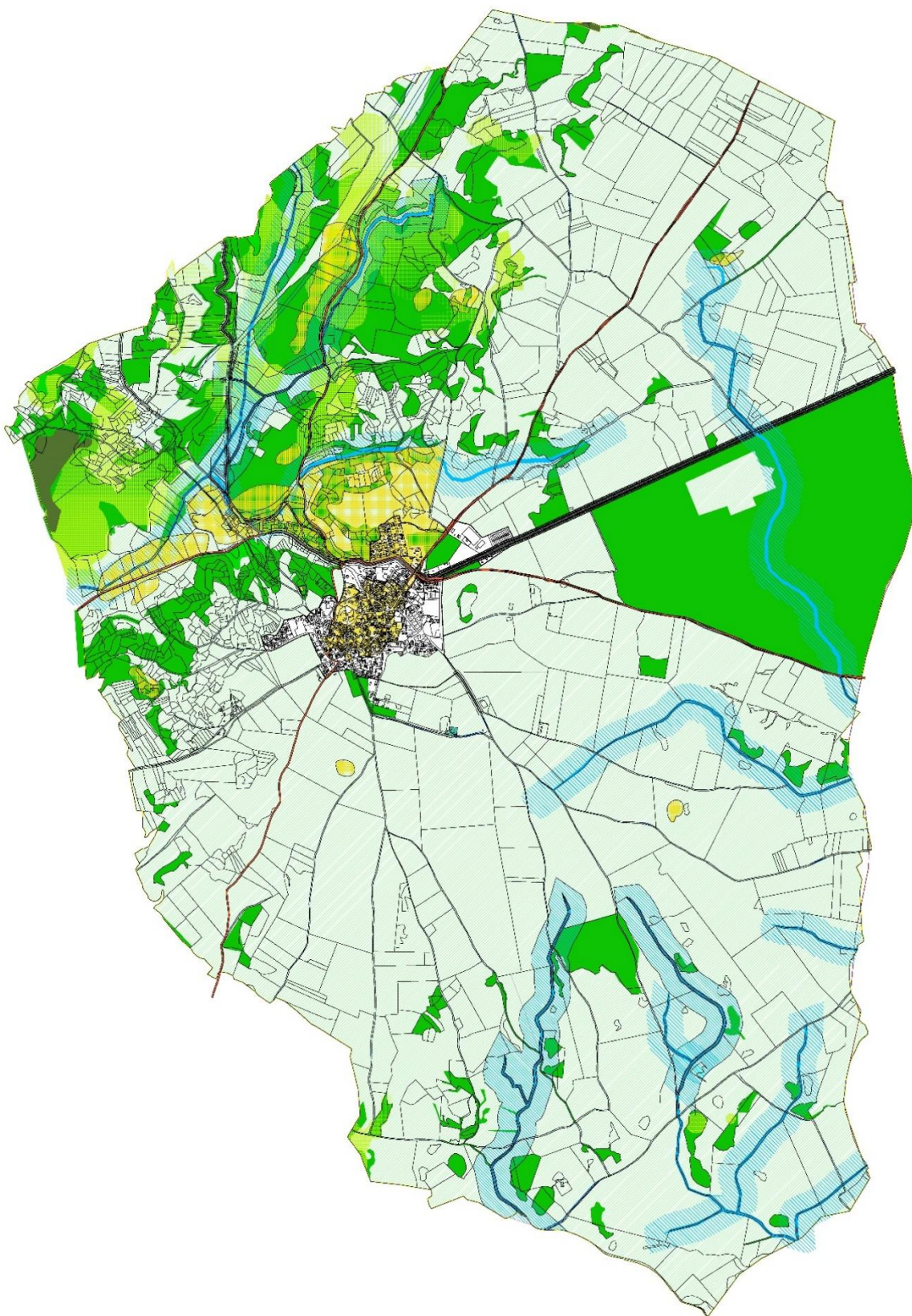


El resto del casco de Santorcaz, cuenta con una trama desordenada que da lugar a una lectura muy poco clara del espacio urbano, reforzado además con una gran heterogeneidad de la red viaria, tipologías de edificación, tratamientos y acabados.





9.2.1. Suelo No Urbanizable





Se clasifican aquellos suelos cuyos valores ecológicos, paisajísticos, forestales, agrarios, o culturales, deben ser protegidos del proceso urbanizador, siendo objeto de medidas que tienden a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios de estos suelos.

Se establecen dos categorías:

- **Suelo No Urbanizable Común**: Comprende el resto de la superficie municipal, a excepción de aquel clasificado como urbano o apto para urbanizar. Formado en general, por los páramos del término destinados a cultivo de secano (cereal y vid) a excepción de los olivares que tienen especial protección.

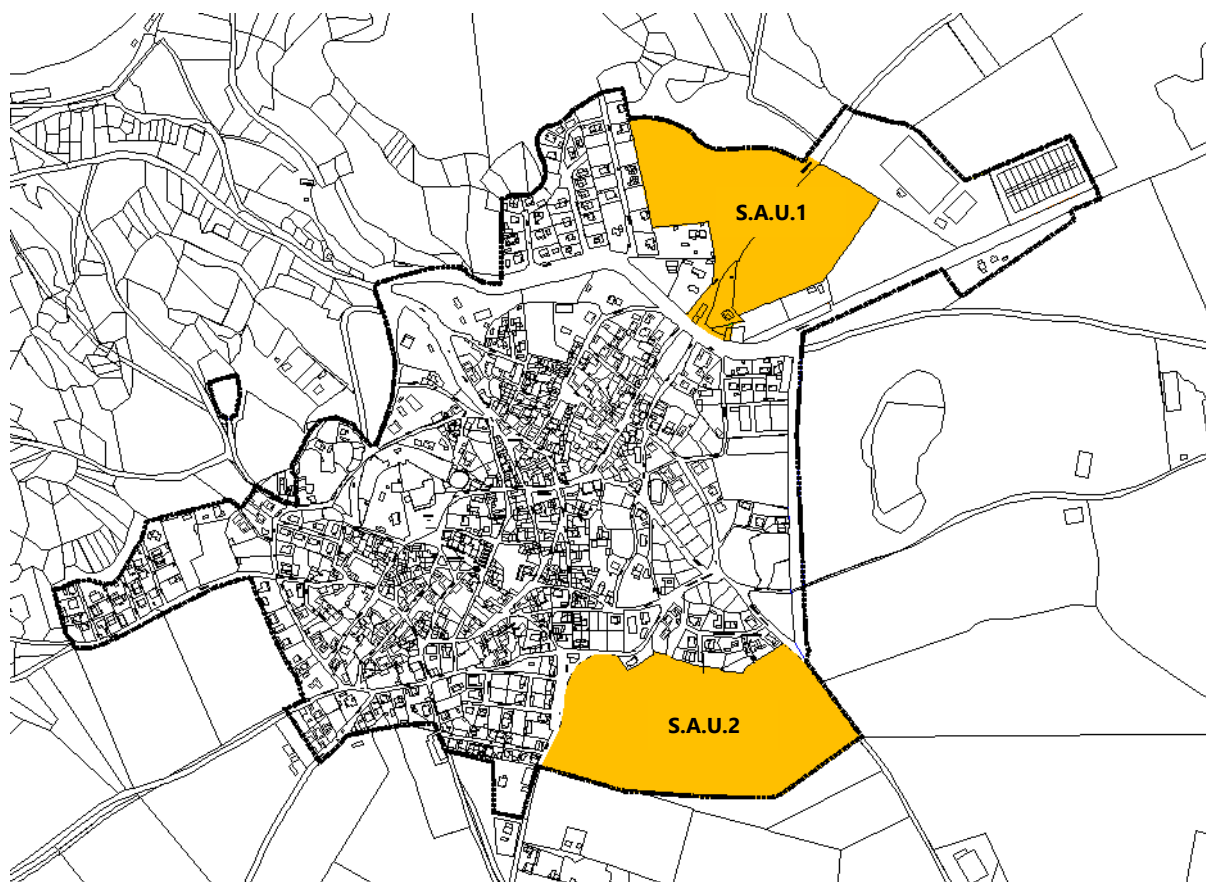
En esta clase de suelo se encuentran ubicados los siguientes sistemas generales:

- Estación de bombeo de agua potable.
 - Cementerio
 - Instalación militar
-
- **Suelo No Urbanizable Especialmente protegido**: en función del grado de conservación de sus ecosistemas y de la potencialidad de sus recursos, se han establecidos seis tipos de protección:
 - Suelo No urbanizable de Especial Protección de Cauces y Riberas
 - Suelo No urbanizable de Especial Protección por su interés Ecológico-paisajístico
 - Suelo No urbanizable de Especial Protección por su interés Agrícola
 - Suelo No urbanizable de Especial Protección por su interés Forestal
 - Suelo No urbanizable de Especial Protección por su interés Arqueológico
 - Suelo No urbanizable de Especial Protección por Vías Pecuarias

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación.

	Superficie (Ha.)
S.N.U.E.P.C.	46,75
S.N.U.E.P.I.A.G.	49,65
S.N.U.E.P.M.F.	4,00
S.N.U.E.P.E.P.N.	331,77
S.N.U. COMUN	2145,53
ENCLAVE MINISTERIO DEFENSA	148,85
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	2726,55

9.2.2. Suelo Apto para Urbanizar (S.A.U.)



En suelo apto para urbanizar se delimitan dos áreas de reparto a efectos de lo previsto en el NN.SS vigentes.

Se caracteriza por ser soporte del crecimiento de nuevas áreas, situándose limítrofe al suelo urbano. Se desarrolla en dos sectores residenciales.

Las características de estos sectores de S.A.U. se especifican a continuación:



▪ S.A.U.1 "LA CRUZ DE PIEDRA"

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR S.A.U.1

Denominación: "LA CRUZ DE PIEDRA"

Superficie bruta: 58.950 m²

Objetivos: Oferta de suelo residencial en el norte del núcleo urbano, completando la estructura urbana de este ámbito.
Obtener espacios de reserva para equipamientos y zonas verdes.

Densidad bruta residencial: 12,5 viv./Ha.

Número máx. de viviendas (vacantes): 72 viv.

Índice de edificabilidad bruta: 0,29 m²/m².

Ordenanzas de aplicación:

Zona 02. Grado 2º. Residencial Unifamiliar de media densidad.
Zona 04. Equipamientos.
Zona 05. Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes.
Zona 07. Red Viaria.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

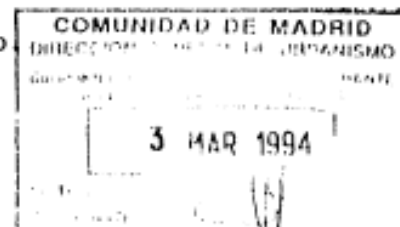
- 5.900 m² para el Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes.
- 1.930 m² para Equipamientos.
- 8.360 m² de Red Viaria.
- 15% del aprovechamiento lucrativo bruto

Planeamiento de desarrollo:

- Plan Parcial
- Proyecto de Compensación
- Proyecto de Urbanización

Sistema de actuación:

Iniciativa de desarrollo:



COMPENSACION.

PRIVADA.



▪ S.A.U.2 "LA GUINDALERA"

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR.S.A.U. 2

Denominación: "LA GUINDALERA"

Superficie bruta: 67.000 m²

Objetivos: Oferta de suelo residencial en el sur del núcleo urbano.
Establecer una zona urbana alrededor del viario que conecta el eje norte-sur de acceso con el viario de ronda.
Obtener espacios de reserva para equipamientos y zonas verdes.

Densidad bruta residencial: 12 viv./Ha.

Número máximo de viviendas: 80 viv.

Índice edificabilidad bruta: 0,27 m²/m²

Ordenanzas de aplicación:

- Zona 02. Grado 2º. Residencial Unifamiliar de media densidad.
- Zona 04. Equipamientos.
- Zona 05. Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes.
- Zona 07. Red Viaria.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

- 6.900 m² para el Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes.
- 1.400 m² para Equipamientos.
- 13.950 m² de Red Viaria.
- 15% del aprovechamiento lucrativo bruto.

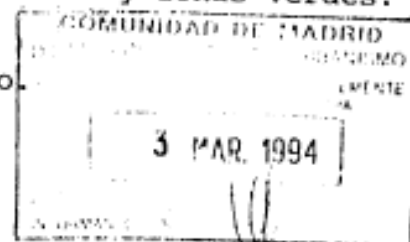
Planeamiento de desarrollo:

- Plan Parcial
- Proyecto de Compensación
- Proyecto de Urbanización

Sistema de actuación:

Iniciativa de desarrollo:

Condiciones de ordenación:



COMPENSACION.

PRIVADA.



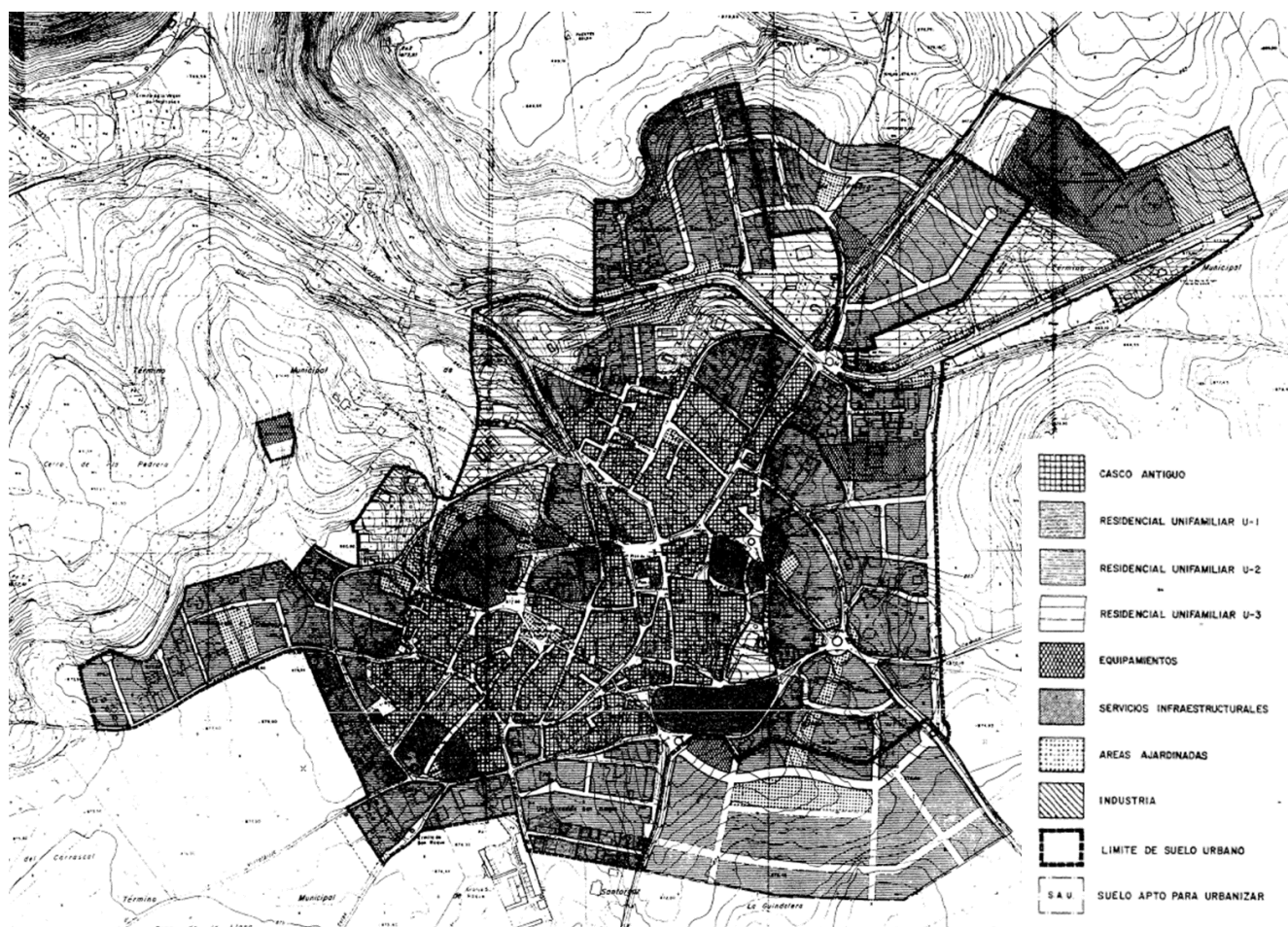
9.2.3. Suelo Urbano

El Suelo Urbano, en el núcleo principal, se ha ajustado a las áreas consolidadas físicamente o con planeamiento de desarrollo aprobado. También se incorporaron algunos suelos limítrofes, incluyéndolos en diversas Unidades de Ejecución y ámbitos de Actuación.

A continuación, el cuadro resumen demuestra las características de cada una de las once Unidades de Ejecución y dos Ámbitos de Actuación:

UNIDADES Y ÁMBITOS	S U P E R F I C I E S					EDIFICABILIDAD		VIVIENDAS	
	TOTAL m²	EDIFIC m²	VIARIO m²	VERDE m²	EQUIPA m²	m²	BRUTA m²/ m²	EXISTENTES	VACANTES
AA 1	15.555	13.270	2.285	—	—	5.308	0,34	13	7
UE 1	16.000	12.460	2.340	1.200	—	4.984	0,31	1	15
UE 2	5.890	4.345	1.095	450	—	1.740	0,295	—	8
UE 3	7.600	6.655	760	185	—	4.230	0,56	—	30
UE 4	14.690	10.710	3.980	—	—	4.285	0,29	5	12
UE 5	16.105	12.205	2.415	1.485	—	4.883	0,30	1	18
UE 6	11.215	8.295	2.345	875	—	3.318	0,295	—	16
UE 7	5.100	3.810	1.290	—	—	2.268	0,45	1.866	12
UE 8	26.100	17.580	8.160	360	—	7.032	0,27	—	35
UE 9	3.370	2.805	565	—	—	1.120	0,33	—	5
UE 10	12.025	7.965	1.665	2.395	—	3.186	0,265	—	15
AA 2	10.430	14.730	3.375	325	—	5.892	0,32	10	11
UE 11	11.515	9.900	125	775	715	6.909	0,60	—	—
SUBTOTAL	163.595	124.730	30.400	7.750	715	55.175	0,34	—	184
SAU 1	58.950	39.970	11.180	5.900	1.930	15.988	0,27	1	72
SAU 2	67.000	43.475	15.180	6.945	1.400	17.390	0,26	—	80
SUBTOTAL	125.950	83.445	26.240	12.845	3.330	33.378	0,265	—	152
TOTAL	289.545	108.175	56.640	20.595	4.045	88.553	0,306	—	336

La clasificación pormenorizada se ha hecho mediante la definición de las siguientes zonas de ordenanza que se diferencian en el valor de los parámetros que condicionan la edificación y los usos del suelo.



9.3. Grado de Desarrollo del Planeamiento Vigente

La ejecución del Planeamiento Urbanístico en el periodo de vigencia de las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento, en lo que se refiere a Suelo Urbano, ha evolucionado, pues se han construido algunas nuevas edificaciones en el casco y, sobre todo, se ha dotado de equipamientos, y se han hecho reformas en los existentes

- Con relación a los usos del Suelo Urbano, podemos concluir que predomina suelo residencial, y de servicios urbanos y equipamiento.
- Con relación a las Unidades de Ejecución ordenadas en la NNSS vigentes, la situación actual se limita al desarrollo total o parcial de las mismas.
- Con relación a los Ámbitos de Actuación ordenados en la NNSS vigentes, la situación actual se limita al desarrollo total o parcial de las mismas.



9.4. Datos Catastrales

9.4.1. Catastro Inmobiliario Urbano

	Total		
	Bienes inmuebles	Valor catastral total	Valor catastral medio
Madrid	1.868.468	151.471.384,94	81.067
Santorcaz	730	36.177,11	49.558

Fuente: Área de Estadística. Dirección General del Catastro. Ministerio de Economía y Hacienda

9.4.2. Bienes Inmuebles por Usos

	Almacén, Estac.			Comercial		
	Bienes inmuebles	Valor catastral total	Valor catastral medio	Bienes inmuebles	Valor catastral total	Valor catastral medio
Madrid	367.194	5.843.533,88	15.914	90.389	9.688.475,51	107.186
Santorcaz	11	117,62	10.693	1	..	..

	Cultural			Ocio, Hostelería		
	Bienes inmuebles	Valor catastral total	Valor catastral medio	Bienes inmuebles	Valor catastral total	Valor catastral medio
Madrid	2.322	4.537.567,83	1.954.164	3.330	2.440.209,42	732.796
Santorcaz	2	..	..	0	0,00	..

	Industrial			Deportivo		
	Bienes inmuebles	Valor catastral total	Valor catastral medio	Bienes inmuebles	Valor catastral total	Valor catastral medio
Madrid	12.953	4.488.181,84	346.497	1.005	1.435.704,10	1.428.561
Santorcaz	75	1.427,38	19.032	4	965,44	241.361

	Oficinas			Edif. Singular		
	Bienes inmuebles	Valor catastral total	Valor catastral medio	Bienes inmuebles	Valor catastral total	Valor catastral medio
Madrid	25.576	15.014.419,99	587.051	424	3.128.096,97	7.377.587
Santorcaz	0	0,00	..	2	..	..

	Religioso			Espectáculos		
	Bienes inmuebles	Valor catastral total	Valor catastral medio	Bienes inmuebles	Valor catastral total	Valor catastral medio
Madrid	664	644.034,16	969.931	102	435.092,63	4.265.614
Santorcaz	5	643,15	128.629	1	..	..

	Residencial			Sanidad, Benefic.		
	Bienes inmuebles	Valor catastral total	Valor catastral medio	Bienes inmuebles	Valor catastral total	Valor catastral medio
Madrid	1.346.754	94.287.779,17	70.011	1.982	2.522.505,87	1.272.707
Santorcaz	486	27.511,58	56.608	2	..	..

Fuente: Área de Estadística. Dirección General del Catastro. Ministerio de Economía y Hacienda



9.4.3. Catastro Suelos Vacantes

	Suelo vacante		
	Bienes inmuebles	Valor catastral total	Valor catastral medio
Madrid	15.773	7.005.783,57	444.163
Santorcaz	141	2.679,79	19.006

10. Descripción de la Propuesta

Con relación al territorio del término municipal de Santorcaz, su interés paisajístico hace necesaria una especial protección, eliminando la posible aparición de construcciones con negativo impacto visual sobre el conjunto de la vega, así como sobre sus vistas parciales.

La calidad ambiental y la riqueza paisajística del territorio deben ser preservadas como un bien patrimonial de la Comunidad. Las medidas son, por tanto, de potenciación de usos del suelo conforme a sus características morfológicas sin más transformaciones que las que, en la premisa del respeto al conjunto, impongan las necesidades productivas y de recreo.

El casco urbano de Santorcaz es un claro exponente de un tipo de arquitectura donde predomina el acabado de fachada con zócalo de diversos materiales como piedra y baldosas, continuado por el muro enfoscado en color blanco. Las volumetrías rematan en cubiertas inclinadas de material cerámico o teja de hormigón, todo lo anterior con una perfecta adaptación a la topografía.

Debido al continuado decrecimiento de población en los 60 y 70, por los grandes flujos migratorios de la gente rural que abandonaba estos mismos municipios agrarios hacia la capital mayormente desarrollada o a su propia corona metropolitana, las construcciones se abandonaron, degradándose, y llegando a la ruina en muchos casos; si bien, se aprecia como en los últimos años el municipio crece constantemente, máxime en los últimos cuatro años, donde no se producen ni pérdidas ni estancamientos de su población. Eso sí, hay que reseñar que el crecimiento más espectacular en Santorcaz, es el que se está produciendo actualmente, donde la población se dispara a casi los 900 hab., exactamente 899 habitantes, lo que hace que se generen actuaciones de mejora y rehabilitación en viviendas, junto con nuevas construcciones realizadas por los antiguos residentes que buscan en el pueblo su segunda residencia.

Estas actuaciones, en ocasiones, no se ajustan a las características esenciales antes citadas, produciendo una progresiva degradación de los valores arquitectónicos y estéticos con la aparición y utilización de materiales y sistemas constructivos no tradicionales.

Se trata pues de potenciar el trazado bien conservado de estos núcleos y favorecer la recuperación para los usos actuales de pobladores y visitantes, así como su edificación



tradicional, manteniendo sus características tipológicas y morfológicas. Este objeto se concreta en los siguientes aspectos:

- Mantenimiento de tipologías edificatorias tradicionales, lo que garantiza la diversidad volumétrica actual y la pervivencia de la escala; y la posibilidad que establezcan el Plan de una medida de segregación y agregación de parcelas (para suelos vacantes y trama parcelaria excesivamente menuda) que, garantizando el mantenimiento tipológico, posibilite la modernización y acomodo de las viviendas hasta alcanzar cotas de higiene y confortabilidad satisfactorio.
- Respeto a las tipologías edificatorias tradicionales, estableciendo las claves tipológicas que deben presidir las transformaciones y reformas.
- El establecimiento de códigos para el tratamiento de fachadas, basado en las referencias existentes, pero con gran libertad de actuación proyectual.

Los criterios seguidos para la plasmación de estos objetivos son los de incentivar la rehabilitación posibilitando múltiples transformaciones en la edificación existente, y promover la colmatación de los suelos vacantes y la renovación cuidada en el marco de la trama histórica.

La protección de visualizaciones: Es este un aspecto de vital importancia en un término municipal en el que, además de su considerable belleza natural, el núcleo urbano ocupa una posición integrada en su entorno. Este objetivo se traduce en la contemplación por parte del Plan de limitaciones ante volúmenes que distorsionen el perfil, vertidos, talas y rellenos, así como, identificar hitos o áreas emisoras o receptoras de vistas.

El equilibrio entre desarrollo y naturaleza debe ser el objetivo de las medidas a tomar. Desarrollo, ante todo, de la potencialidad de esparcimiento y la reconversión de los procesos regresivos de los núcleos en procesos de mantenimiento e incluso de producción compatibles con el medio rural. Y no como antítesis sino como complementario, el mantenimiento de los recursos naturales ya sea como explotaciones forestales o turísticas, o como reservas naturales.

Es objetivo del Plan General del Municipio de Santorcaz, la ampliación del núcleo tradicional en sus bordes de forma extremadamente cuidadosa; y en los intersticios interiores del suelo vacante, acorde con el trazado tradicional como remate y complemento de éste, con criterios de ordenación acordes con la implantación tradicional y huyendo de grandes extensiones ajenas al núcleo. El crecimiento propuesto se plantea como un crecimiento orgánico del núcleo actual afianzando el carácter existente.

Ordenar el crecimiento urbano a corto y medio plazo pormenorizadamente, dimensionándolo de manera que resulte proporcionado al tamaño del núcleo.



El objetivo del Plan General es lograr que el hábitat de Santorcaz alcance cotas de confortabilidad e higiene satisfactorias para la población.

Se pretende mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes permitiendo su sustitución, pero potenciando la rehabilitación, para lograr transformar habitáculos antaño de convivencia de personas y animales, en modernas y cómodas residencias

El Plan General establecerá determinaciones de ordenanza para la nueva edificación y para la sustitución total o parcial, y pautas concretas de política rehabilitadora, atenuación de impactos negativos y transformaciones de la edificación existente, hasta el logro de condiciones de confortabilidad adecuadas.

Es criterio establecer estos ámbitos de la forma más sencilla posible en cuanto a la gestión, evitando los mecanismos de gestión dificultosos en un municipio de estas características.

Con relación a la vivienda el Documento de Avance del nuevo Plan General propone lo siguiente:

- Fomentar el desarrollo de vivienda habitual, en detrimento del modelo de vivienda unifamiliar aislada con parcela mínima de 2.000 m², de las NN.SS. vigentes.

Para ello se proponen tamaños acordes al poder adquisitivo de los habitantes de la zona, y matrimonios jóvenes que optan por desplazarse a municipios más alejados de la capital y su corona, en búsqueda de mejores condiciones de vida, y de menores precios de vivienda.

Apostar durante la fase de aprobación Inicial por una ordenación pormenorizada del crecimiento planificado en Suelo urbano No Consolidado (A.A.), y así agilizar la gestión de los mismos, aprovechando la aprobación del presente Plan General.

Se trata de clasificar una cantidad de suelo menor que el tamaño actual del núcleo, para que sea posible a medio plazo consolidar una estructura urbana que no exceda a las capacidades de control y gestión del Ayuntamiento.

10.1. Clasificación y categorías del suelo

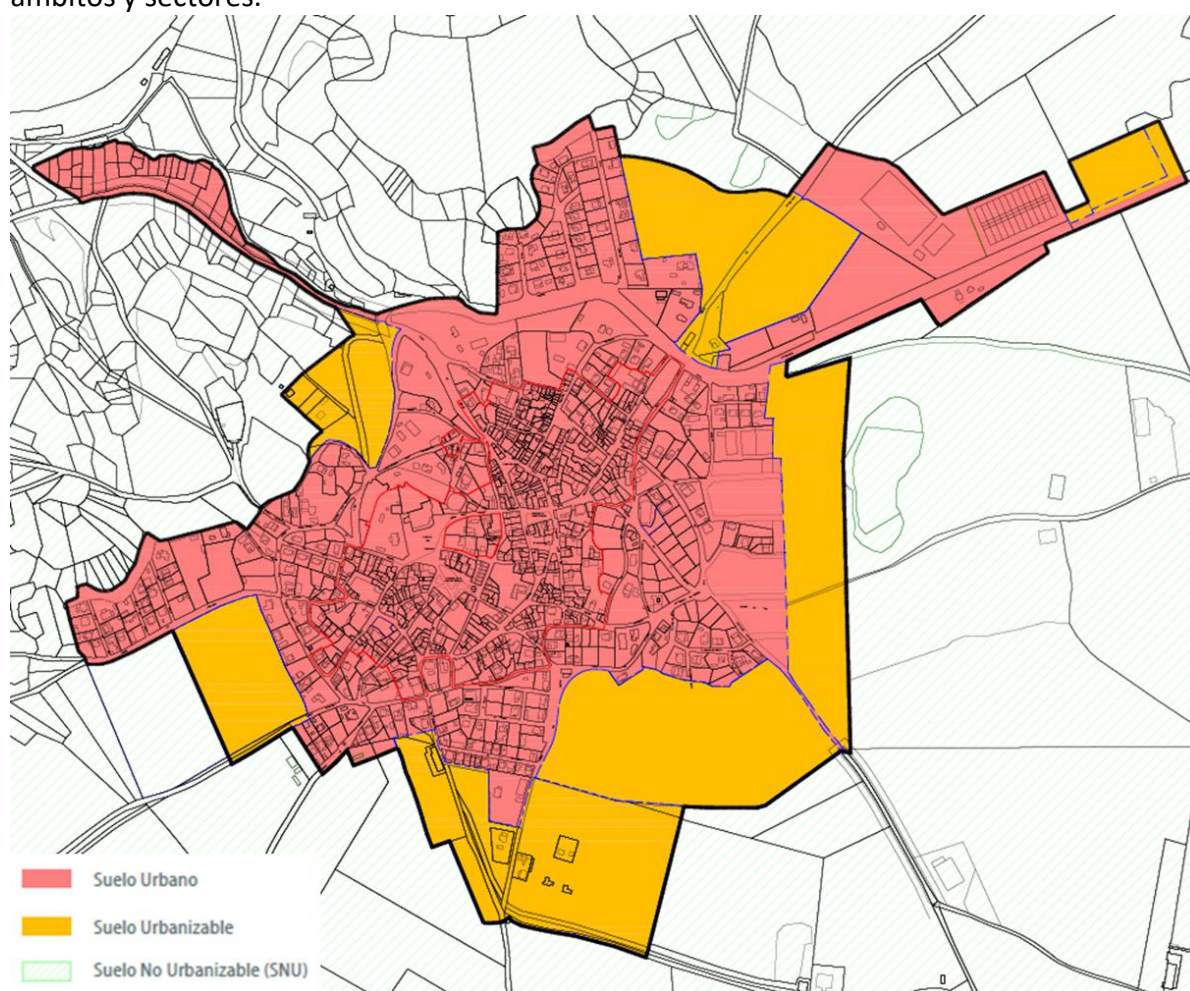
Es competencia del planeamiento general clasificar el suelo del término municipal en todas o algunas de las siguientes clases: suelo no urbanizable de protección, suelo urbano y suelo urbanizable.

Sin duda una de las diferencias más significativas de la L.S.C.M. 9/2001 con la práctica establecida ha sido la forma de concebir el señalamiento de la clasificación del suelo. En efecto, la nueva Ley del suelo define por exclusión el Suelo Urbanizable (art. 15 de la L.S.C.M. 9/2001), de forma que suelo urbanizable será aquel que no reúna las condiciones

para ser considerado urbano (art. 14 de la L.S.C.M. 9/2001), y que no presente causas objetivas para ser clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección.

A continuación, se exponen por separado, para cada clase y en su caso categoría de suelo, sus criterios de localización y delimitación, los derechos y deberes de la propiedad, así como los criterios que se emplearán para redactar su normativa, asignar edificabilidades, y en su caso aprovechamientos e identificar los diferentes mecanismos de reparto.

Se cuantifica el suelo por clase y categoría, y se incluyen por ser parte de las determinaciones estructurantes, el uso global y edificabilidad de cada ámbito. Además, las características y criterios de la división de cada clase de suelo en áreas homogéneas, ámbitos y sectores.



La delimitación de esta clase de suelo se observa en el Plano de Ordenación No. 01 "Clasificación del Suelo". Se recogen así suelos con la consideración de suelo urbano discriminados por su grado de urbanización y por el grado de consolidación, en un acto reglado y no discrecional, de acuerdo con los criterios del artículo 14 de la L.S.C.M. 9/2001.

Debido a las circunstancias urbanísticas actuales del municipio, resulta claramente oportuno recoger la diferenciación en dos categorías dentro de esta clase de suelo,



prevista en el mismo artículo 14 de la L.S.C.M. 9/2001:

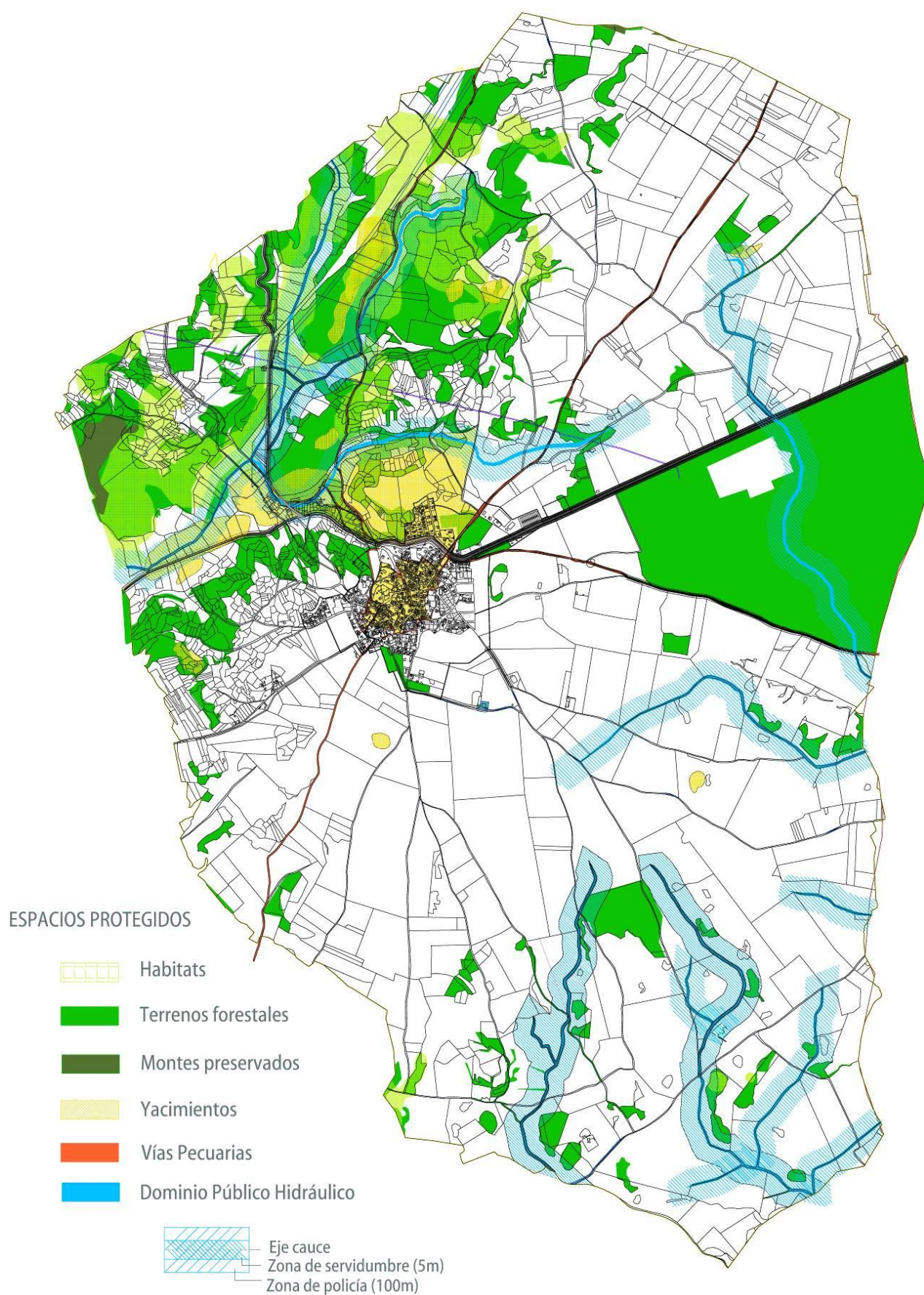
- **Suelo Urbano Consolidado (S.U.C.)** en el que se incluyen las zonas urbanizadas y consolidadas.
- **Suelo Urbano No Consolidado (S.U.N.C.)**, que incluirá aquellas áreas que no cumplan los requisitos del suelo urbano consolidado.

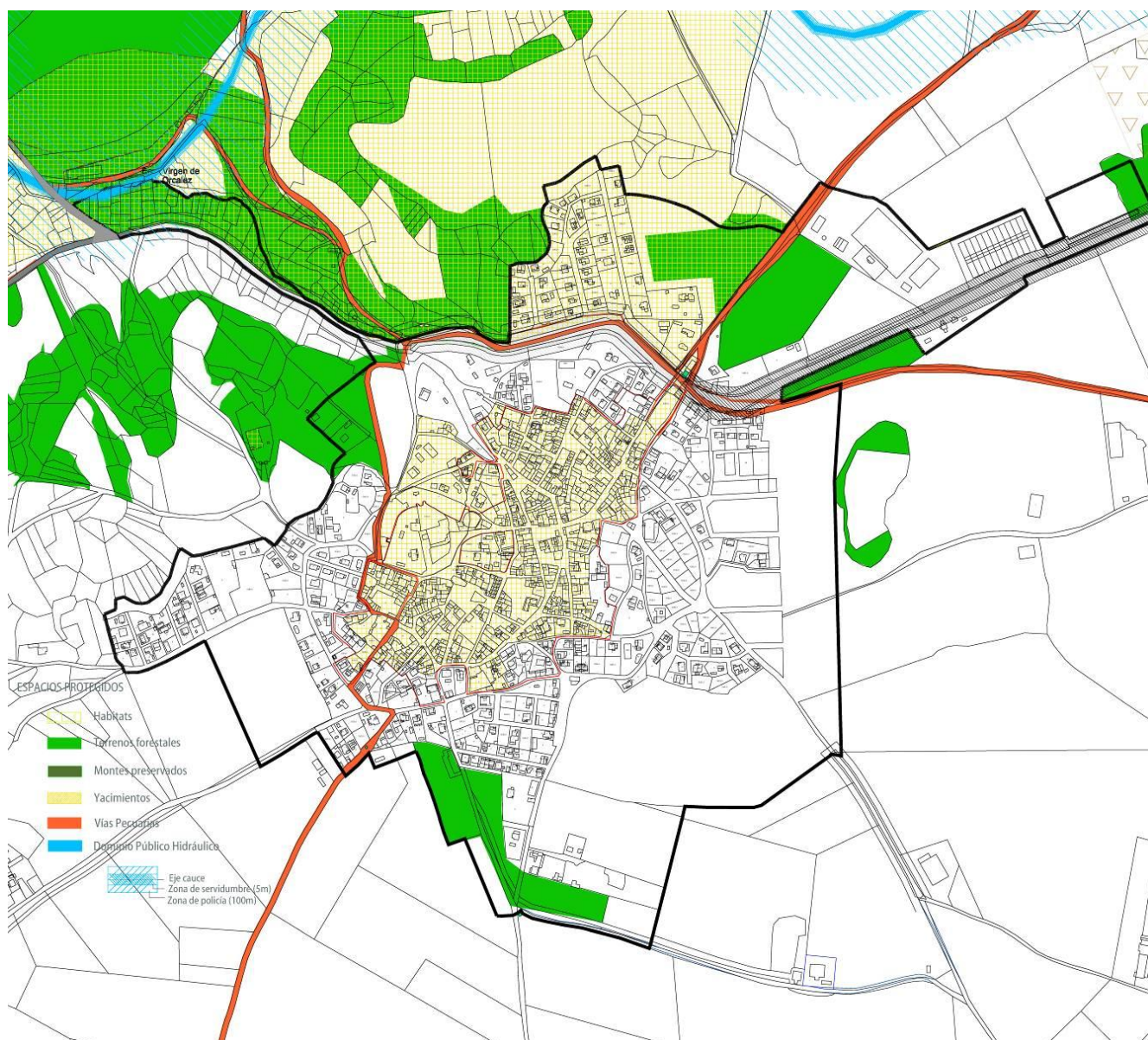
10.1.1. Suelo no urbanizable de protección (S.N.U.P.)

La delimitación de esta clase de suelo se ha realizado de acuerdo con el punto VI del Preámbulo y el apartado 2 del artículo 16, de la L.S.C.M. 9/2001.

Su delimitación viene representada en los planos de Ordenación Nº Ord-1.1, "Clasificación del suelo", Ordenación Nº Ord-3.1 y 3.2, "Afecciones territoriales vigentes" y el Plano de Información Nº Inf-4.1 y 4.2, "Afecciones territoriales existentes" según legislación sectorial.

En el Suelo no Urbanizable de Protección (S.N.U.P.), hay suelos afectados por alguna de las legislaciones sectoriales, que imponen restricciones al uso de los mismos (Montes Preservados, Vías Pecuarias, etc.), y hay suelos clasificados como no urbanizables por algún valor, ya sea agrícola, paisajístico, cauces y riberas, etc.





Dentro del Suelo No Urbanizable de Protección (S.N.U.P.), los suelos afectados por alguna de las legislaciones sectoriales son:

10.1.1.2 Vías pecuarias

Se ampara y se regula de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 8/1/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, por el Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y por la Orden de 28 de febrero de 1967, por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias existentes en el término municipal de Santorcaz, provincia de Madrid, y en la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias del Estado.

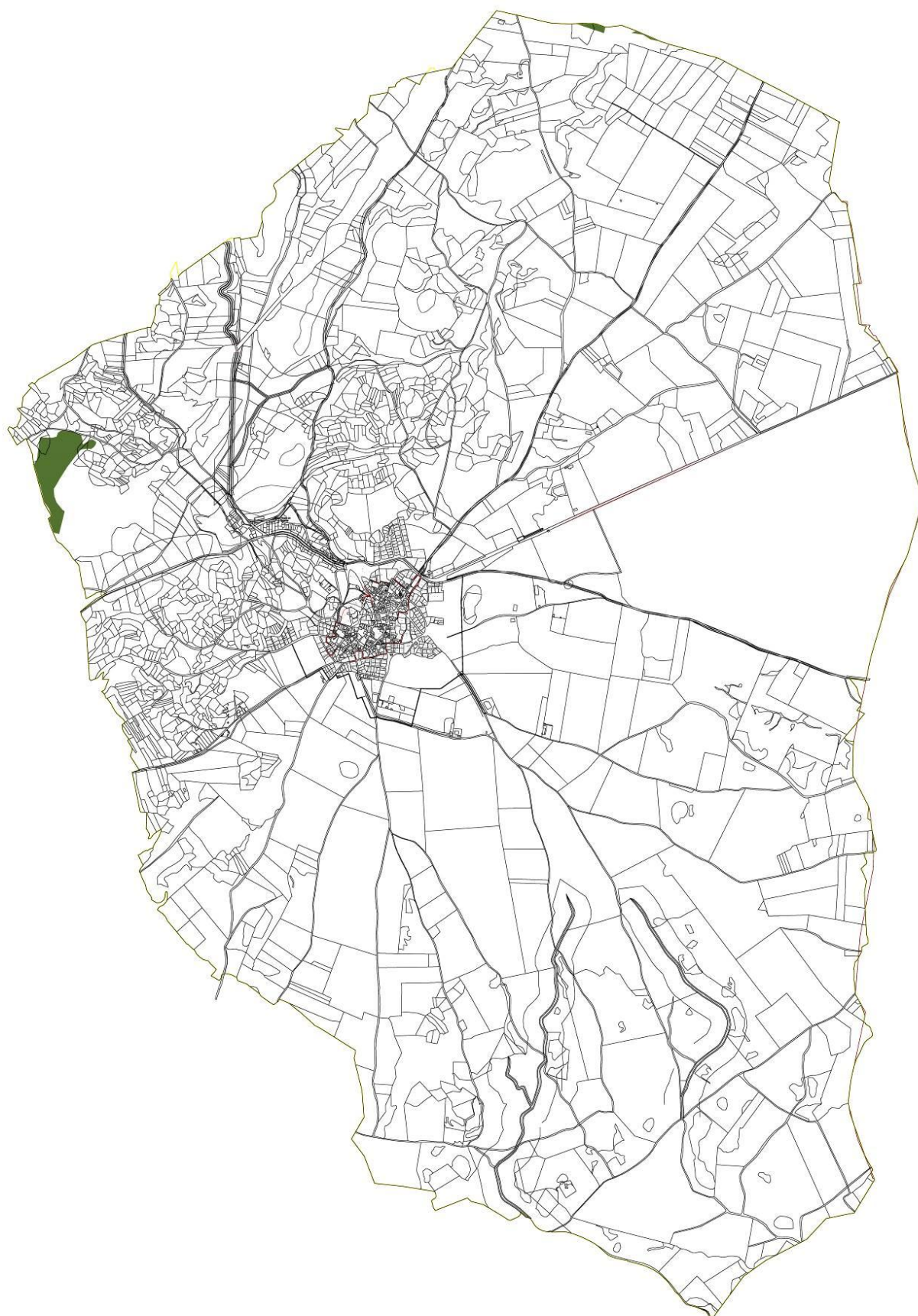
Vía Pecuaria denominadas:

- Colada del camino de Carpa,
- Colada del camino de Guadalajara a Santorcaz
- Colada de la Hontanilla . De esta colada nacen otras dos coladas:
 - Colada del camino de la Barca o de Carrahuete.
 - Colada del Llano Simón
- Colada del camino de Pioz



10.1.1.3 Montes Preservados

Se amparan y se regulan de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 16/95, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza.

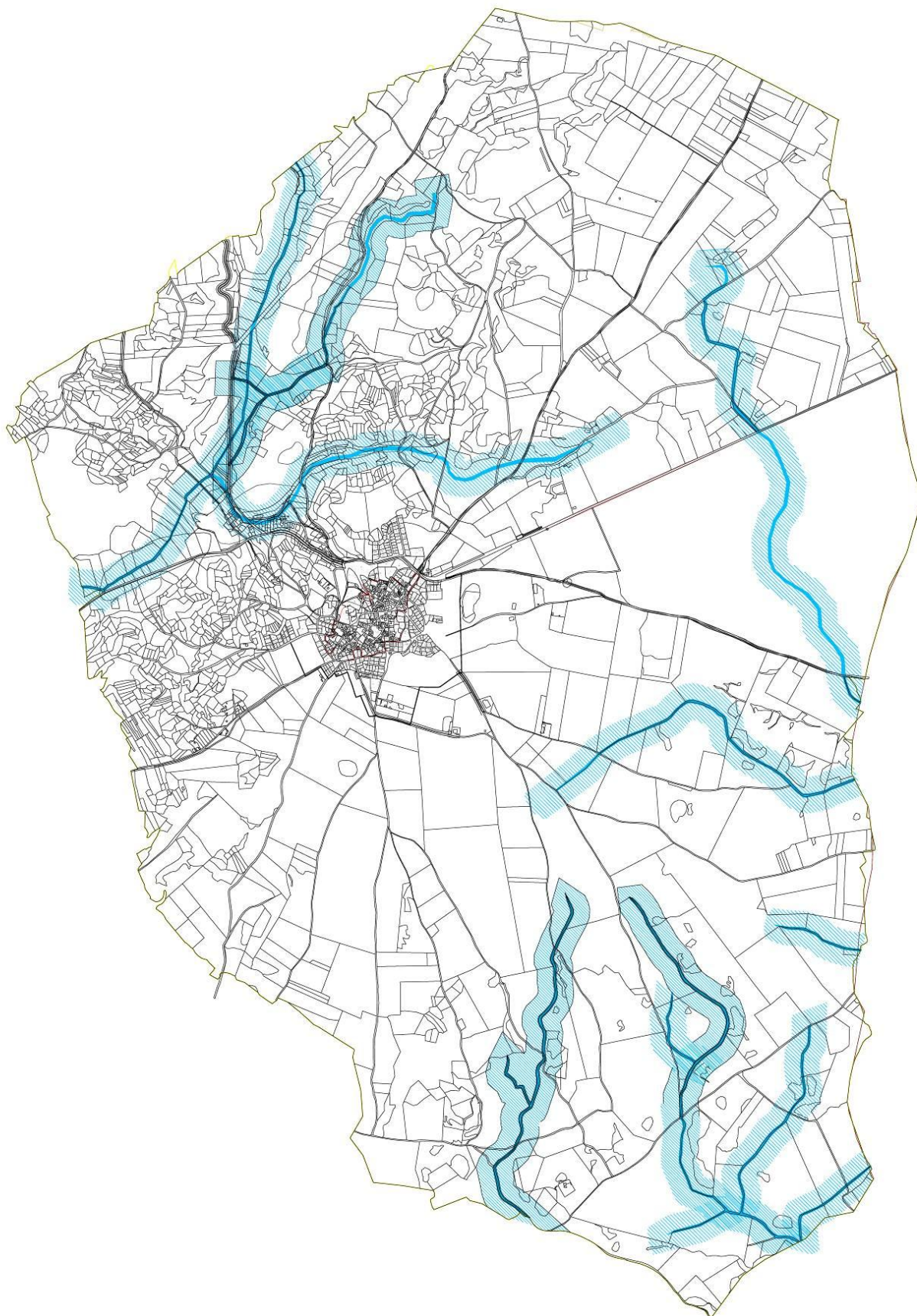




10.1.1.4 Suelo no urbanizable de Protección de Cauces y Riberas

Se refiere esta protección al desarrollo de lo establecido por la Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de aguas y a la Ley 7/1990, de 28 de Junio, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid, a una banda constante en cada margen y en toda su extensión longitudinal de:

- Once metros en cauces de corriente continua.
- Veinticinco metros en corrientes naturales de cauces continuos o discontinuos, lagunas y embalses públicos.





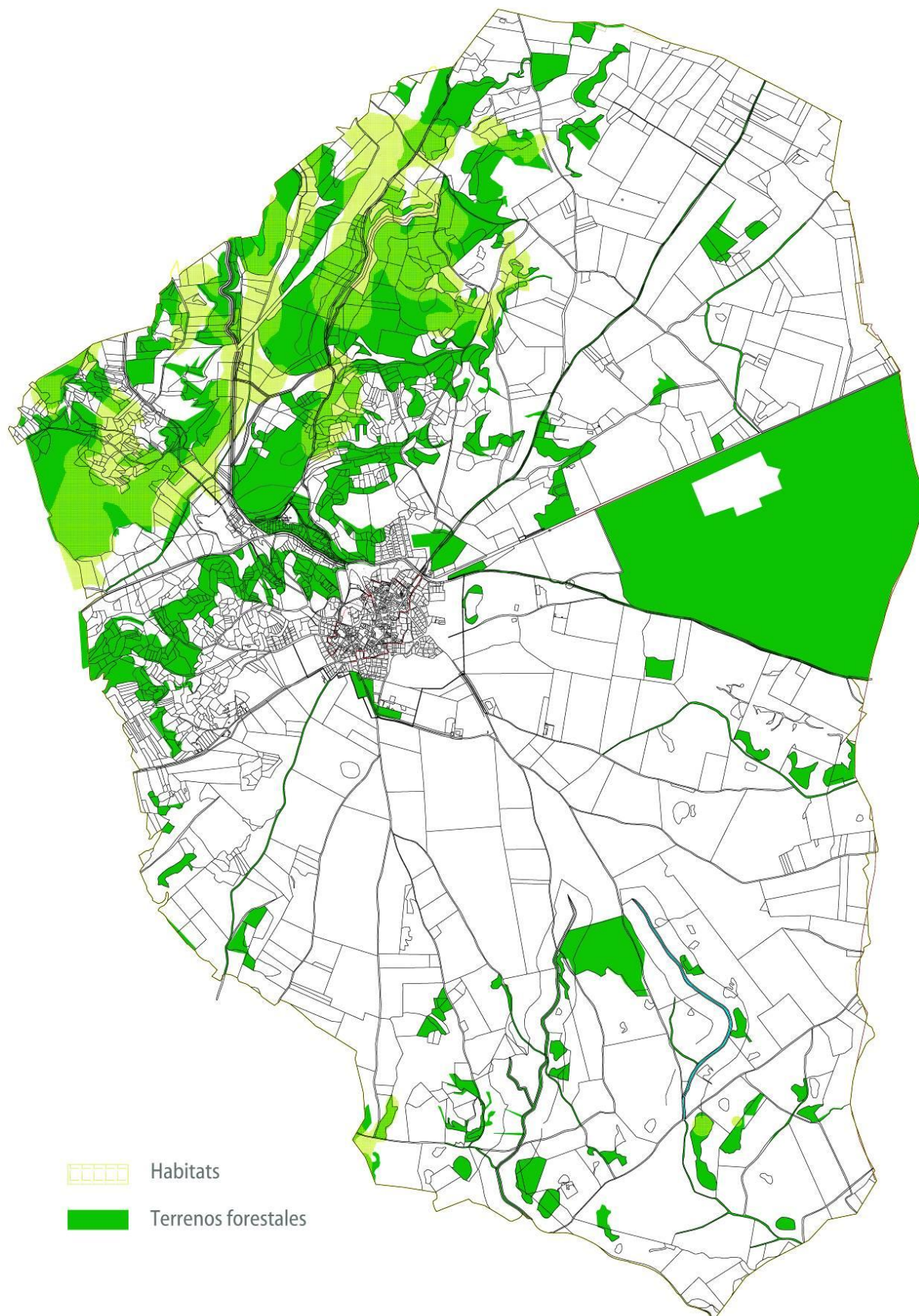
10.1.1.5 Suelo no urbanizable de Protección por su interés paisajístico

Los Sabinares, los Abedulares, los Hayedos, los Robledales, las Acebedas, los Encinares arbóreos, los Alcornocales, los Melojares arbóreos y arbustivos y la vegetación de riberas, junto con algunos tipos de jarales, cantuesos, piornales y brezos.

Las zonas de especies vegetales y suelos, que, si por su valor productivo o natural no merecen estar contenidos en los apartados anteriores, forman parte intrínseca del paisaje contemplando o prolongando el área de ellas.

10.1.1.6 Suelo no urbanizable de Protección por su valor Agrícola y Ecológico

Los Pinares de pino piñonero, silvestre, carrasco, pinaster y migra, junto con los castaños. Se refiere esta protección a la establecida por la Ley 16/1995 de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.





10.1.1.7 Las Áreas de Protección por su interés Arqueológico

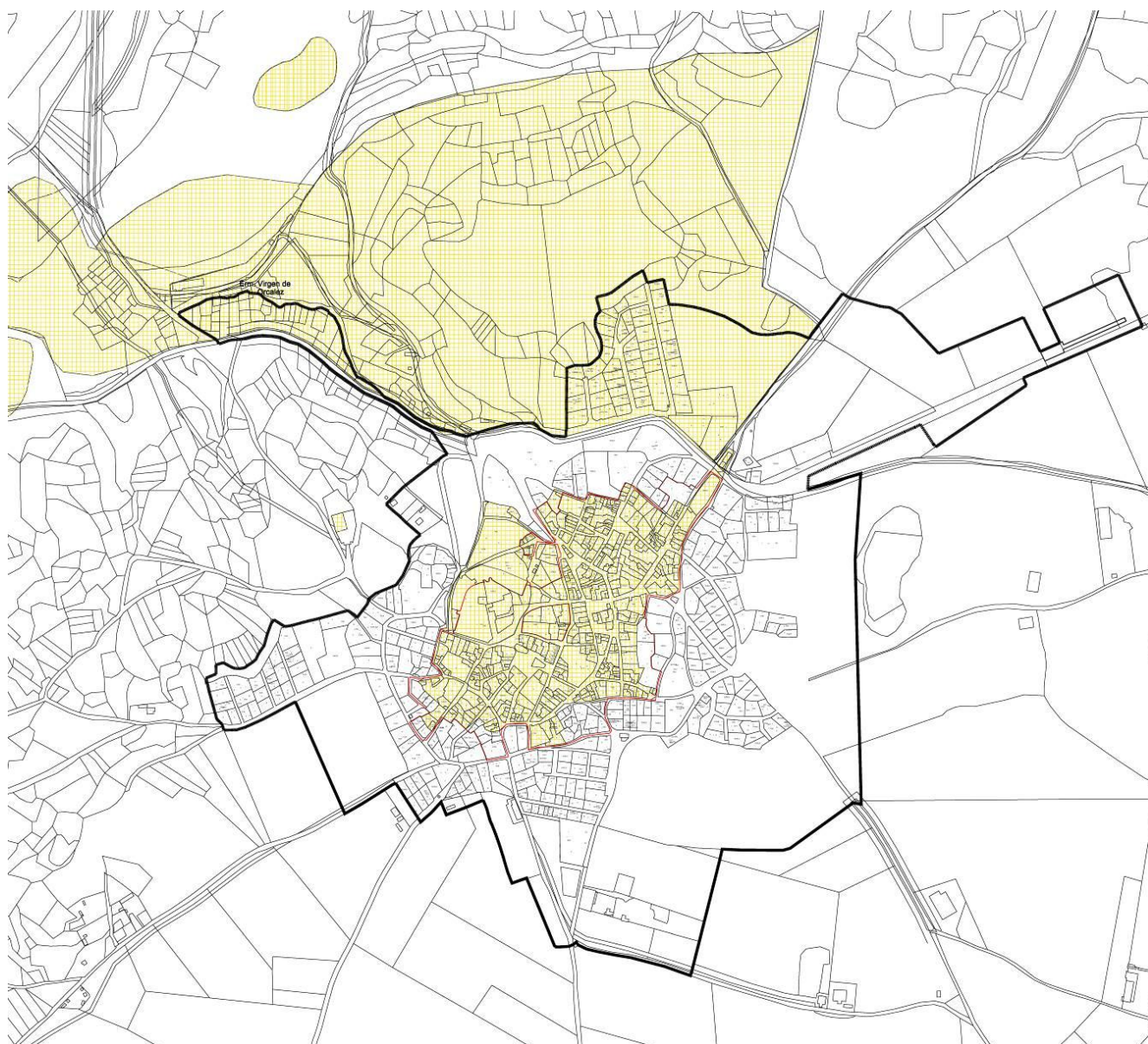
Estas condiciones tienen por objeto la protección y conservación de la riqueza arqueológica del municipio de Santorcaz, para su debida exploración y puesta en valor, trabajos imprescindibles para un mejor conocimiento histórico del rico pasado del municipio.

Lo previsto en estas normas urbanísticas para la situación y calificación de las áreas de interés señaladas no debe considerarse inmutable sino, por el contrario, abierto a posibles ampliaciones y correcciones conforma avance la investigación y vayan aflorando los restos arqueológicos.

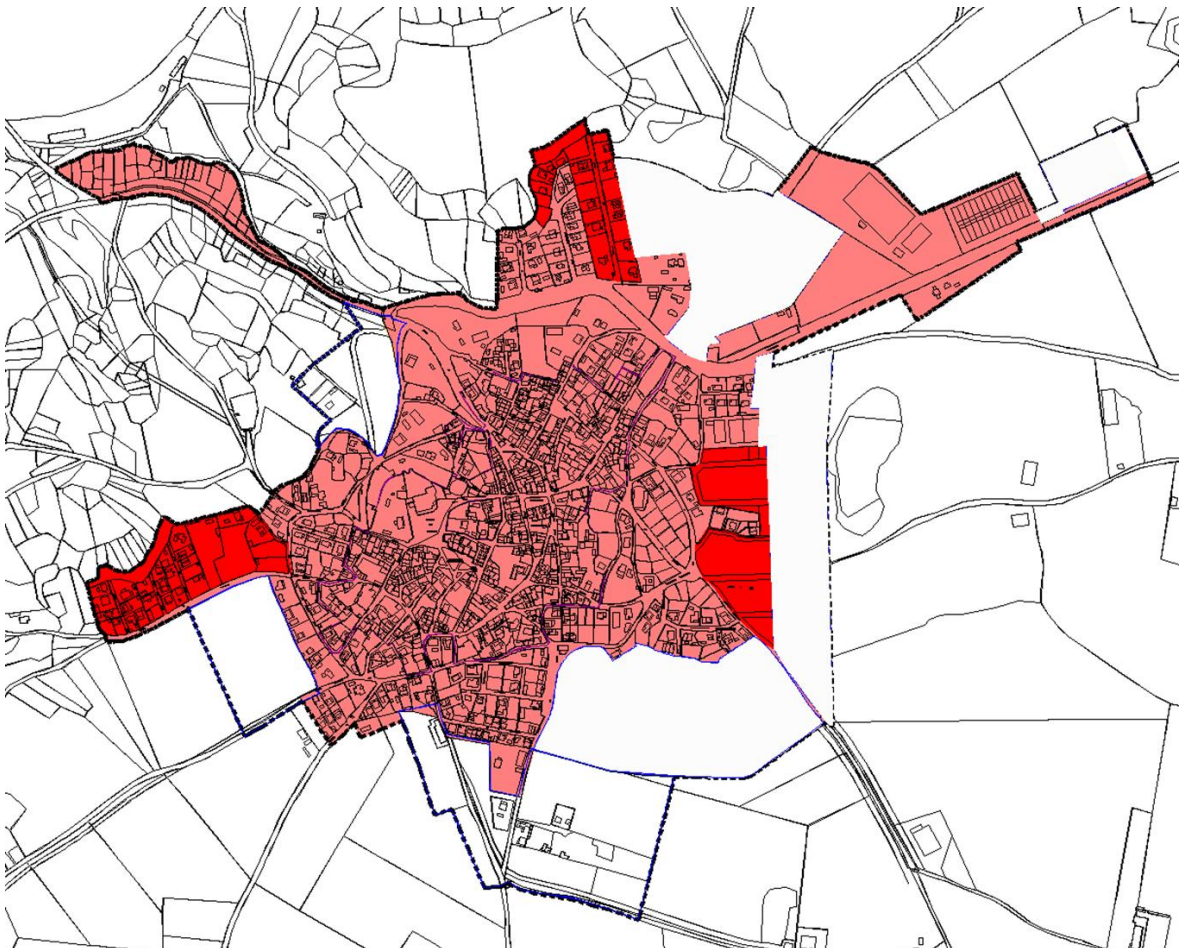
Los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio de Santorcaz se regularán a través de estas Normas Urbanísticas, de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (B.O.C.M. núm. 144, de 19 de junio de 2013) y con carácter supletorio la Ley 16/1985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español (B.O.E. 155 de 29.1.86), el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de la Ley antes mencionada (B.O.E.24 de 28.1.86) por las que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Madrid.

El término municipal de Santorcaz a los efectos de su protección arqueológica, se regula de acuerdo con el capítulo I, del Título V de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (B.O.C.M. núm. 144, de 19 de junio de 2013), que recoge las normas específicas de protección del patrimonio arqueológico y paleontológico de la Comunidad de Madrid.





10.1.2 Suelo urbano



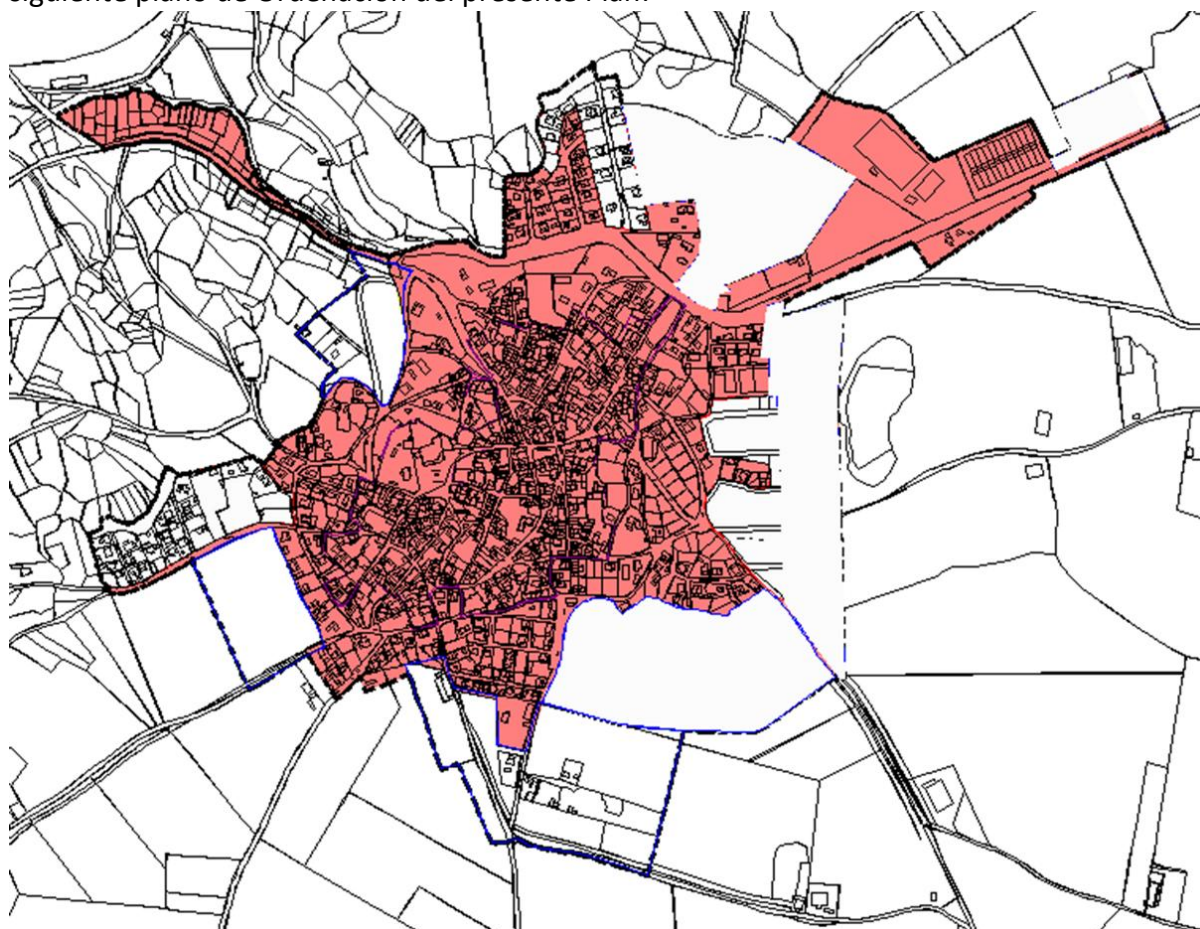
Además de los generales (art.10), los derechos y deberes de la propiedad en suelo urbano se ajustarán a:

- Art. 17 de la L.S.C.M. 9/2001 para el Suelo Urbano Consolidado (S.U.C.).
- Art. 18 de la L.S.C.M. 9/2001 para el Suelo Urbano No Consolidado (S.U.N.C.).

10.1.2.1 Suelo Urbano Consolidado (S.U.C.)

El Plan General establece en el área de Suelo Urbano Consolidado (S.U.C.), el mantenimiento de las tipologías edificatorias tradicionales, corrigiéndolas en función del logro de un mayor saneamiento de las edificaciones. Así se plantea el mantenimiento de las unidades edificatorias tradicionales, fomentando su adaptación a usos modernos y el mantenimiento y mejora de los equipamientos existentes.

Constituyen el Suelo Urbano Consolidado los terrenos que se delimitan como tales en el siguiente plano de Ordenación del presente Plan:



Como propuestas generales para el Suelo Urbano Consolidado, podríamos describir las siguientes:

- La consolidación de las parcelas urbanas y la colmatación de los espacios urbanos.
- Ampliación perimetral del límite urbano de Santorcaz, incorporando al Suelo Urbano Consolidado algunas parcelas que por colindancia se puede considerar que tienen todos los servicios.



Criterios para la redacción normativa de Zonas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada

En lo que se refiere a las Zonas de Ordenanza, de la normativa vigente, se mantendrán en sus líneas básicas, con las modificaciones que el tiempo y el cambio de modelo exigen. Con la conveniencia de revisar las condiciones estéticas que sin duda no corresponden al lugar.

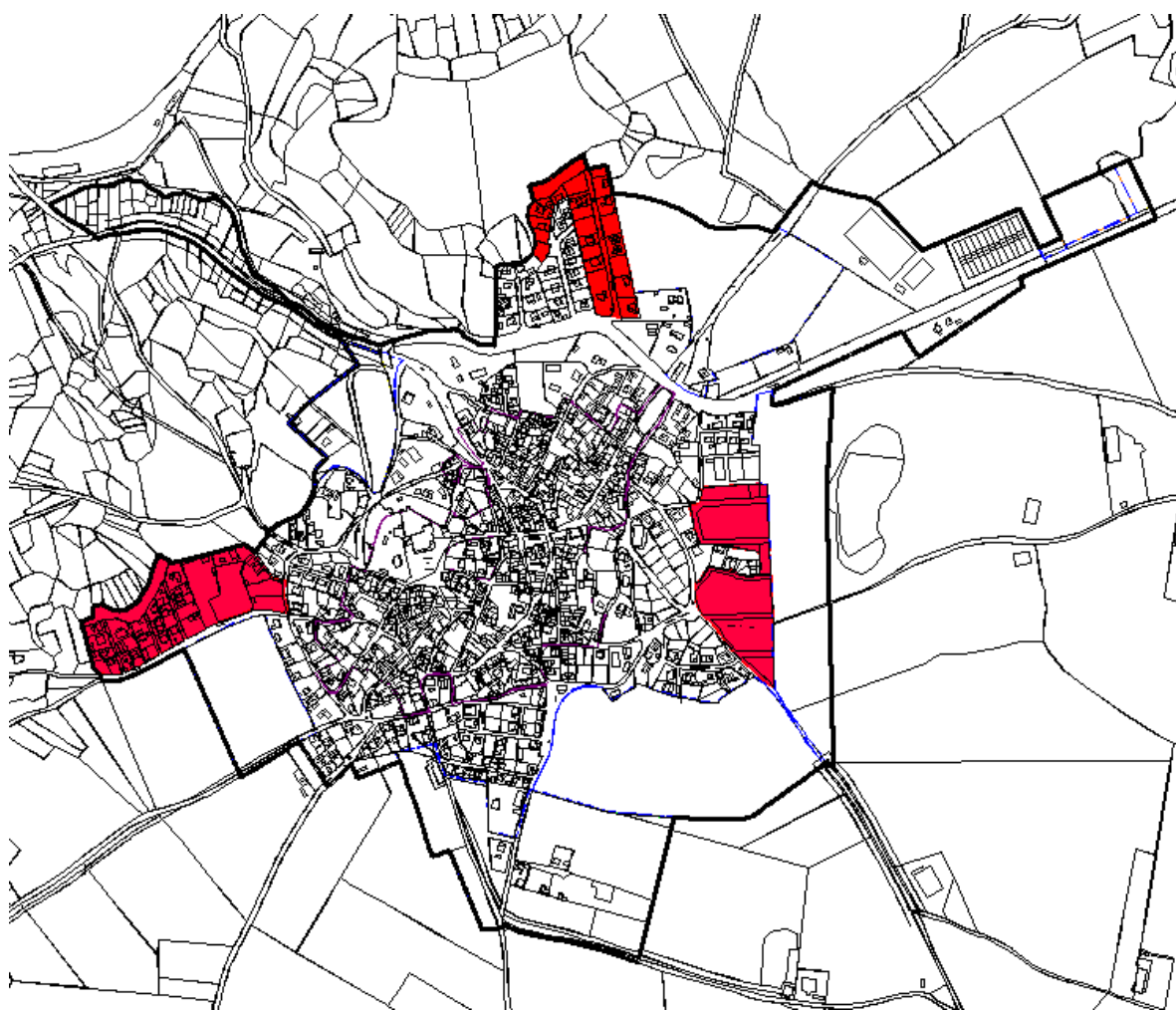
Criterios para la asignación de edificabilidades y aprovechamientos

Según el artículo 42.6 de la L.S.C.M. 9/2001 el planeamiento general debe recoger el señalamiento con carácter de determinación estructurante, tanto para S.U.C. como para S.U.N.C., el uso global y el coeficiente de edificabilidad para cada área homogénea y ámbito de actuación respectivamente.

10.1.2.2 Suelo Urbano No Consolidado (S.U.N.C.)

Como Suelo Urbano no Consolidado clasifica la superficie restante de suelo urbano, que precisa obras de urbanización como reforma interior, mejora urbana, renovación, obtención de dotaciones urbanísticas entre otras.

Constituyen el Suelo Urbano No Consolidado (S.U.N.C.) los terrenos que se delimitan como tales en el siguiente plano de Ordenación del presente Plan.



En esta fase de Documento de Avance del Plan General quedan establecidos tres Ámbitos de Actuación (ver plano Ord-02 Calificación del suelo y fichas de los Ámbitos, en los Anexos de la Memoria de Ordenación), caracterizados por usos globales, aprovechamientos y cesiones, en los que se llevarán a cabo la gestión urbanística, y para los que ya se avanza una primera propuesta de ordenación pormenorizada, con la intención de evitar mayores complejidades de su desarrollo.(ver Pl.Ord-02 Calificación del suelo).

Sabiendo que el planeamiento urbanístico posibilita el desarrollo de la actividad económica, sea volcado el interés en la ordenación pormenorizada de los cuatro Ámbitos propuestos.

Se propone la ordenación pormenorizada de los Ámbitos de Actuación (01-02), ubicados al norte del núcleo urbano, para consolidar el suelo urbano, ya que lo que actualmente ocasionan es el fraccionamiento del mismo, entre el núcleo urbano y las extensiones del casco. Dicho suelo en la normativa vigente se califica como Ámbitos de Actuación, pero no se han desarrollado los viales de acuerdo a la normativa vigente.

La ordenación del AA.03, se propone para consolidar el borde urbano Este del núcleo.



Dicho suelo en la normativa vigente se califica como Unidad de Ejecución, pero no se ha desarrollado en el plazo de vigencia de las actuales Normas Subsidiarias.

La ordenación del A.A.04, se propone para ampliar el desarrollo industrial del término municipal al Noroeste del municipio.

10.1.3. División del Suelo Urbano. Áreas Homogéneas

Se establecen ocho áreas homogéneas conforme al art.37 de L.S.C.M. 9/2001. Para las ocho se adjuntan fichas con su justificación y determinaciones más importantes (ver Anexos de Memoria de Ordenación)



ÁREA HOMOGÉNEA 1- CASCO ANTIGUO.

1.- DESCRIPCIÓN.

Corresponde al casco urbano tradicional, coincidente con el “Vuelo Americano Serie B” de 1956, cuyo crecimiento se inicia alrededor del espacio amurallado y de la iglesia situados en la parte de arriba del promontorio, estando constituidas las viviendas con una tipología entre medianeras que se levantan en la alineación de las calles sin retranqueos, formando manzanas cerradas. El área queda delimitada por manzanas completas, o en algún caso y como consecuencia de un procedimiento edificatorio de carácter irregular, por parcelas cuya reconstrucción a lo largo del proceso histórico se ha realizado con una tipología distinta. Al someter estas parcelas a la ordenanza de Casco Antiguo, se busca la recuperación de la edificación tradicional en este entorno cuando se produzca la reconstrucción de las viviendas consideradas fuera de ordenación.

Las zonas de ordenanza que se incluyen en esta área son las de Casco Antiguo (CA), Zonas Verdes y Espacios libres (ZV-EL), viario y equipamientos (EQ).

2.- CARACTERÍSTICAS GENERALES

AH1	CASCO ANTIGUO	
Superficie área homogénea	141.753,39 m2	
Clase y categoría de suelo	Urbano consolidado	
Uso global	Residencial	
Usos pormenorizados	Residencial, terciario, espacios libres, equipamientos	
Coeficiente de homogeneización de usos.	Viv. libre unifamiliar (ais, par)	1,00
	Vivienda libre multifamiliar	1,25
	Terciario comercial (TC)	0,80
	Equipamiento (EQ)	0,80

3.- DATOS DE LAS NNSS

Superficie edificable		170.159,34 m2c		
Coeficiente de edificabilidad bruto		1,20		
Dotación redes públicas locales y cumplimiento de la LSCM				
Categoría	Superficie	Dotación NNSS	Dotación 9/01	CUMPLIMIENTO
ZONA VERDE	1.458,63 m2s	0,86 m2s/m2c	15,00 m2s/m2c	NO
EQUIPAMIENTO	-----	-----	-----	
SERVICIOS	34.493,93 m2s	-----	-----	
TOTAL	35.952,56 m2s	21,13 m2s/m2c	30,00 m2s/m2c	NO

4.- DATOS DEL PLAN GENERAL.

Superficie edificable		167.135,27 m2c		
Coeficiente de edificabilidad bruto		1,20		
Dotación redes públicas locales y cumplimiento de la LSCM				
Categoría	Superficie	Dotación NNSS	Dotación 9/01	CUMPLIMIENTO
ZONA VERDE	4.615,07 m2s	2,76 m2s/m2c	15,00 m2s/m2c	NO
EQUIPAMIENTO	-----	-----	-----	
SERVICIOS	32.128,22 m2s	-----	-----	
TOTAL	36.743,29 m2s	21,98 m2s/m2c	30,00 m2s/m2c	NO

5.- OBSERVACIONES Y CUADRO DEL ÁREA HOMOGÉNEA.

El área homogénea no cumple el estándar de las redes públicas según la Ley 9/2001, no obstante, puntualmente y de forma justificada, se han realizado actuaciones de dotación (A.D.) por la que se ha procurado aumentar el estándar de redes públicas en el área más congestionada del municipio.

La delimitación y numeración consignada en las tablas le corresponde con los planos que se incorporan a continuación.

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

PLAN GENERAL. DOCUMENTO DE AVANCE

AYUNTAMIENTO
DE SANTORCAZ



MANZANAS LUCRATIVAS ESTADO DE AVANCE SEGÚN NN.SS.

NOMBRE	SUPERFICIE	ORDENANZA	EDIFICAB. m2c/m2s	SUP. CONST m2c	COEF. PONDERACION	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
M-1	4.599,95 m2s	CA	1,8	8.279,91 m2c	1,00	8.279,91
M-2	5.810,06 m2s	CA	1,8	10.458,10 m2c	1,00	10.458,10
M-3.1	2.644,07 m2s	CA	1,8	4.759,33 m2c	1,00	4.759,33
M-4.1	3.122,56 m2s	CA	1,8	5.620,61 m2c	1,00	5.620,61
M-5	2.499,88 m2s	CA	1,8	4.499,79 m2c	1,00	4.499,79
M-6	1.026,34 m2s	CA	1,8	1.847,41 m2c	1,00	1.847,41
M-7	3.326,24 m2s	CA	1,8	5.987,23 m2c	1,00	5.987,23
M-8	1.832,20 m2s	CA	1,8	3.297,95 m2c	1,00	3.297,95
M-9	3.036,78 m2s	CA	1,8	5.466,21 m2c	1,00	5.466,21
M-10	2.530,14 m2s	CA	1,8	4.554,25 m2c	1,00	4.554,25
M-11	6.205,08 m2s	CA	1,8	11.169,15 m2c	1,00	11.169,15
M-12	335,79 m2s	CA	1,8	604,42 m2c	1,00	604,42
M-13	1.762,26 m2s	CA	1,8	3.172,07 m2c	1,00	3.172,07
M-14	112,09 m2s	CA	1,8	201,76 m2c	1,00	201,76
M-15	4.287,45 m2s	CA	1,8	7.717,40 m2c	1,00	7.717,40
M-16	1.836,51 m2s	CA	1,8	3.305,72 m2c	1,00	3.305,72
M-17	743,28 m2s	CA	1,8	1.337,90 m2c	1,00	1.337,90
M-18	6.543,81 m2s	CA	1,8	11.778,86 m2c	1,00	11.778,86
M-19	663,47 m2s	CA	1,8	1.194,25 m2c	1,00	1.194,25
M-20	2.191,76 m2s	CA	1,8	3.945,18 m2c	1,00	3.945,18
M-21	471,59 m2s	CA	1,8	848,87 m2c	1,00	848,87
M-22	2.075,29 m2s	CA	1,8	3.735,52 m2c	1,00	3.735,52
M-23	3.327,05 m2s	CA	1,8	5.988,69 m2c	1,00	5.988,69
M-24	7.553,94 m2s	CA	1,8	13.597,09 m2c	1,00	13.597,09
M-25	2.222,55 m2s	CA	1,8	4.000,59 m2c	1,00	4.000,59
M-26	1.113,38 m2s	CA	1,8	2.004,09 m2c	1,00	2.004,09
M-27	1.062,85 m2s	CA	1,8	1.913,12 m2c	1,00	1.913,12
M-28	170,53 m2s	CA	1,8	306,96 m2c	1,00	306,96
M-29	1.938,56 m2s	CA	1,8	3.489,41 m2c	1,00	3.489,41
M-30	321,39 m2s	CA	1,8	578,51 m2c	1,00	578,51
M-31	3.298,14 m2s	CA	1,8	5.936,64 m2c	1,00	5.936,64
M-32	264,11 m2s	CA	1,8	475,40 m2c	1,00	475,40
M-33	2.989,57 m2s	CA	1,8	5.381,23 m2c	1,00	5.381,23
M-34.1	497,44 m2s	CA	1,8	895,40 m2c	1,00	895,40
M-35	5.318,04 m2s	CA	1,8	9.572,47 m2c	1,00	9.572,47
M-36	2.587,04 m2s	CA	1,8	4.656,67 m2c	1,00	4.656,67
M-37	3.253,81 m2s	CA	1,8	5.856,86 m2c	1,00	5.856,86
M-38.1	249,57 m2s	CA	1,8	449,22 m2c	1,00	449,22
M-38.2	251,68 m2s	CA	1,8	453,03 m2c	1,00	453,03
M-39	277,24 m2s	CA	1,8	499,02 m2c	1,00	499,02
M-40	179,46 m2s	CA	1,8	323,03 m2c	1,00	323,03
TOTAL SUELO LUCRATIVO				170.159,34 m2c		170.159,34

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

PLAN GENERAL. DOCUMENTO DE AVANCE

AYUNTAMIENTO
DE SANTORCAZ



REDES PÚBLICAS SEGÚN NN.SS.

NIVEL	NOMBRE	SUPERFICIE	ORDENANZA	CATEGORÍA
RG	EQ-1	7.468,44 m2s	EQ	EQUIPAMIENTO
	EQ-2	1.025,75 m2s	EQ	EQUIPAMIENTO
	EQ-3	95,43 m2s	EQ	EQUIPAMIENTO
	EQ-4	201,93 m2s	EQ	EQUIPAMIENTO
	EQ-5	216,20 m2s	EQ	EQUIPAMIENTO
	EQ-6	246,06 m2s	EQ	EQUIPAMIENTO
	EQ-7	179,46 m2s	EQ	EQUIPAMIENTO
	EQ-8	102,33 m2s	EQ	EQUIPAMIENTO
	EQ-9	29,56 m2s	EQ	EQUIPAMIENTO
RL	ZV EL-1	103,45 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE
	ZV EL-2	526,22 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE
	ZV EL-3	157,09 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE
	ZV EL-4	74,77 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE
	ZV EL-5	40,93 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE
	ZV EL-6	225,62 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE
	ZV EL-7	330,55 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE
	VIARIO	34.493,93 m2s	VIARIO	VIARIO

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

PLAN GENERAL. DOCUMENTO DE AVANCE

AYUNTAMIENTO
DE SANTORCAZ



MANZANAS LUCRATIVAS. ESTADO FINAL P.G.

NOMBRE	SUPERFICIE	ORDENANZA	EDIFICAB. m2c/m2s	SUP. CONST m2c	COEF. PONDERACION	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
M-1	4.599,95 m2s	CA	1,8	8.279,91 m2c	1,00	8.279,91
M-2	5.401,71 m2s	CA	1,8	9.723,07 m2c	1,00	9.723,07
M-3.1	2.033,45 m2s	CA	1,8	3.660,20 m2c	1,00	3.660,20
M-4.1	3.122,56 m2s	CA	1,8	5.620,61 m2c	1,00	5.620,61
M-5	2.499,88 m2s	CA	1,8	4.499,79 m2c	1,00	4.499,79
M-6	1.026,34 m2s	CA	1,8	1.847,41 m2c	1,00	1.847,41
M-7	3.326,24 m2s	CA	1,8	5.987,23 m2c	1,00	5.987,23
M-8	1.832,20 m2s	CA	1,8	3.297,95 m2c	1,00	3.297,95
M-9	3.036,78 m2s	CA	1,8	5.466,21 m2c	1,00	5.466,21
M-10	2.530,14 m2s	CA	1,8	4.554,25 m2c	1,00	4.554,25
M-11	6.205,08 m2s	CA	1,8	11.169,15 m2c	1,00	11.169,15
M-12	335,79 m2s	CA	1,8	604,42 m2c	1,00	604,42
M-13	1.762,26 m2s	CA	1,8	3.172,07 m2c	1,00	3.172,07
M-14	112,09 m2s	CA	1,8	201,76 m2c	1,00	201,76
M-15	4.287,45 m2s	CA	1,8	7.717,40 m2c	1,00	7.717,40
M-16	1.836,51 m2s	CA	1,8	3.305,72 m2c	1,00	3.305,72
M-17	743,28 m2s	CA	1,8	1.337,90 m2c	1,00	1.337,90
M-18	6.543,81 m2s	CA	1,8	11.778,86 m2c	1,00	11.778,86
M-19	663,47 m2s	CA	1,8	1.194,25 m2c	1,00	1.194,25
M-20	2.191,76 m2s	CA	1,8	3.945,18 m2c	1,00	3.945,18
M-21	471,59 m2s	CA	1,8	848,87 m2c	1,00	848,87
M-22	2.075,29 m2s	CA	1,8	3.735,52 m2c	1,00	3.735,52
M-23	3.327,05 m2s	CA	1,8	5.988,69 m2c	1,00	5.988,69
M-24	7.553,94 m2s	CA	1,8	13.597,09 m2c	1,00	13.597,09
M-25	2.222,55 m2s	CA	1,8	4.000,59 m2c	1,00	4.000,59
M-26	1.113,38 m2s	CA	1,8	2.004,09 m2c	1,00	2.004,09
M-27	1.062,85 m2s	CA	1,8	1.913,12 m2c	1,00	1.913,12
M-28	170,53 m2s	CA	1,8	306,96 m2c	1,00	306,96
M-29	1.938,56 m2s	CA	1,8	3.489,41 m2c	1,00	3.489,41
M-30	321,39 m2s	CA	1,8	578,51 m2c	1,00	578,51
M-31	3.298,14 m2s	CA	1,8	5.936,64 m2c	1,00	5.936,64
M-32	264,11 m2s	CA	1,8	475,40 m2c	1,00	475,40
M-33	2.989,57 m2s	CA	1,8	5.381,23 m2c	1,00	5.381,23
M-34.1	497,44 m2s	CA	1,8	895,40 m2c	1,00	895,40
M-35	5.318,04 m2s	CA	1,8	9.572,47 m2c	1,00	9.572,47
M-36	2.824,85 m2s	CA	1,8	5.084,73 m2c	1,00	5.084,73
M-37	3.253,81 m2s	CA	1,8	5.856,86 m2c	1,00	5.856,86
M-38.1	249,57 m2s	CA	1,8	449,22 m2c	1,00	449,22
M-38.2	251,68 m2s	CA	1,8	453,03 m2c	1,00	453,03
M-39	277,24 m2s	CA	1,8	499,02 m2c	1,00	499,02
TOTAL SUELO LUCRATIVO				167.135,27 m2c		167.135,27

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

PLAN GENERAL. DOCUMENTO DE AVANCE

AYUNTAMIENTO
DE SANTORCAZ

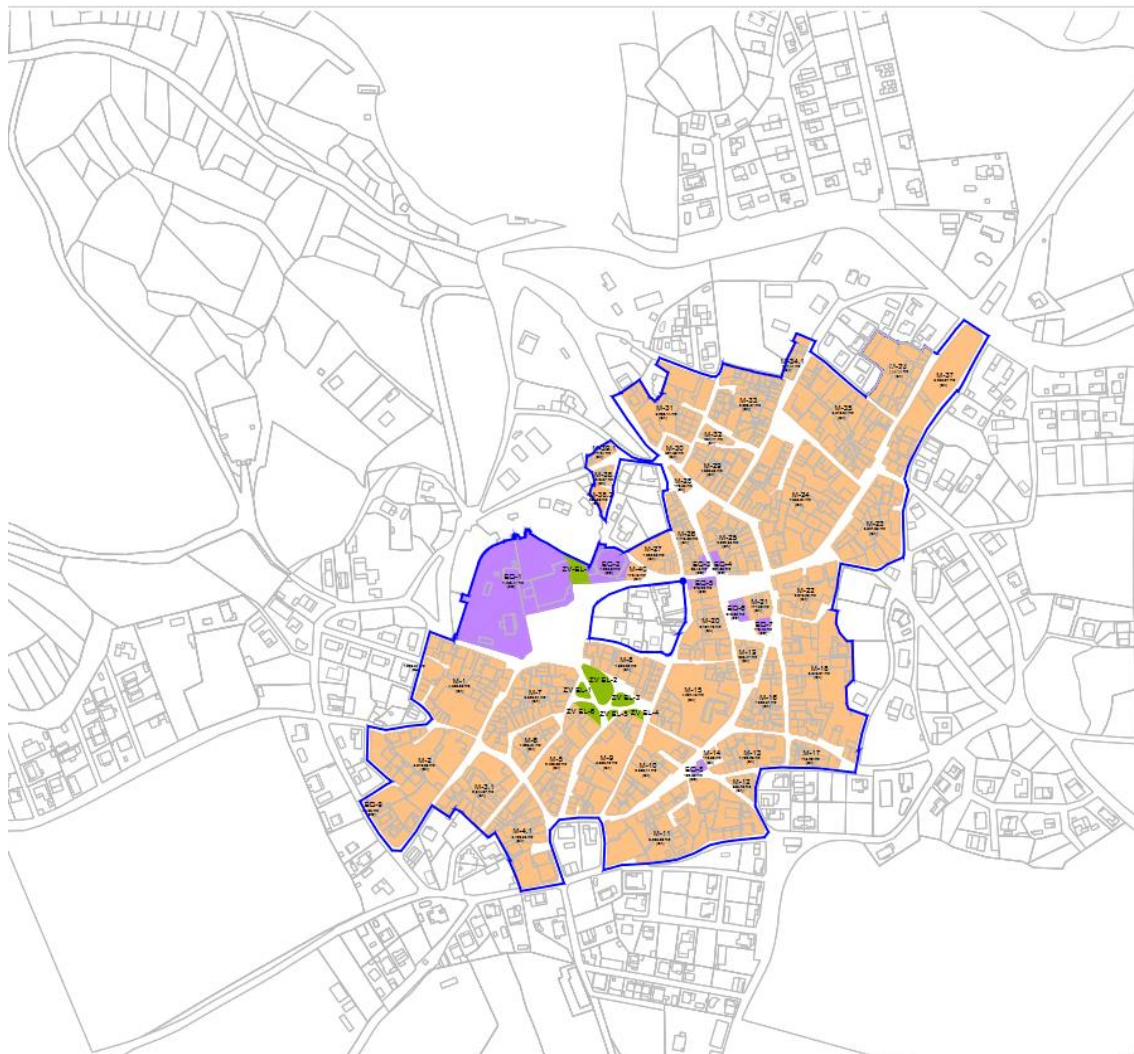


REDES PÚBLICAS SEGÚN P.G.

NIVEL	NOMBRE	SUPERFICIE	ORDENANZA	CATEGORÍA
RG	EQ-1	7.468,44 m2s	EQ	EQUIPAMIENTO
	EQ-2	1.025,75 m2s	EQ	EQUIPAMIENTO
	EQ-3	95,43 m2s	EQ	EQUIPAMIENTO
	EQ-4	201,93 m2s	EQ	EQUIPAMIENTO
	EQ-5	216,20 m2s	EQ	EQUIPAMIENTO
	EQ-6	246,06 m2s	EQ	EQUIPAMIENTO
	EQ-7	179,46 m2s	EQ	EQUIPAMIENTO
	EQ-8	29,56 m2s	EQ	EQUIPAMIENTO
RL	ZV EL-1	103,45 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE
	ZV EL-2	526,22 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE
	ZV EL-3	157,09 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE
	ZV EL-4	74,77 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE
	ZV EL-5	40,93 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE
	ZV EL-6	225,62 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE
	ZV EL-7	2.696,26 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE
	ZV EL-8	611,26 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE
	ZV EL-9	179,46 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE
	VIARIO	32.128,22 m2s	VIARIO	VIARIO

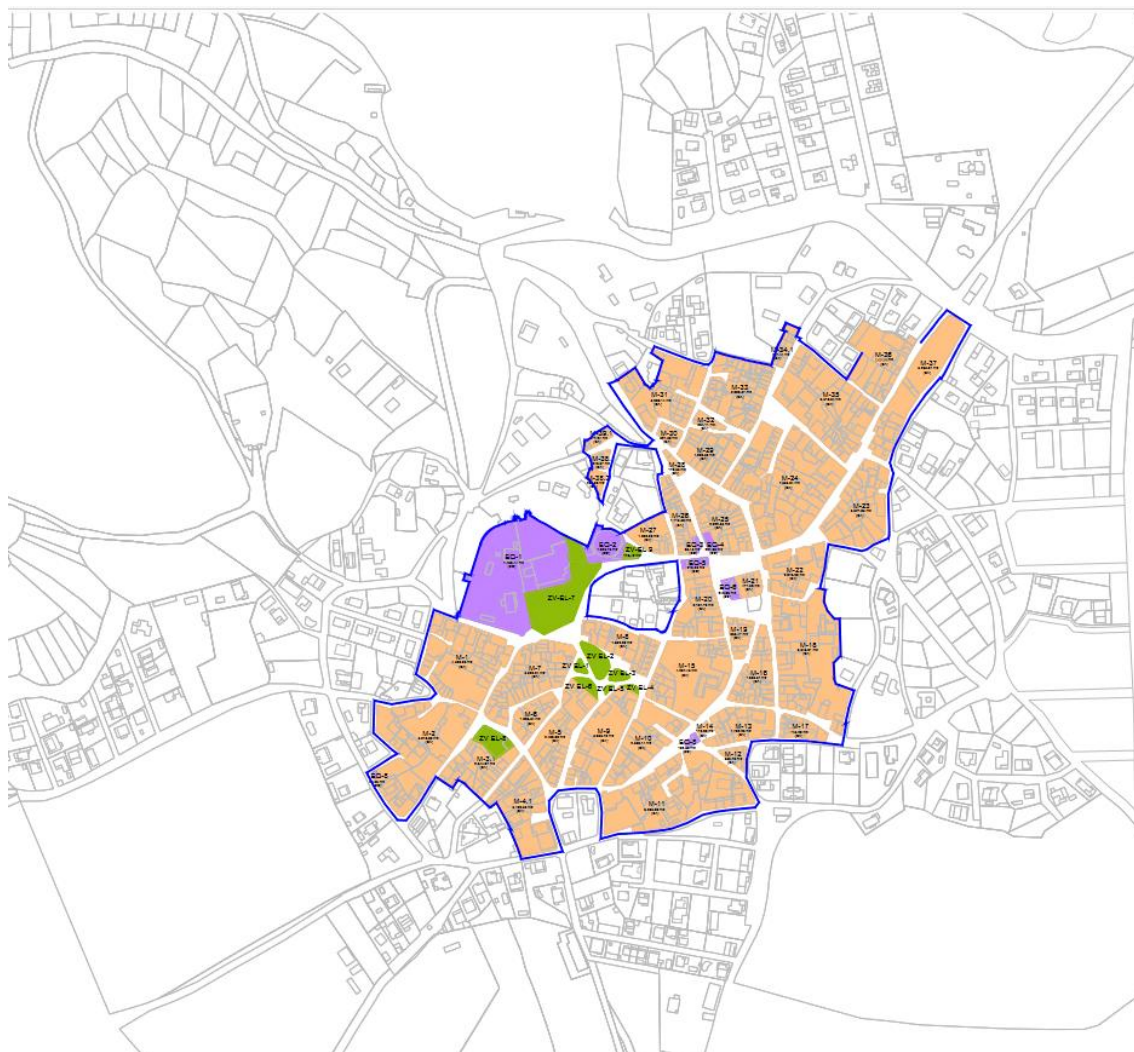


AH 1: CASCO HISTÓRICO SEGÚN NN.SS.





AH 1: CASCO HISTÓRICO SEGÚN P.G.





ÁREA HOMOGÉNEA 2- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVO.

1.- DESCRIPCIÓN.

Esta área homogénea está situada al Sur-Sureste del Casco antiguo. Está conformada únicamente por una manzana delimitada por las calles del Nogueras, Palomar y Senda de las Cuevas y por dos fragmentos de manzanas que se encuentran enfrentadas entre sí, dando fachada a la calle de la Concepción.

La zona de ordenanza que se aplica a las parcelas lucrativas de esta área, es la Residencial Unifamiliar de alta densidad (RU-1).

2.- CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie área homogénea	15.411,65 m ²		
Clase y categoría de suelo	Urbano consolidado		
Uso global	Residencial		
Usos pormenorizados	Residencial, terciario, espacios libres, equipamientos		
Coeficiente de homogeneización de usos.	Viv. libre unifamiliar		1,00
	Vivienda libre multifamiliar		1,25
	Terciario comercial (TC)		0,80
	Equipamiento (EQ)		0,80

3.- DATOS DE LAS NNSS

Superficie edificable		7.712,65 m2		
Coeficiente de edificabilidad bruto		0,50		
Dotación redes públicas locales y cumplimiento de la LSCM				
Categoría	Superficie	Dotación NNSS	Dotación 9/01	CUMPLIMIENTO
ZONA VERDE	0,00 m2s	0,00 m2s/m2c	15,00 m2s/m2c	NO
EQUIPAMIENTO	-----	-----	-----	
SERVICIOS	2.561,41 m2s	-----	-----	
TOTAL	2.561.41 m2s	33.21 m2s/m2c	30.00 m2s/m2c	SI

4.- DATOS DEL PLAN GENERAL.

Superficie edificable		7.712,65 m2		
Coeficiente de edificabilidad bruto		0,50		
Dotación redes públicas locales y cumplimiento de la LSCM				
Categoría	Superficie	Dotación NNSS	Dotación 9/01	CUMPLIMIENTO
ZONA VERDE	0,00 m2s	0,00 m2s/m2c	15,00 m2s/m2c	NO
EQUIPAMIENTO	-----	-----	-----	
SERVICIOS	2.561,41 m2s	-----	-----	
TOTAL	2.561.41 m2s	33.21 m2s/m2c	30.00 m2s/m2c	SI

5.- OBSERVACIONES Y CUADRO DEL ÁREA HOMOGÉNEA.

Esta área homogénea cumple las dimensiones que el art. 36.6 de la Ley 9/2001 establece para las redes locales, según el cual, como mínimo destinará a redes locales de equipamiento y/o infraestructuras y/o servicios 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos, debiendo destinar al menos el 50% de los anteriores a espacios libres públicos arbolados, esto es (15,00 m²s/m²c). En este caso, no se cumple el destino para zonas verdes al menos 15,00 m²s/m²const. Por lo tanto, las determinaciones establecidas en esta área homogénea en las NN.SS. se mantienen en el plan parcial.

La delimitación y numeración consignada en las tablas se corresponde con los planos que se incorporan a continuación.

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

PLAN GENERAL. DOCUMENTO DE AVANCE

AYUNTAMIENTO
DE SANTORCAZ



MANZANAS LUCRATIVAS ESTADO DE AVANCE SEGÚN NNSS.

NOMBRE	SUPERFICIE	ORDENANZA	EDIFICAB. m2c/m2s	SUP. CONST m2c	COEF. PONDERACION	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
M-1	7.789,97 m2s	RU-1	0,6	4.673,98 m2c	1,00	4.673,98
M-2	2.740,34 m2s	R-U1	0,6	1.644,20 m2c	1,00	1.644,20
M-3	2.324,11 m2s	RU-1	0,6	1.394,46 m2c	1,00	1.394,46
TOTAL SUELO LUCRATIVO				7.712,65 m2c		7.712,65

REDES PÚBLICAS SEGÚN LAS NNSS

NOMBRE	SUPERFICIE	ORDENANZA	CATEGORÍA
VIARIO	2.561,41 m2s	VIARIO	VIARIO

MANZANAS LUCRATIVAS. ESTADO FINAL PG

NOMBRE	SUPERFICIE	ORDENANZA	EDIFICAB. m2c/m2s	SUP. CONST m2c	COEF. PONDERACION	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
M-1	7.789,97 m2s	RU1	0,6	4.673,98 m2c	1,00	4.673,98
M-2	2.740,34 m2s	RU1	0,6	1.644,20 m2c	1,00	1.644,20
M-3	2.324,11 m2s	RU1	0,6	1.394,46 m2c	1,00	1.394,46
TOTAL SUELO LUCRATIVO				7.712,65 m2c		7.712,65

REDES PÚBLICAS SEGÚN EL PG

NIVEL	NOMBRE	SUPERFICIE	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL	VIARIO	2.561,41 m2s	VIARIO	VIARIO

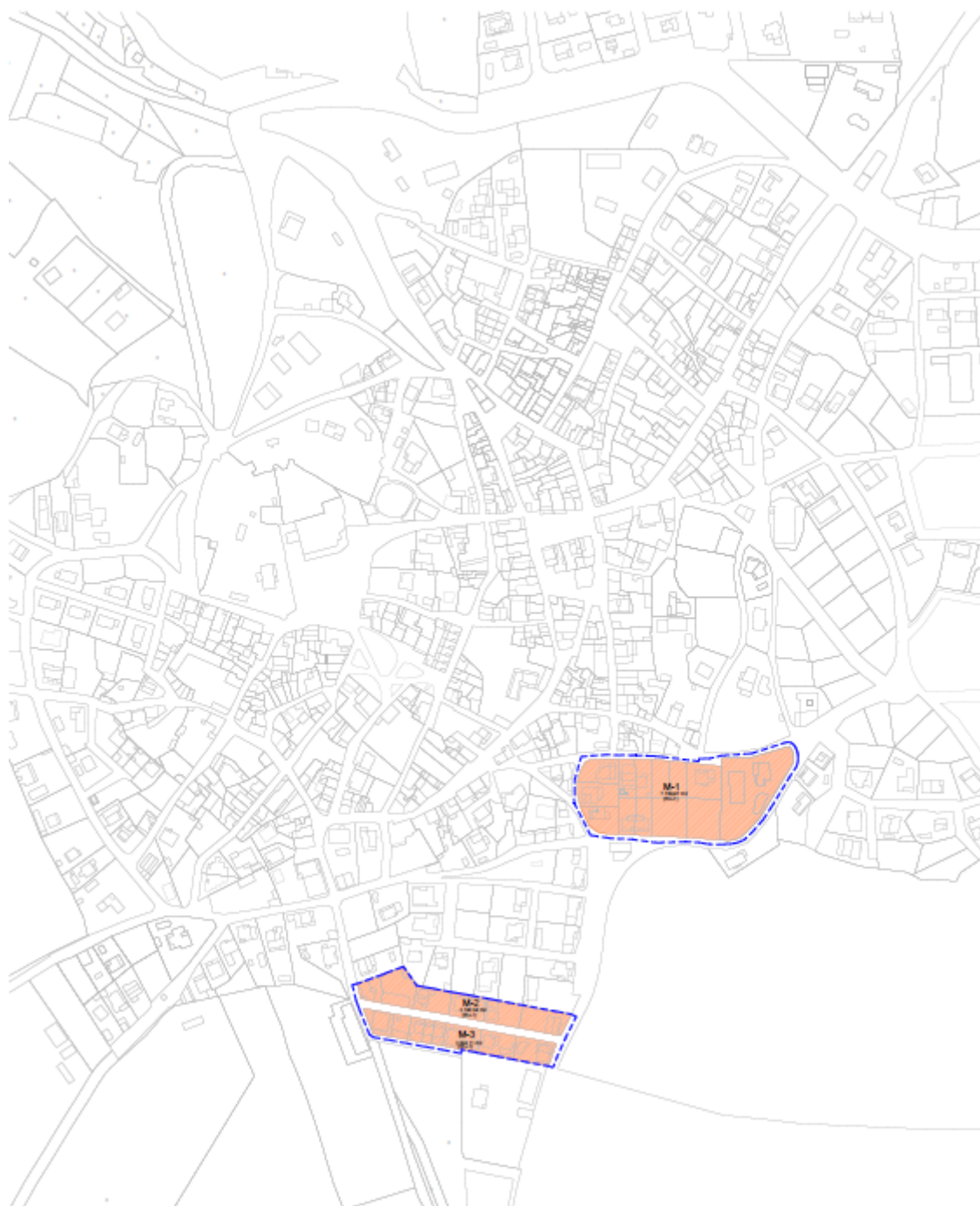


AH 2: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVO SEGÚN NN.SS.





AH 2: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVO SEGÚN P.G.





ÁREA HOMOGÉNEA 3- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENSANCHE.

1.- DESCRIPCIÓN.

Corresponde a las zonas perimetrales del casco urbano histórico, en un crecimiento concéntrico respecto del núcleo original del promontorio constituido por el espacio amurallado y de la iglesia. Las parcelas son más grandes que las que constituyen el residencial unifamiliar intensivo, mediante las tipologías de residencial unifamiliar grado 2 (RU-2) de densidad media.

Las zonas de ordenanza que se incluyen en esta área son las de RU-2 (Residencial Unifamiliar grado 2), Equipamiento (EQ), Zonas Verdes y Espacios Libres (ZV-EL). En esta área y de conformidad con los cuadros recogidos a continuación se cumplen con los estándares establecidos en el art. 36.6 de la L.S.C.M., por lo que se permite el aumento de la edificabilidad de este entorno. No obstante, para la configuración del nuevo sistema, se tienen en cuenta tres condiciones fundamentales:

- 1) Se modifica la ordenanza de aplicación de alguna de las manzanas atendiendo al grado de consolidación de cada una de ellas, en tanto en cuanto existen manzanas que disponen de una alta edificabilidad teórica (manzanas correspondientes a la ordenanza de casco antiguo) y que apenas se encuentran consolidadas y otras en las que la mayor parte de las viviendas exceden la edificabilidad permitida dando la paradoja que en aplicación de la normativa, éstas se quedarían fuera de ordenación.
- 2) Por otra parte, en la zona norte se aumenta la densidad edificatoria, lo que permite una transición más fluida hacia el área de viviendas que se sitúa al norte de la M-213 de forma que se establezca una trama uniforme residencial sin que existan islas que se adhieran a otra ordenanza y que distorsionen la percepción urbana del núcleo.
- 3) Debido a la dificultad de la gestión del AA-1 "El Comisario" de las NN.SS. de Santorcaz, se remodela esta área, reduciéndose el espacio de viario y estableciendo un área perimetral de verde, en lugar de central dado que no existe presión inmobiliaria suficiente para determinar el éxito de esta zona verde que se establecía DE AVANCEmente en esta zona.

2.- CARACTERÍSTICAS GENERALES

AH3	RU-2	
Superficie área homogénea	220.507,54 m2	
Clase y categoría de suelo	Urbano consolidado	
Uso global	Residencial	
Usos pormenorizados	Residencial, terciario, espacios libres, equip., infraestructuras	
Coeficiente de homogeneización de usos.	Viv. libre unifamiliar (ais, par)	1,00
	Vivienda libre multifamiliar	1,25
	Terciario comercial (TC)	0,80
	Equipamiento (EQ)	0,80

3.- DATOS DE LAS NNSS

Superficie edificable		68.136,24 m2c		
Coeficiente de edificabilidad bruto		0,3090		
Dotación redes públicas locales y cumplimiento de la LSCM				
Categoría	Superficie	Dotación NNSS	Dotación 9/01	CUMPLIMIENTO
ZONA VERDE	13.942,97 m2s	20,46 m2s/m2c	15,00 m2s/m2c	SI
EQUIPAMIENTO	993,31	-----	-----	
SERVICIOS	37.648,44 m2s	-----	-----	
TOTAL	51.591,41 m2s	75,72 m2s/m2c	30,00 m2s/m2c	SI



4.- DATOS DEL PLAN GENERAL.

Superficie edificable		67.492,44 m2c		
Coeficiente de edificabilidad bruto		0,3061		
Dotación redes públicas locales y cumplimiento de la LSCM				
Categoría	Superficie	Dotación NNSS	Dotación 9/01	CUMPLIMIENTO
ZONA VERDE	10.128,54 m2s	15,01 m2s/m2c	15,00 m2s/m2c	SI
EQUIPAMIENTO	993,31	-----	-----	
SERVICIOS	34.666,03 m2s	-----	-----	
TOTAL	44.794,57 m2s	66,37 m2s/m2c	30,00 m2s/m2c	SI

5.- OBSERVACIONES Y CUADRO DEL ÁREA HOMOGÉNEA.

Como se observa en los datos recogidos, se reduce la superficie edificable del ámbito y por tanto también se reduce brevemente su coeficiente de edificabilidad bruto (0,3060 frente a 0,3088), no obstante, el área del ensanche pierde algo de densidad edificatoria, si bien se modifican y reducen las dotaciones públicas para adaptarlas a la realidad existente. En el caso de la urbanización “El Comisario” se mantiene su condición de Unidad de Ejecución en suelo urbano no consolidado para la obtención de las redes necesarias. No obstante, se configura una nueva urbanización, de forma que en el centro de la misma se mantengan las áreas residenciales, desplazando a la periferia las zonas verdes.

De conformidad con lo dispuesto anteriormente en el suelo urbano consolidado de Santorcaz, podemos distinguir dos actuaciones aisladas consecuencia de no haberse completado el proceso urbanizador en las Unidades de Ejecución 7 y 9 de las anteriores Normas Subsidiarias y necesarias para que el suelo por ellas afectado alcance la condición de solar y se permita la construcción en el mismo a través de las obras accesorias de urbanización.

En el caso de la **UE-7 “El Gavilán” de las NN.SS.**, se completará la urbanización restante y adecuación de la alineación a rasante establecida en las NNUU en la calle de San Isidro, con respecto a las dos parcelas colindantes que actualmente carecen de vía pavimentada, con carácter previo a la concesión de cualquier licencia de cualquier tipo en las edificaciones afectadas por la misma.

En el caso de la **UE-9 de las NN.SS.** queda pendiente de ejecutar la urbanización (y por tanto la recepción) de uno de los viales proyectados, no pudiéndose alcanzar su condición de solar hasta completar la referida ejecución y recepción de la misma.

En caso de que, por el transcurso del tiempo y por inacción de los propietarios los SS.TT. municipales y por su posición junto al Casco antiguo, los SS.TT. municipales valorarán la delimitación de un plan Especial de Reforma, de manera que se pueda conseguir en un plazo razonable la ejecución de ambas dotaciones viarias.

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

PLAN GENERAL. DOCUMENTO DE AVANCE

AYUNTAMIENTO
DE SANTORCAZ



MANZANAS LUCRATIVAS ESTADO DE AVANCE SEGÚN NN.SS.

NOMBRE	SUPERFICIE	ORDENANZA	EDIFICAB. m2c/m2s	SUP. CONST m2c	COEF. PONDERACION	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
M-1	2.975,96 m2s	RU-2	0,4	1.190,39 m2c	1,00	1.190,39
M-2	4.386,41 m2s	RU-2	0,4	1.754,56 m2c	1,00	1.754,56
M-3	3.298,04 m2s	RU-2	0,4	1.319,22 m2c	1,00	1.319,22
M-4	2.526,84 m2s	RU-2	0,4	1.010,74 m2c	1,00	1.010,74
M-5	2.272,42 m2s	RU-2	0,4	908,97 m2c	1,00	908,97
M-6	7.977,26 m2s	RU-2	0,4	3.190,90 m2c	1,00	3.190,90
M-7	2.279,04 m2s	RU-2	0,4	911,61 m2c	1,00	911,61
M-8	3.853,32 m2s	RU-2	0,4	1.541,33 m2c	1,00	1.541,33
M-9	3.969,88 m2s	RU-2	0,4	1.587,95 m2c	1,00	1.587,95
M-10	6.952,50 m2s	RU-2	0,4	2.781,00 m2c	1,00	2.781,00
M-11	1.473,10 m2s	RU-2	0,4	589,24 m2c	1,00	589,24
M-12	2.221,49 m2s	RU-2	0,4	888,60 m2c	1,00	888,60
M-13	2.301,86 m2s	RU-2	0,4	920,74 m2c	1,00	920,74
M-14	5.346,48 m2s	RU-2	0,4	2.138,59 m2c	1,00	2.138,59
M-15	5.093,97 m2s	RU-2	0,4	2.037,59 m2c	1,00	2.037,59
M-16	1.749,58 m2s	RU-2	0,4	699,83 m2c	1,00	699,83
M-17	2.538,40 m2s	RU-2	0,4	1.015,36 m2c	1,00	1.015,36
M-18	5.579,63 m2s	RU-2	0,4	2.231,85 m2c	1,00	2.231,85
M-19	3.540,52 m2s	RU-2	0,4	1.416,21 m2c	1,00	1.416,21
M-20	1.497,30 m2s	RU-2	0,4	598,92 m2c	1,00	598,92
M-21	3.123,68 m2s	RU-2	0,4	1.249,47 m2c	1,00	1.249,47
M-22	3.320,89 m2s	RU-2	0,4	1.328,36 m2c	1,00	1.328,36
M-23	1.607,94 m2s	RU-2	0,4	643,18 m2c	1,00	643,18
M-24	3.706,30 m2s	RU-2	0,4	1.482,52 m2c	1,00	1.482,52
M-25	1.071,70 m2s	RU-2	0,4	428,68 m2c	1,00	428,68
M-26	3.735,46 m2s	RU-2	0,4	1.494,19 m2c	1,00	1.494,19
M-27	3.179,63 m2s	RU-3	0,25	794,91 m2c	1,00	794,91
M-28	554,89 m2s	RU-2	0,4	221,96 m2c	1,00	221,96
M-29	1.216,70 m2s	CA	1,8	2.190,06 m2c	1,00	2.190,06
M-30	2.311,43 m2s	CA	1,8	4.160,57 m2c	1,00	4.160,57
M-31	700,64 m2s	RU-2	0,4	280,26 m2c	1,00	280,26
M-32	5.995,16 m2s	RU-2	0,4	2.398,06 m2c	1,00	2.398,06
M-33	6.099,46 m2s	RU-2	0,4	2.439,79 m2c	1,00	2.439,79
M-34	1.168,01 m2s	RU-2	0,4	467,20 m2c	1,00	467,20
M-35	4.978,83 m2s	RU-2	0,4	1.991,53 m2c	1,00	1.991,53
M-36	10.999,41 m2s	RU-2	0,4	4.399,77 m2c	1,00	4.399,77
M-37	5.435,62 m2s	RU-2	0,4	2.174,25 m2c	1,00	2.174,25
M-38	7.519,09 m2s	RU-3	0,25	1.879,77 m2c	1,00	1.879,77
M-39	1.488,90 m2s	RU-2	0,4	595,56 m2c	1,00	595,56
M-40	4.739,83 m2s	RU-2	0,4	1.895,93 m2c	1,00	1.895,93
M-41	8.104,84 m2s	RU-2	0,4	3.241,94 m2c	1,00	3.241,94
M-42	2.026,26 m2s	RU-2	0,4	810,50 m2c	1,00	810,50
M-43	2.728,79 m2s	RU-2	0,4	1.091,51 m2c	1,00	1.091,51
M-44	4.356,71 m2s	RU-2	0,4	1.742,69 m2c	1,00	1.742,69
TOTAL SUELO LUCRATIVO				68.136,24 m2c		68.136,24

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

PLAN GENERAL. DOCUMENTO DE AVANCE

AYUNTAMIENTO
DE SANTORCAZ



REDES PÚBLICAS SEGÚN LAS NN.SS.

NIVEL	NOMBRE	SUPERFICIE	ORDENANZA	CATEGORÍA
RG	EQ-1	5.737,49 m2s	EQ	EQUIPAMIENTO
	EQ-4	400,76 m2s	EQ	EQUIPAMIENTO
	EQ-6	274,72 m2s	EQ	EQUIPAMIENTO
RL	EQ-2	981,07 m2s	EQ	EQUIPAMIENTO
	EQ-3	12,24 m2s	EQ	EQUIPAMIENTO
	ZV EL-1	3.102,00 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE
	ZV EL-2	446,09 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE
	ZV EL-3	91,77 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE
	ZV EL-4	874,53 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE
	ZV EL-5	1.120,65 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE
	ZV EL-6	126,49 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE
	ZV EL-7	189,09 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE
	ZV EL-8	502,10 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE
	ZV EL-9	1.439,48 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE
	ZV EL-10	2.725,70 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE
	ZV EL-11	3.325,06 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE
	VIARIO	37.648,44 m2s	VIARIO	VIARIO

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

PLAN GENERAL. DOCUMENTO DE AVANCE

AYUNTAMIENTO
DE SANTORCAZ



MANZANAS LUCRATIVAS. ESTADO FINAL P.G.

NOMBRE	SUPERFICIE	ORDENANZA	EDIFICAB. m2c/m2s	SUP. CONST m2c	COEF. PONDERACION	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
M-1	2.975,96 m2s	RU-2	0,4	1.190,39 m2c	1,00	1.190,39
M-2	4.386,41 m2s	RU-2	0,4	1.754,56 m2c	1,00	1.754,56
M-3	3.298,04 m2s	RU-2	0,4	1.319,22 m2c	1,00	1.319,22
M-4	16.946,50 m2s	RU-2	0,4	6.778,60 m2c	1,00	6.778,60
M-5	2.279,04 m2s	RU-2	0,4	911,61 m2c	1,00	911,61
M-6	2.085,14 m2s	RU-2	0,4	834,06 m2c	1,00	834,06
M-7	5.738,71 m2s	RU-2	0,4	2.295,48 m2c	1,00	2.295,48
M-8	6.952,50 m2s	RU-2	0,4	2.781,00 m2c	1,00	2.781,00
M-9	1.473,10 m2s	RU-2	0,4	589,24 m2c	1,00	589,24
M-10	2.221,49 m2s	RU-2	0,4	888,60 m2c	1,00	888,60
M-11	2.301,86 m2s	RU-2	0,4	920,74 m2c	1,00	920,74
M-12	5.346,48 m2s	RU-2	0,4	2.138,59 m2c	1,00	2.138,59
M-13	5.093,97 m2s	RU-2	0,4	2.037,59 m2c	1,00	2.037,59
M-14	1.749,58 m2s	RU-2	0,4	699,83 m2c	1,00	699,83
M-15	7.948,93 m2s	RU-2	0,4	3.179,57 m2c	1,00	3.179,57
M-16	2.179,50 m2s	RU-2	0,4	871,80 m2c	1,00	871,80
M-17	1.360,57 m2s	RU-2	0,4	544,23 m2c	1,00	544,23
M-18	1.592,02 m2s	RU-2	0,4	636,81 m2c	1,00	636,81
M-19	2.482,56 m2s	RU-2	0,4	993,02 m2c	1,00	993,02
M-20	4.327,40 m2s	RU-2	0,4	1.730,96 m2c	1,00	1.730,96
M-21	1.336,51 m2s	RU-2	0,4	534,61 m2c	1,00	534,61
M-22	5.898,33 m2s	RU-2	0,4	2.359,33 m2c	1,00	2.359,33
M-23	3.866,60 m2s	RU-2	0,4	1.546,64 m2c	1,00	1.546,64
M-24	4.553,34 m2s	RU-2	0,4	1.821,34 m2c	1,00	1.821,34
M-25	3.900,74 m2s	RU-2	0,4	1.560,30 m2c	1,00	1.560,30
M-26	6.312,54 m2s	RU-2	0,4	2.525,02 m2c	1,00	2.525,02
M-27	6.099,46 m2s	RU-2	0,4	2.439,79 m2c	1,00	2.439,79
M-28	1.168,01 m2s	RU-2	0,4	467,20 m2c	1,00	467,20
M-29	11.001,71 m2s	RU-2	0,4	4.400,69 m2c	1,00	4.400,69
M-30	4.978,83 m2s	RU-2	0,4	1.991,53 m2c	1,00	1.991,53
M-31	5.435,62 m2s	RU-2	0,4	2.174,25 m2c	1,00	2.174,25
M-32	22.327,90 m2s	RU-2	0,4	8.931,16 m2c	1,00	8.931,16
M-33	2.026,26 m2s	RU-2	0,4	810,50 m2c	1,00	810,50
M-34	2.728,79 m2s	RU-2	0,4	1.091,51 m2c	1,00	1.091,51
M-35	4.356,71 m2s	RU-2	0,4	1.742,69 m2c	1,00	1.742,69
TOTAL SUELO LUCRATIVO				67.492,44 m2c		67.492,44

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

PLAN GENERAL. DOCUMENTO DE AVANCE

AYUNTAMIENTO
DE SANTORCAZ

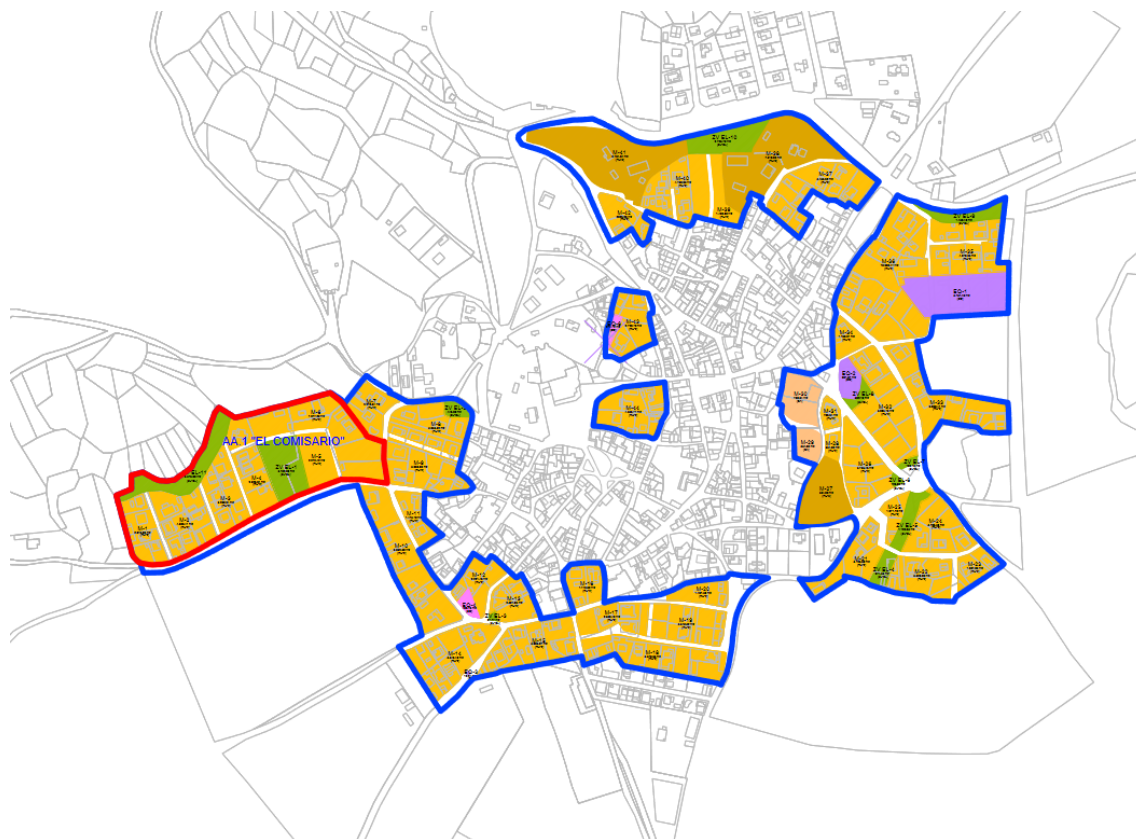


REDES PÚBLICAS SEGÚN PG.

NIVEL	NOMBRE	SUPERFICIE	ORDENANZA	CATEGORÍA	
RG	EQ-1	5.737,49 m2s	EQ	EQUIPAMIENTO	
	EQ-4	400,76 m2s	EQ	EQUIPAMIENTO	
	EQ-6	274,72 m2s	EQ	EQUIPAMIENTO	
RL	EQ-2	981,07 m2s	EQ	EQUIPAMIENTO	
	EQ-3	12,24 m2s	EQ	EQUIPAMIENTO	
	ZV EL-1	446,09 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE	
	ZV EL-2	91,77 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE	
	ZV EL-3	636,70 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE	
	ZV EL-4	502,10 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE	
	ZV EL-5	1.456,23 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE	
	ZV EL-6	2.725,70 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE	
	ZV EL-8	753,49 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE	
	ZV EL-9	140,46 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE	
	ZV EL-10	3.376,00 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE	
	VIARIO	34.666,03 m2s	VIARIO	VIARIO	

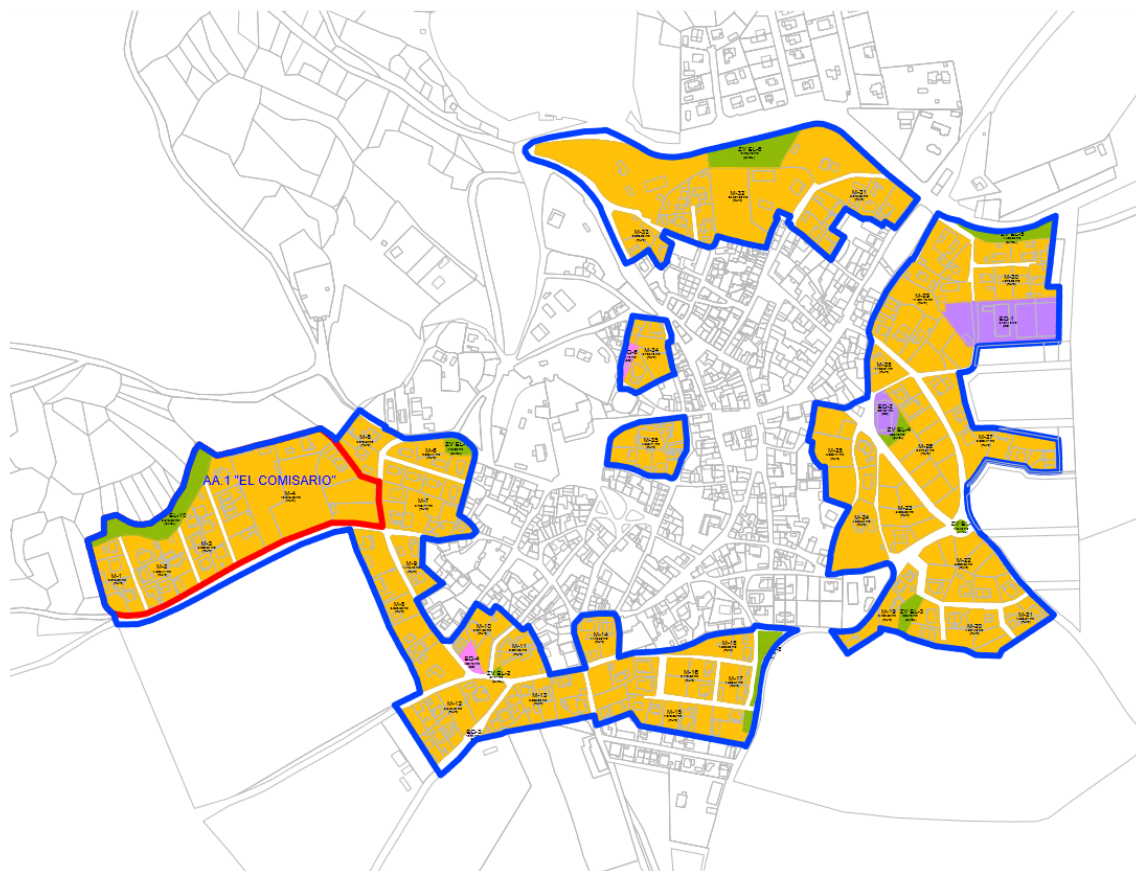


AH 3: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENSANCHE SEGÚN NN.SS.





AH 3: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENSANCHE SEGÚN P.G.





ÁREA HOMOGÉNEA 4- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA.

1.- DESCRIPCIÓN.

Área residencial situado al noroeste del promontorio donde se localiza el recinto amurallado y separada de ella por una zona verde y que desemboca en la zona de las eras.

En este caso, las ordenanzas de aplicación son las Residencial Unifamiliar de Grado 2 (RU-2), Residencial Unifamiliar de Grado 3 (RU-3) y de Zona Verde y espacios libres (ZV-EL).

2.- CARACTERÍSTICAS GENERALES (NNSS)

AH4	UNIFAMILIAR EXTENSIVA	
Superficie área homogénea	37.269,07 m ²	
Clase y categoría de suelo	Urbano consolidado	
Uso global	Residencial	
Usos pormenorizados	Residencial, terciario, espacios libres, equipamientos	
Coeficiente de homogeneización de usos.	Viv. libre unifamiliar	1,00
	Vivienda libre multifamiliar	1,25
	Terciario comercial (TC)	0,80
	Equipamiento (EQ)	0,80

2.1.- CARACTERÍSTICAS GENERALES (PGOU INCLUYENDO MANZANA 5)

AH4	UNIFAMILIAR EXTENSIVA	
Superficie área homogénea	41.604,36 m ²	
Clase y categoría de suelo	Urbano consolidado	
Uso global	Residencial	
Usos pormenorizados	Residencial, terciario, espacios libres, equipamientos	
Coeficiente de homogeneización de usos.	Viv. libre unifamiliar	1,00
	Vivienda libre multifamiliar	1,25
	Terciario comercial (TC)	0,80
	Equipamiento (EQ)	0,80

3.- DATOS DE LAS NNSS

Superficie edificable		6.126,38 m2c		
Coeficiente de edificabilidad bruto		0,16		
Dotación redes públicas locales y cumplimiento de la LSCM				
Categoría	Superficie	Dotación NNSS	Dotación 9/01	CUMPLIMIENTO
ZONA VERDE	4.809,05 m2s	78,50 m2s/m2c	15,00 m2s/m2c	SI
EQUIPAMIENTO	-----	-----	-----	
SERVICIOS	7.869,85 m2s	-----	-----	
TOTAL	12.678.90 m2s	206.96 m2s/m2c	30.00 m2s/m2c	SI

4.- DATOS DEL PG

Superficie edificable		8.859,73 m2c		
Coeficiente de edificabilidad bruto		0,21		
Dotación redes públicas locales y cumplimiento de la LSCM				
Categoría	Superficie	Dotación NNSS	Dotación 9/01	CUMPLIMIENTO
ZONA VERDE	4.293,46 m2s	48,46 m2s/m2c	15,00 m2s/m2c	SI
EQUIPAMIENTO	-----	-----	-----	
SERVICIOS	8.165,48 m2s	-----	-----	
TOTAL	12.458.94 m2s	140.62 m2s/m2c	30.00 m2s/m2c	SI



5.- OBSERVACIONES Y CUADRO DEL ÁREA HOMOGÉNEA.

Esta área supera las dotaciones mínimas establecidas en el art. 36.6 de la L.S.C.M., por lo que el Plan General aumenta la edificabilidad de la zona, evitando la expropiación propuesta por las NN.SS para no cargar en exceso al erario público y además incorpora una manzana que ya estaba construida y en uso en el periodo de redacción de las NNSS (edificación cuya construcción se realizó en 1982, de conformidad con las sede del catastro) y para la que se dispone una actuación puntual de urbanización para la compleción de las infraestructuras de las que carezca.

De ahí la diferencia de superficie del área homogénea establecida entre las NN.SS. y el P.G.O.U., a cuya aprobación se presenta este documento.

MANZANAS LUCRATIVAS SEGÚN NN.SS.

NOMBRE	SUPERFICIE	ORDENANZA	EDIFICAB. m2c/m2s	SUP. CONST m2c	COEF. PONDERACION	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
M-1	9.764,97 m2s	RU-3	0,25	2.441,24 m2c	1,00	2.441,24
M-2	3.253,68 m2s	RU-3	0,25	813,42 m2c	1,00	813,42
M-3	5.050,78 m2s	RU-3	0,25	1.262,69 m2c	1,00	1.262,69
M-4	6.436,10 m2s	RU-3	0,25	1.609,02 m2c	1,00	1.609,02
TOTAL SUELO LUCRATIVO				6.126,38 m2c		6.126,38

REDES PÚBLICAS SEGÚN LAS NN.SS

NIVEL	NOMBRE	SUPERFICIE	ORDENANZA	CATEGORÍA	
RL	ZV EL-1	734,58 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE	
	ZV EL-2	3.558,89 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE	
	ZV EL-3	515,59 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE	
	VIARIO	7.869,85 m2s	VIARIO	VIARIO	

MANZANAS LUCRATIVAS SEGÚN P.G.

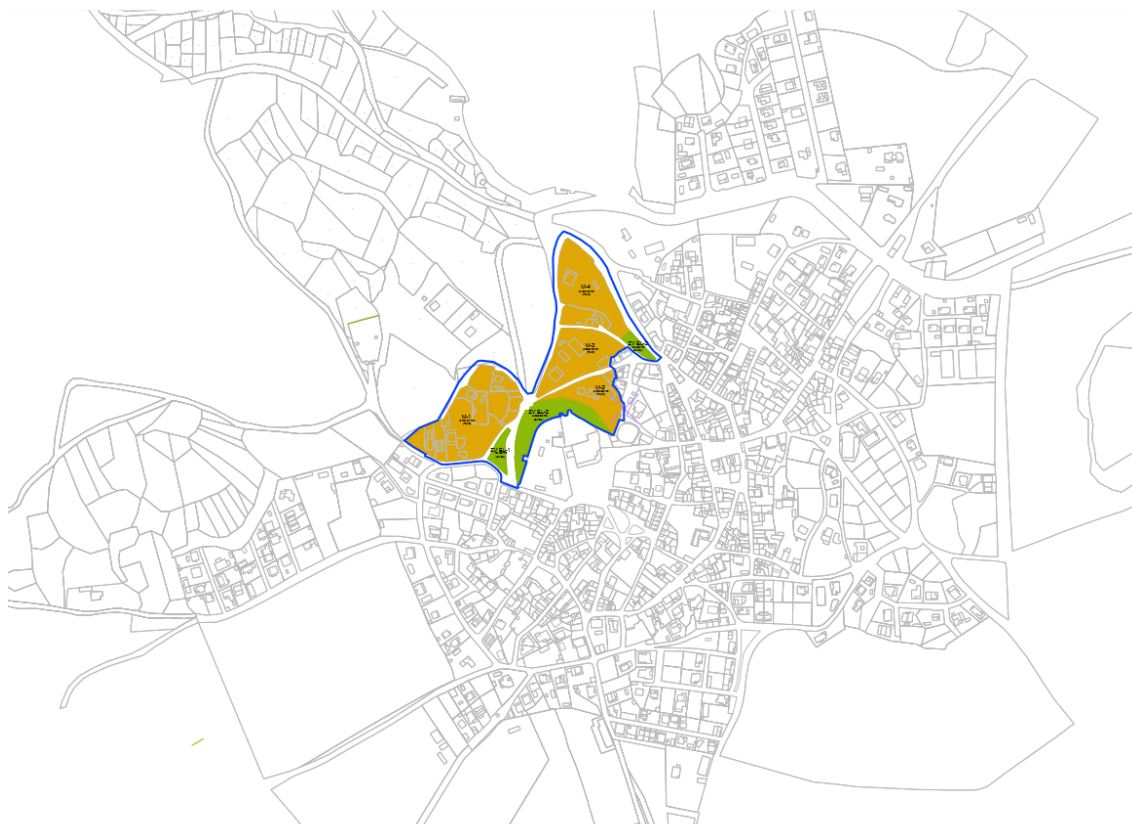
NOMBRE	SUPERFICIE	ORDENANZA	EDIFICAB. m2c/m2s	SUP. CONST m2c	COEF. PONDERACION	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
M-1	9.764,97 m2s	RU-3	0,25	2.441,24 m2c	1,00	2.441,24
M-2	3.253,68 m2s	RU-3	0,25	813,42 m2c	1,00	813,42
M-3	5.050,78 m2s	RU-3	0,4	2.020,31 m2c	1,00	2.020,31
M-4	6.436,10 m2s	RU-2	0,4	2.574,44 m2c	1,00	2.574,44
M-5	4.041,26 m2s	RU-2	0,25	1.010,31 m2c	1,00	1.010,31
TOTAL SUELO LUCRATIVO				8.859,73 m2c		7.849,41

REDES PÚBLICAS SEGÚN EL P.G.

NIVEL	NOMBRE	SUPERFICIE	ORDENANZA	CATEGORÍA	
RL	ZV EL-1	734,58 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE	
	ZV EL-2	3.558,89 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE	
	ZV EL-3	515,59 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE	
	VIARIO	8.165,48 m2s	VIARIO	VIARIO	

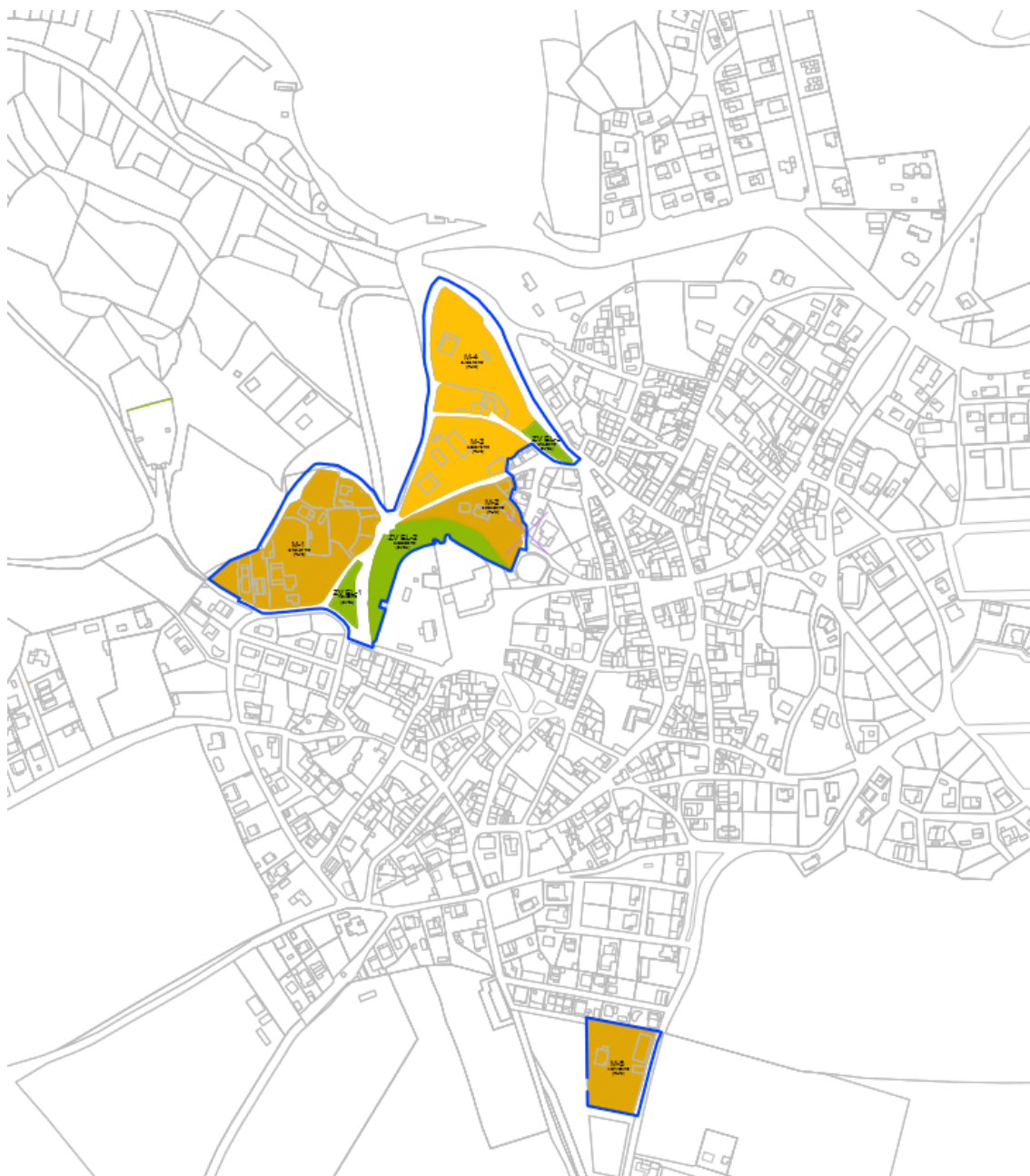


AH 4: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA SEGÚN NN.SS.





AH 4: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA SEGÚN P.G.





ÁREA HOMOGÉNEA 5- RESIDENCIAL ÁREA NORTE.

1.- DESCRIPCIÓN.

Área residencial situada al norte del municipio entre la M-219 y la Carretera de Guadalajara, es un área residencial que no se encontraba consolidado, si bien gran parte de la edificación y parcelación ya se encontraban construidas, durante la redacción de las NN.SS. del 94. Para la determinación de las dotaciones y servicios necesarios se establecieron dos actuaciones en suelo urbano: la UE 10 "La Alberca" y el AA (Ámbito de Actuación 2 "Las Perdices"). No obstante, los criterios establecidos por las NN.SS. no se adaptaban ni a la topografía ni a la realidad existente, por lo que, dado que el área tiene una ratio mayor que el establecido por la L.S.C.M., se ha aumentado la edificabilidad y modificado el sistema de zonas verdes mediante la delimitación de la Unidad de Ejecución 2 "Las Perdices".

Las ordenanzas vigentes en esta área son los tres grados de residencial unifamiliar (RU-1; RU-2 y RU-3), así como zonas verdes-espacios libres (ZV-EL).

2.- CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie área homogénea	52.557,82 m ²	
Clase y categoría de suelo	Urbano consolidado y no consolidado	
Uso global	Residencial	
Usos pormenorizados	Residencial, terciario, espacios libres, equipamientos	
Coeficiente de homogeneización de usos.	Viv. libre unifamiliar	1,00
	Vivienda libre multifamiliar	1,25
	Terciario comercial (TC)	0,80
	Equipamiento (EQ)	0,80

3.- DATOS PREVIOS

Superficie edificable		14.881,66 m2		
Coeficiente de edificabilidad bruto		0,28		
Dotación redes públicas locales y cumplimiento de la LSCM				
Categoría	Superficie	Dotación NNSS	Dotación 9/01	CUMPLIMIENTO
ZONA VERDE	5.266,92 m2s	35,39 m2s/m2c	15,00 m2s/m2c	SI
EQUIPAMIENTO	-----	-----	-----	
SERVICIOS	6.408,62 m2s	-----	-----	
TOTAL	11.675,53 m2s	78,46 m2s/m2c	30,00 m2s/m2c	SI

4.- DATOS DEL PLAN GENERAL.

Superficie edificable		15.996,74 m2c		
Coeficiente de edificabilidad bruto		0,30		
Dotación redes públicas locales y cumplimiento de la LSCM				
Categoría	Superficie	Dotación NNSS	Dotación 9/01	CUMPLIMIENTO
ZONA VERDE	4.223,66 m2s	26,40 m2s/m2c	15,00 m2s/m2c	SI
EQUIPAMIENTO	-----	-----	-----	
SERVICIOS	6.408,62 m2s	-----	-----	
TOTAL	10.632,27 m2s	66.47 m2s/m2c	30.00 m2s/m2c	SI

5.- OBSERVACIONES Y CUADRO DEL ÁREA HOMOGÉNEA.

Esta área supera las dotaciones mínimas establecidas en el art. 36.6 de la L.S.C.M., por lo que el Plan General aumenta la edificabilidad de la zona, para adecuarla a la realidad construida existente, así como adecuar el sistema viario a la topografía. Puesto que existe una reordenación de dotaciones y de manzanas edificables, se establece una unidad de ejecución que permita la gestión del planeamiento propuesto.

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

PLAN GENERAL. DOCUMENTO DE AVANCE

AYUNTAMIENTO
DE SANTORCAZ



MANZANAS LUCRATIVAS SEGÚN NN.SS.

NOMBRE	SUPERFICIE	ORDENANZA	EDIFICAB. m2c/m2s	SUP. CONST m2c	COEF. PONDERACION	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
M-1	6.804,08 m2s	RU-2	0,4	2.721,63 m2c	1,00	2.721,63
M-2	10.734,26 m2s	RU-2	0,4	4.293,70 m2c	1,00	4.293,70
M-3	2.983,97 m2s	RU-2	0,4	1.193,59 m2c	1,00	1.193,59
M-4	10.529,82 m2s	RU-2	0,4	4.211,93 m2c	1,00	4.211,93
M-5	9.843,25 m2s	RU-3	0,25	2.460,81 m2c	1,00	2.460,81
TOTAL SUELO LUCRATIVO				14.881,66 m2c		14.881,66

REDES PÚBLICAS SEGÚN LAS NN.SS.

NIVEL	NOMBRE	SUPERFICIE	ORDENANZA	CATEGORÍA	
RL	ZV-EL-1	2.198,56 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE	
	ZV EL-2	967,23 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE	
	ZV EL-3	1.057,87 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE	
	ZV EL-4	1.043,26 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE	
	VIARIO	6.408,62 m2s	VIARIO	VIARIO	

MANZANAS LUCRATIVAS SEGÚN P.G.

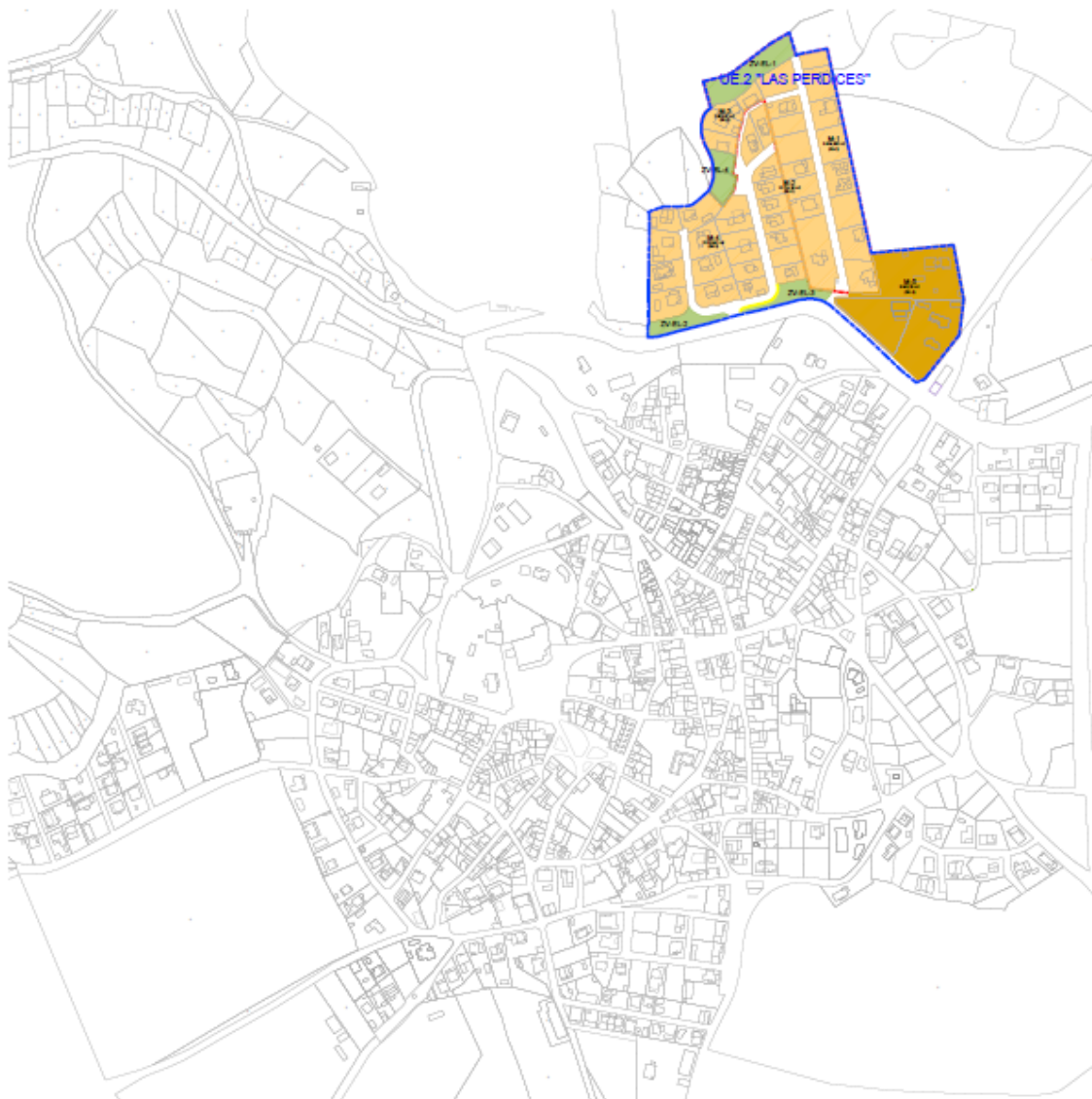
NOMBRE	SUPERFICIE	ORDENANZA	EDIFICAB. m2c/m2s	SUP. CONST m2c	COEF. PONDERACION	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
M-1	6.804,08 m2s	RU-1	0,6	4.082,45 m2c	1,00	4.082,45
M-2.1	6.007,87 m2s	RU-1	0,6	3.604,72 m2c	1,00	3.604,72
M-2.2	4.726,38 m2s	RU-2	0,4	1.890,55 m2c	1,00	1.890,55
M-3	2.983,97 m2s	RU-1	0,6	1.790,38 m2c	1,00	1.790,38
M-4	11.571,58 m2s	CA	0,4	4.628,63 m2c	1,00	4.628,63
M-5	2.499,88 m2s	CA	1,8	4.499,79 m2c	1,00	4.499,79
TOTAL SUELO LUCRATIVO				15.996,74 m2c		15.996,74

REDES PÚBLICAS SEGÚN EL P.G.

NIVEL	NOMBRE	SUPERFICIE	ORDENANZA	CATEGORÍA	
RL	ZV-EL-1	2.198,56 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE	
	ZV-EL-2	967,23 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE	
	ZV-EL-3	1.057,87 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE	
	VIARIO	6.408,62 m2s	VIARIO	VIARIO	

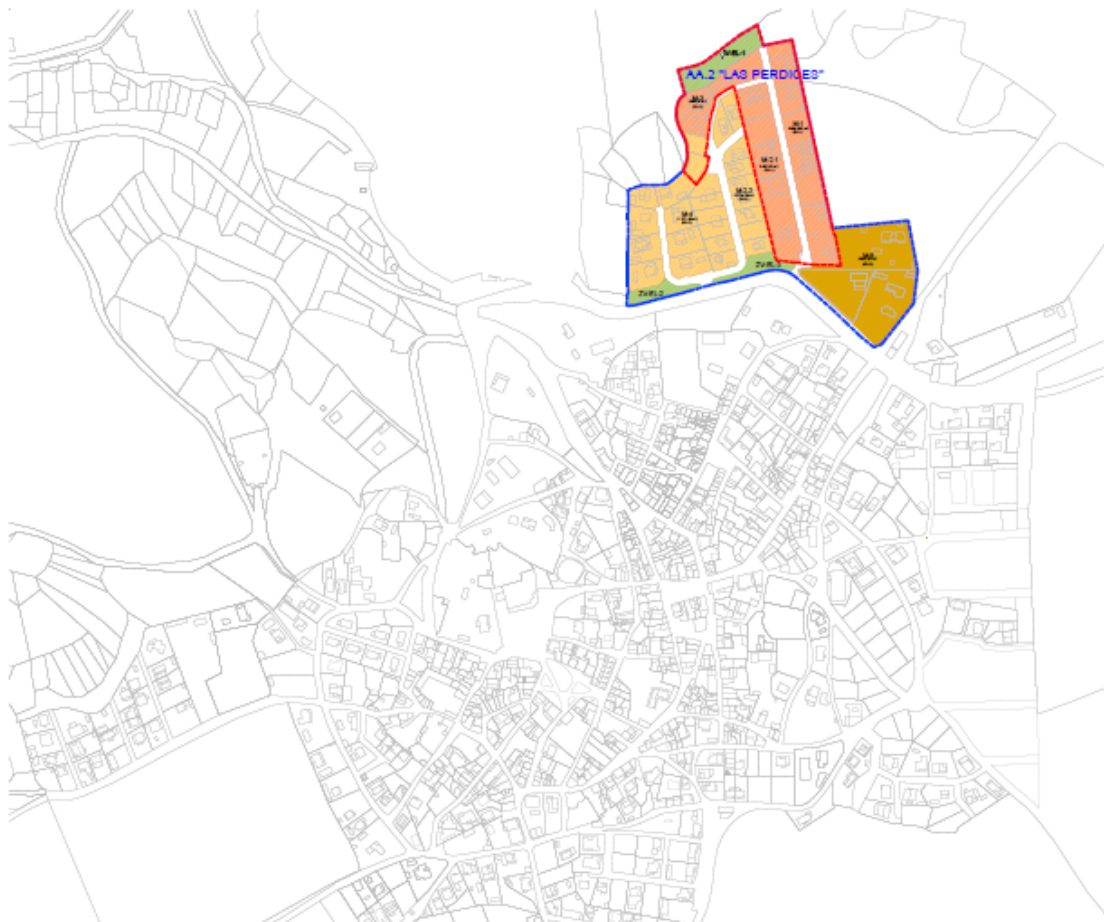


AH 5: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ZONA NORTE SEGÚN NN.SS.





AH 5: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ZONA NORTE SEGÚN P.G.





ÁREA HOMOGÉNEA 6- ÁREA NORESTE.

1.- DESCRIPCIÓN.

Área residencial situada al noreste del municipio a ambos lados de la M-219 y al este de la Carretera de Guadalajara. Es un área mixta, residencial extensiva y de equipamientos que se plantea durante las NNSS de 1994, no habiendo sufrido modificación alguna durante la redacción de este PGOU.

2.- CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie área homogénea	53.448,67 m ²	
Clase y categoría de suelo	Urbano consolidado	
Uso global	Residencial	
Usos pormenorizados	Residencial, terciario, espacios libres, equipamientos	
Coeficiente de homogeneización de usos.	Viv. libre unifamiliar	1,00
	Vivienda libre multifamiliar	1,25
	Terciario comercial (TC)	0,80
	Equipamiento (EQ)	0,80

3.- DATOS DE LAS NNSS

Superficie edificable		6.231,06 m2c		
Coeficiente de edificabilidad bruto		0,12		
Dotación redes públicas locales y cumplimiento de la LSCM				
Categoría	Superficie	Dotación NNSS	Dotación 9/01	CUMPLIMIENTO
ZONA VERDE	2.522,69 m2s	40,49 m2s/m2c	15,00 m2s/m2c	SI
EQUIPAMIENTO	-----	-----	-----	
SERVICIOS	60,83 m2s	-----	-----	
TOTAL	2.583,51 m2s	41,46 m2s/m2c	30,00 m2s/m2c	SI

4.- DATOS DEL PLAN GENERAL.

Superficie edificable		6.231,06 m2c		
Coeficiente de edificabilidad bruto		0,12		
Dotación redes públicas locales y cumplimiento de la LSCM				
Categoría	Superficie	Dotación NNSS	Dotación 9/01	CUMPLIMIENTO
ZONA VERDE	2.522,69 m2s	40,49 m2s/m2c	15,00 m2s/m2c	SI
EQUIPAMIENTO	-----	-----	-----	
SERVICIOS	60,83 m2s	-----	-----	
TOTAL	2.583,51 m2s	41,46 m2s/m2c	30,00 m2s/m2c	SI

5.- OBSERVACIONES Y CUADRO DEL ÁREA HOMOGÉNEA.

Esta área supera las dotaciones mínimas establecidas en el art. 36.6 de la LSCM. No obstante no se plantea ninguna modificación de la edificabilidad del área, manteniendo constante lo dispuesto en las NNSS.

MANZANAS LUCRATIVAS SEGÚN NNSS.

NOMBRE	SUPERFICIE	ORDENANZA	EDIFICAB. m ² c/m ² s	SUP. CONST m ² c	COEF. PONDERACION	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
M-1	5.702,03 m ² s	RU-3	0,25	1.425,51 m ² c	1,00	1.425,51
M-2	19.222,21 m ² s	RU-3	0,25	4.805,55 m ² c	1,00	4.805,55
TOTAL SUELO LUCRATIVO				6.231,06 m²c		6.231,06

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

PLAN GENERAL. DOCUMENTO DE AVANCE

AYUNTAMIENTO
DE SANTORCAZ



REDES PÚBLICAS SEGÚN LAS NNSS

NIVEL	NOMBRE	SUPERFICIE	ORDENANZA	CATEGORÍA	
RG	EQ-1	25.908,01 m2s	EQ	EQUIPAMIENTO	
RL	ZV EL-1	1.063,02 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE	
	ZV EL-2	540,83 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE	
	ZV EL-3	810,46 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE	
	ZV EL-4	108,38 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE	
	VIARIO	60,83 m2s	VIARIO	VIARIO	

MANZANAS LUCRATIVAS SEGÚN PG

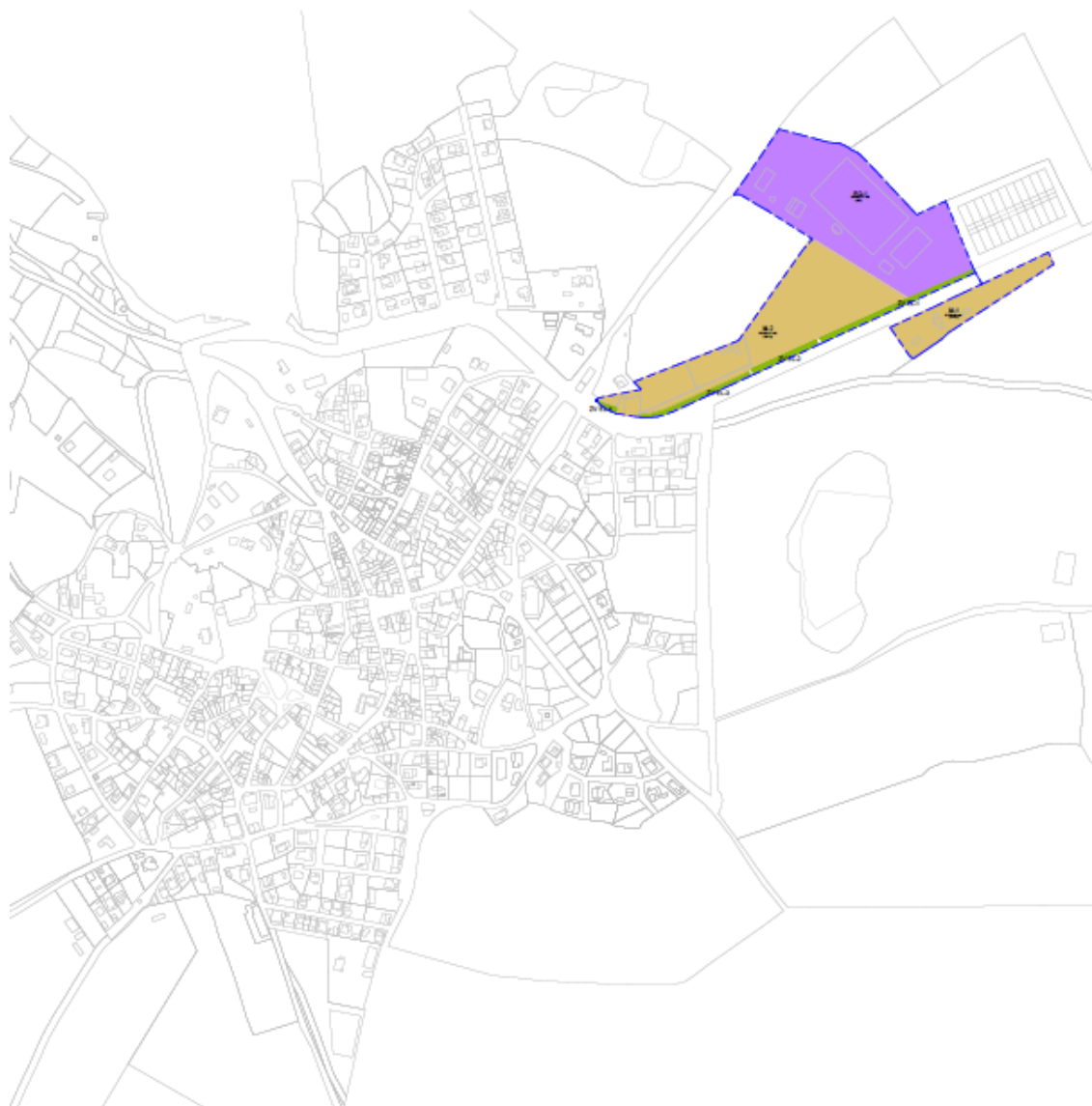
NOMBRE	SUPERFICIE	ORDENANZA	EDIFICAB. m2c/m2s	SUP. CONST m2c	COEF. PONDERACION	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
M-1	5.702,03 m2s	RU-3	0,25	1.425,51 m2c	1,00	1.425,51
M-2	19.222,21 m2s	RU-3	0,25	4.805,55 m2c	1,00	4.805,55
TOTAL SUELO LUCRATIVO				6.231,06 m2c		6.231,06

REDES PÚBLICAS SEGÚN EL PG

NIVEL	NOMBRE	SUPERFICIE	ORDENANZA	CATEGORÍA	
RG	EQ-1	25.908,01 m2s	EQ	EQUIPAMIENTO	
RL	ZV EL-1	1.063,02 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE	
	ZV EL-2	540,83 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE	
	ZV EL-3	810,46 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE	
	ZV EL-4	108,38 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE	
	VIARIO	60,83 m2s	VIARIO	VIARIO	

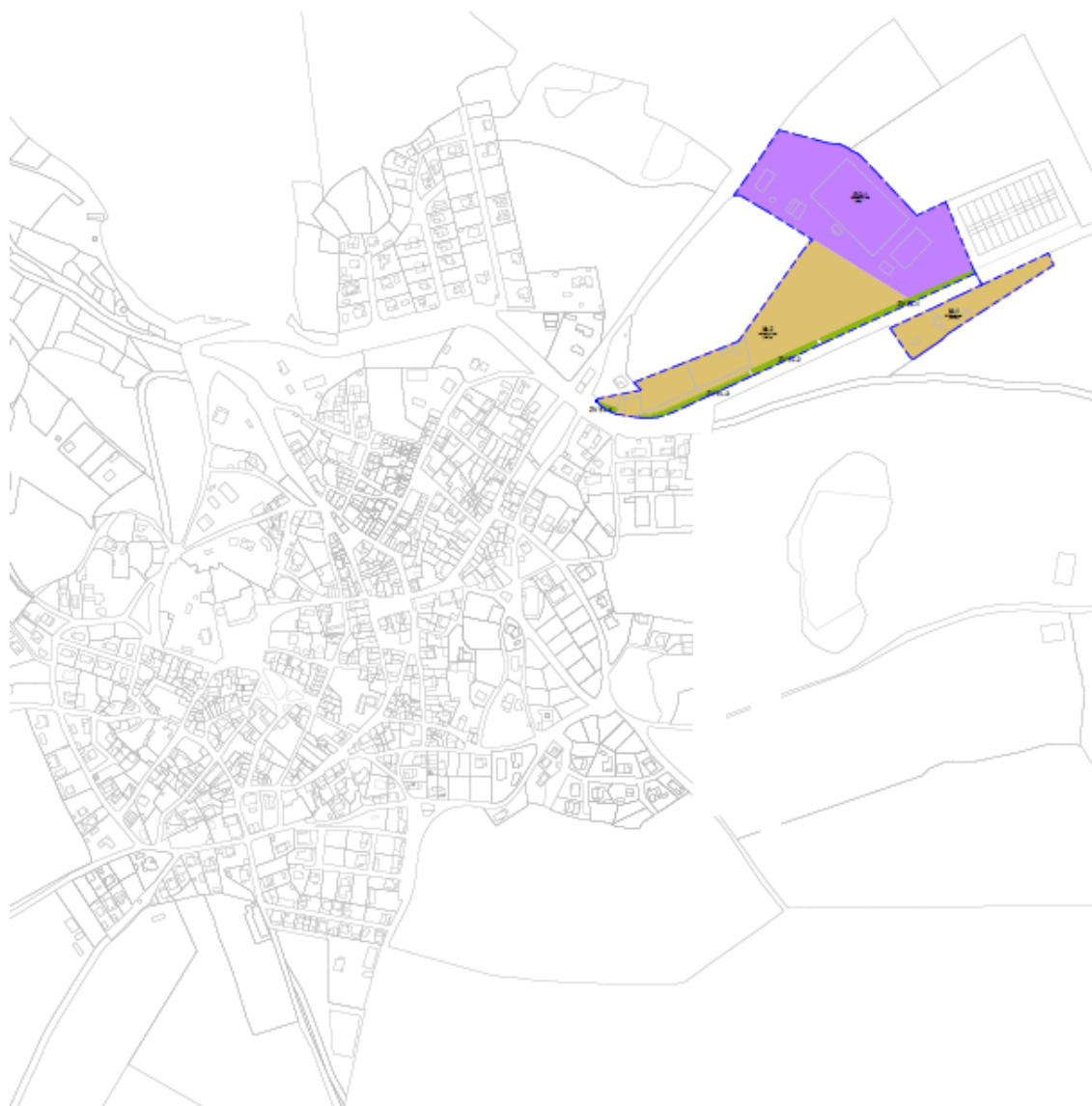


AH 6: AREA NORESTE SEGÚN NNSS





AH 6: ÁREA NORESTE SEGÚN P.G.





ÁREA HOMOGÉNEA 7- U.E.8.

1.- DESCRIPCIÓN.

Se produce una redefinición de la “Unidad de Ejecución número 8” de las NN.SS., que no ha sido desarrollada durante la vigencia de las mismas, para dar mejor respuesta a las necesidades de vivienda del municipio. Esta unidad de Ejecución se desarrolla en el Este del Municipio en el suelo urbano no consolidado y busca cumplir con las dotaciones establecidas en el art. 36.6 de la L.S.C.M., mediante la consecución de un ámbito más denso y atractivo para la satisfacción de las necesidades de vivienda del municipio.

2.- CARACTERÍSTICAS GENERALES EN LAS NN.SS.

Superficie área homogénea	26.100,00 m2	
Clase y categoría de suelo	Urbano no consolidado	
Uso global	Residencial	
Usos pormenorizados	Residencial, terciario, espacios libres, equipamientos	
Coeficiente de homogeneización de usos.	Viv. libre unifamiliar (ais, par, ado)	1,00
	Vivienda protegida*	0,80
	Vivienda libre multifamiliar	1,25
	Terciario comercial (TC)	0,80
	Equipamiento (EQ)	0,80

2.- CARACTERÍSTICAS GENERALES EN EL P.G.

Superficie área homogénea	26.331,42 m2	
Clase y categoría de suelo	Urbano no consolidado	
Uso global	Residencial	
Usos pormenorizados	Residencial, terciario, espacios libres, equipamientos	
Coeficiente de homogeneización de usos.	Viv. libre unifamiliar (ais, par, ado)	1,00
	Vivienda protegida*	0,80
	Vivienda libre multifamiliar	1,25
	Terciario comercial (TC)	0,80
	Equipamiento (EQ)	0,80

3.- DATOS DE LAS NN.SS.

Superficie edificable		7.660,00 m2c		
Coeficiente de edificabilidad bruto		0,29		
Dotación redes públicas locales y cumplimiento de la LSCM				
Categoría	Superficie	Dotación NNSS	Dotación 9/01	CUMPLIMIENTO
ZONA VERDE	360,00 m2s	4,70 m2s/m2c	15,00 m2s/m2c	NO
EQUIPAMIENTO		-----	-----	
SERVICIOS	6.590,00 m2s	-----	-----	
TOTAL	6.950,00 m2s	90.73 m2s/m2c	30.00 m2s/m2c	SI

4.- DATOS DEL PLAN GENERAL.

Superficie edificable		11.055,88 m2c		
Coeficiente de edificabilidad bruto		0,42		
Dotación redes públicas locales y cumplimiento de la LSCM				
Categoría	Superficie	Dotación NNSS	Dotación 9/01	CUMPLIMIENTO
ZONA VERDE	2.273,12 m2s	20,56 m2s/m2c	15,00 m2s/m2c	SI
EQUIPAMIENTO	-----	-----	-----	
SERVICIOS	4.457,09 m2s	-----	-----	
TOTAL	6.730,21 m2s	60,87 m2s/m2c	30,00 m2s/m2c	SI

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

PLAN GENERAL. DOCUMENTO DE AVANCE

AYUNTAMIENTO
DE SANTORCAZ



5.- OBSERVACIONES Y CUADRO DEL ÁREA HOMOGÉNEA.

Con la definición previa en las NNSS la UE-8 no cumplía las dotaciones necesarias establecidas en la LSCM. La actuación busca generar un nuevo barrio que permita absorber en una primera fase las necesidades de vivienda de Santorcaz, dado que en la actualidad su mercado de vivienda es prácticamente inexistente, creando un área de vivienda unifamiliar adosada o pareada y regularizando los espacios tanto privados como públicos, permitiendo establecer un área de crecimiento ordenado, junto a las escuelas y las eras.

MANZANAS LUCRATIVAS SEGÚN NN.SS.

NOMBRE	SUPERFICIE	ORDENANZA	EDIFICAB. m2c/m2s	SUP. CONST m2c	COEF. PONDERACION	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
MT	19.150,00 m2s	RU-2	0,4	7.660,00 m2c	1,00	7.660,00
TOTAL SUELO LUCRATIVO				7.660,00 m2c		7.660,00

REDES PÚBLICAS SEGÚN LAS NN.SS.

NIVEL	NOMBRE	SUPERFICIE	ORDENANZA	CATEGORÍA	
RL	ZV EL-1	360,00 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE	
	VIARIO	6.590,00 m2s	VIARIO	VIARIO	

MANZANAS LUCRATIVAS SEGÚN P.G.

NOMBRE	SUPERFICIE	ORDENANZA	EDIFICAB. m2c/m2s	SUP. CONST m2c	COEF. PONDERACION	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
M-1	274,96 m2s	RU-1	0,6	164,98 m2c	1,00	164,98
M-2	5.710,25 m2s	RU-1	0,6	3.426,15 m2c	1,00	3.426,15
M-3	829,28 m2s	RU-1	0,6	497,57 m2c	1,00	497,57
M-4	6.600,86 m2s	RU-1	0,6	3.960,52 m2c	1,00	3.960,52
M-5	3.841,12 m2s	RU-1	0,6	2.304,67 m2c	1,00	2.304,67
M-6	1.169,99 m2s	RU-1	0,6	702,00 m2c	1,00	702,00
TOTAL SUELO LUCRATIVO				11.055,88 m2c		11.055,88

REDES PÚBLICAS SEGÚN EL P.G.

NIVEL	NOMBRE	SUPERFICIE	ORDENANZA	CATEGORÍA	
RG	EQ-1	329,36 m2s	EQ	EQUIPAMIENTO	
RL	ZV EL-1	1.561,12 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE	
	ZV EL-2	425,89 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE	
	ZV EL-3	286,11 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE	
	VIARIO	4.457,09 m2s	VIARIO	VIARIO	

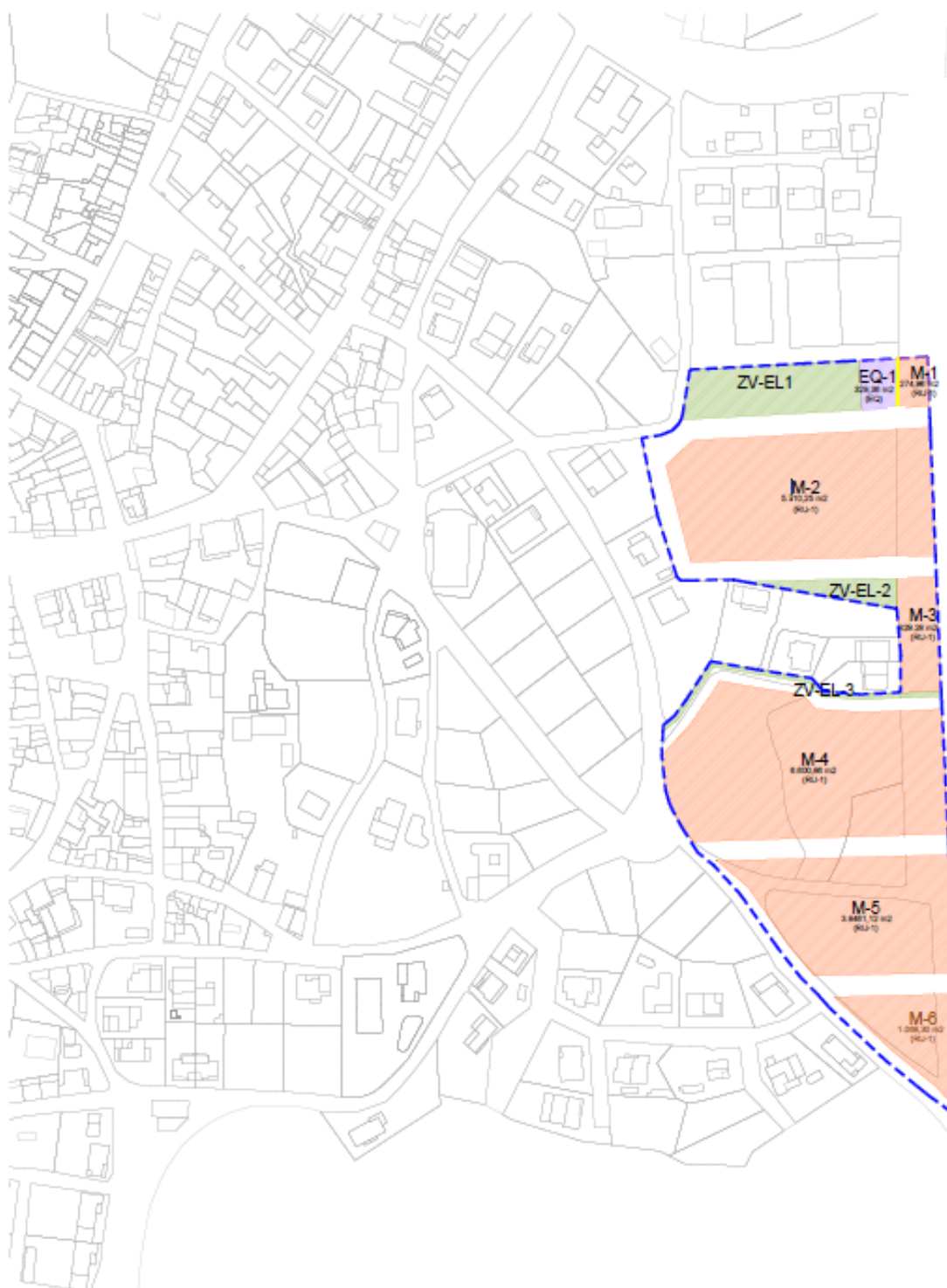


AH 7: UE-8 SEGÚN NN.SS.





AH 7: UE-8 SEGÚN P.G.





ÁREA HOMOGÉNEA 8- ZONA INDUSTRIAL.

1.- DESCRIPCIÓN.

Se establece como un área homogénea independiente la zona industrial existente en el Noreste del Núcleo de Santorcaz junto a la M-213, estableciendo como suelo urbano no consolidado, la parcela adyacente a la construida, en el mismo régimen que la existente, contando con accesos y servicios desde la propia M-213.

2.- CARACTERÍSTICAS GENERALES EN LAS NN.SS.

Superficie área homogénea	10.084,65 m2	
Clase y categoría de suelo	Urbano consolidado	
Uso global	Industrial	
Usos pormenorizados	Industrial, espacios libres, terciario	
Coeficiente de homogeneización de usos.	Industrial	0,80
	Terciario	0,85

3.- DATOS DE LAS NN.SS.

Superficie edificable		5.507,33 m2c		
Coeficiente de edificabilidad bruto		0,55		
Dotación redes públicas locales y cumplimiento de la LSCM				
Categoría	Superficie	Dotación NNSS	Dotación 9/01	CUMPLIMIENTO
ZONA VERDE	775,00 m2s	14,07 m2s/m2c	-----	-----
EQUIPAMIENTO	-----	-----	-----	-----
SERVICIOS	125,00 m2s	-----	-----	-----
TOTAL	900.00 m2s	16.34 m2s/m2c	-----	-----

4.- DATOS DEL PLAN GENERAL.

Superficie edificable		5.507,33 m2c		
Coeficiente de edificabilidad bruto		0,55		
Dotación redes públicas locales y cumplimiento de la LSCM				
Categoría	Superficie	Dotación NNSS	Dotación 9/01	CUMPLIMIENTO
ZONA VERDE	775,00 m2s	14,07 m2s/m2c	-----	-----
EQUIPAMIENTO	-----	-----	-----	-----
SERVICIOS	125,00 m2s	-----	-----	-----
TOTAL	900.00 m2s	16.34 m2s/m2c	-----	-----

5.- OBSERVACIONES Y CUADRO DEL ÁREA HOMOGÉNEA.

Se adapta el planeamiento a la realidad existente y se amplía el polígono a través de la definición de una nueva UE en suelo urbano no consolidado que replique el modelo actual, partiendo de las infraestructuras existentes, por lo que no sería necesaria la consolidación del mismo.

MANZANAS LUCRATIVAS SEGÚN NN.SS.

NOMBRE	SUPERFICIE	ORDENANZA	EDIFICAB. m2c/m2s	SUP. CONST m2c	COEF. PONDERACION	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
M-1	9.178,88 m2s	IND	0,6	5.507,33 m2c	0,80	4.405,86
TOTAL SUELO LUCRATIVO				5.507,33 m2c		4.405,86

REDES PÚBLICAS SEGÚN LAS NN.SS.

NIVEL	NOMBRE	SUPERFICIE	ORDENANZA	CATEGORÍA	
RL	ZV EL-1	387,50 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE	
	ZV EL-2	387,50 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE	
	VIARIO	125,00 m2s	VIARIO	VIARIO	

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

PLAN GENERAL. DOCUMENTO DE AVANCE

AYUNTAMIENTO
DE SANTORCAZ



MANZANAS LUCRATIVAS SEGÚN P.G.

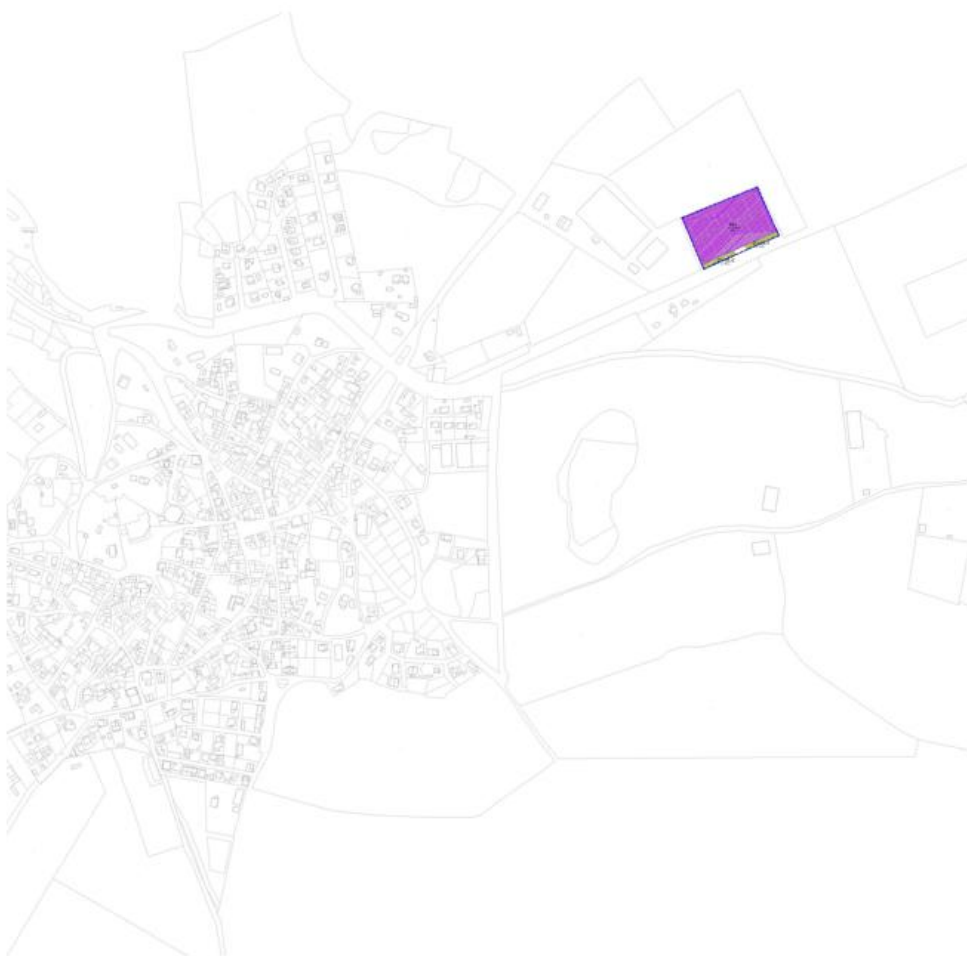
NOMBRE	SUPERFICIE	ORDENANZA	EDIFICAB. m2c/m2s	SUP. CONST m2c	COEF. PONDERACION	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
M-1	9.178,88 m2s	IND	0,6	5.507,33 m2c	0,80	4.405,86
TOTAL SUELO LUCRATIVO				5.507,33 m2c		4.405,86

REDES PÚBLICAS SEGÚN EL P.G.

NIVEL	NOMBRE	SUPERFICIE	ORDENANZA	CATEGORÍA	
RL	ZV EL-1	387,50 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE	
	ZV EL-2	387,50 m2s	ZV-EL	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE	
	VIARIO	125,00 m2s	VIARIO	VIARIO	

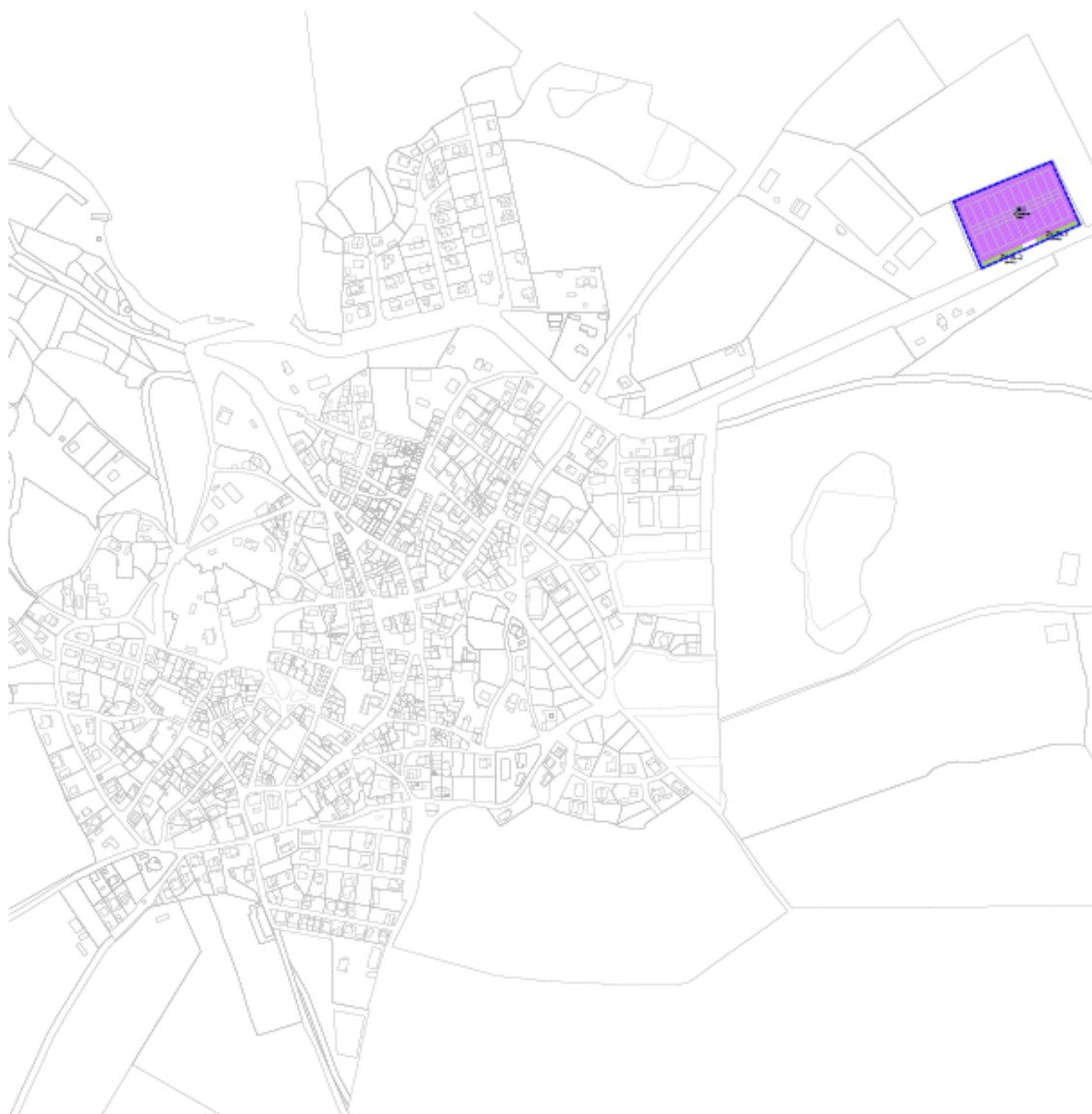


AH 7: ÁREA INDUSTRIAL SEGÚN NN.SS.





AH 8: ÁREA INDUSTRIAL SEGÚN P.G.





10.1.4. Ámbito de Actuación (A.A.)

Se delimitan cuatro Ámbitos de Actuación, los objetivos de los mismos se han descrito en el apartado anterior y se concretan en las fichas en los Anexos de la Memoria de Ordenación.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN 1 "EL COMISARIO"

1.- LOCALIZACIÓN.



2.- AREA HOMOGÉNEA, SUPERFICIE Y USOS.

Clase de suelo	Urbano	
Categoría de suelo	No consolidado	
Área Homogénea a la que pertenece	AH-3	
Superficie del ámbito de actuación	34.798,17 m ² s	
Redes públicas exteriores adscritas	2.208,55 m ²	
Uso global	Residencial	
Iniciativa	Pública	
Instrumento de Ejecución	Proy. Urbanización	
Sistema de actuación	Cooperación	
Uso global	Residencial unifamiliar (grado 2)	
Usos pormenorizados compatibles	Espacios libres, Equipamientos, Terciario, Residencial unifamiliar (grado 3)	
Coeficiente de homogeneización de usos	Viv. libre unifamiliar (ais, par)	1,00
	Vivienda libre multifamiliar	1,25
	Terciario comercial (TC)	0,80
	Equipamiento (EQ)	0,80



3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Coeficiente de edificabilidad del Área Homogénea	0,30
Coeficiente de edificabilidad del Ámbito de Actuación	0,30
Superficie máxima edificable referida al uso global	11.042,77 m ² c
Número aproximado de viviendas-Densidad	45 viviendas-40 viv/ha

4.-CESIÓN DE REDES PÚBLICAS

Redes generales (zona verde adscrita en el NW del municipio)				
Categoría	Superficie	Dotación AA	Dotación 9/01	CUMPLIMIENTO
ZONA VERDE	2.208,55 m ² s	20,00 m ² s/100 m ² c	20,00 m ² s/100 m ² c	SI
Dotación redes públicas locales y cumplimiento de la LSCM				
Categoría	Superficie	Dotación AA	Dotación 9/01	CUMPLIMIENTO
ZONA VERDE	3.325,06 m ² s	30,11 m ² s/100 m ² c	15,00 m ² s/100 m ² c	SI
EQUIPAMIENTO	0,00	-----	-----	
SERVICIOS	1.303,56 m ² s	-----	-----	
TOTAL	4.628,62 m ² s	41,92 m ² s/100 m ² c	30,00 m ² s/100 m ² c	SI

5.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Iniciativa del planeamiento	Pública
Sistema de actuación	Cooperación
Instrumento de Ejecución	Proy. Urbanización
Cesión de aprovechamiento	Se cederá y monetizará el 10% del aprovechamiento lucr.

5.- OBSERVACIONES

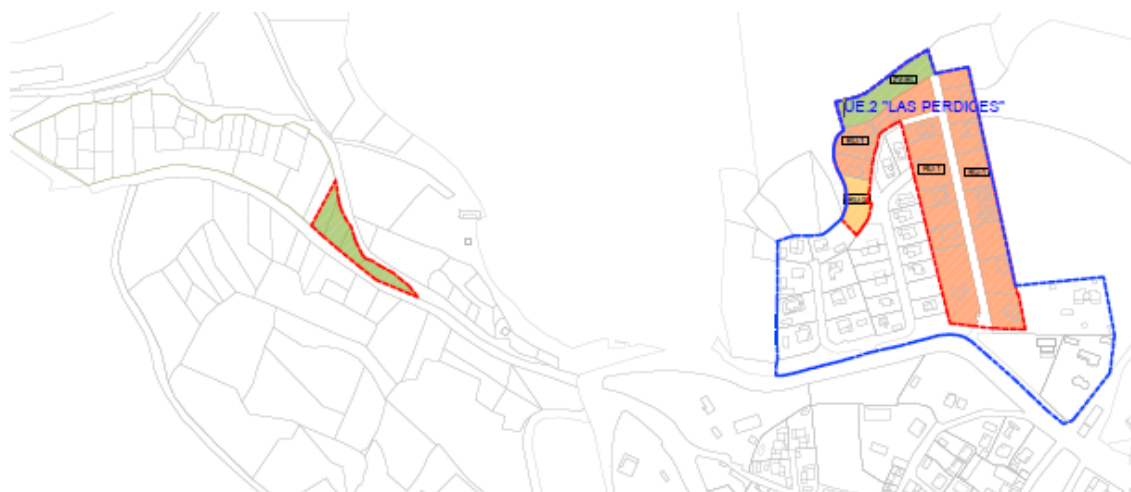
Mediante la definición del Ámbito de Actuación 1 “El Comisario” se pretende la obtención de las dotaciones necesarias dentro del ámbito, mediante un sistema público de gestión, la cooperación, mediante la cual la Administración ejecutará y obtendrá las dotaciones necesarias, que serán sufragadas por los propietarios del ámbito mediante una serie de contribuciones extraordinarias por cuenta de los propietarios del suelo incluidos dentro del ámbito.

En lo relativo a las dotaciones, el ámbito participará en el parque público constituido en el ámbito Noroeste del municipio en la proporción necesaria para el mismo, que se establece como un sistema general del mismo, y en lo relativo a las redes locales se establece un parque perimetral de uso y disfrute de los vecinos del ámbito.

La ordenanza de aplicación será la RU grado 2, permitiéndose tal y como se señalan en las NNUU, la constitución de complejos inmobiliarios dentro de las parcelas.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN 2 "LAS PERDICES"

1.- LOCALIZACIÓN.



2.- AREA HOMOGÉNEA, SUPERFICIE Y USOS.

Clase de suelo	Urbano	
Categoría de suelo	No consolidado	
Área Homogénea a la que pertenece	AH-5	
Superficie del ámbito de actuación	23.248,20 m ² s	
Redes públicas exteriores adscritas	1.979,08 m ²	
Uso global	Residencial	
Iniciativa	Pública	
Instrumento de Ejecución	Proy. Urbanización	
Sistema de actuación	Cooperación	
Uso global	Residencial unifamiliar (grados 1 y 2)	
Usos pormenorizados compatibles	Espacios libres, Equipamientos, Terciario, Residencial unifamiliar (grado 3)	
Coeficiente de homogeneización de usos	Viv. libre unifamiliar (ais, par)	1,00
	Vivienda libre multifamiliar	1,25
	Terciario comercial (TC)	0,80
	Equipamiento (EQ)	0,80



3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Coeficiente de edificabilidad del Área Homogénea	0,32
Coeficiente de edificabilidad del Ámbito de Actuación	0,43
Superficie máxima edificable referida al uso global	9.895,39 m ² c
Número aproximado de viviendas-Densidad	34 viviendas-35 viv/ha

4.- CESIÓN DE REDES PÚBLICAS

Redes generales (zona verde adscrita en el NW del municipio)				
Categoría	Superficie	Dotación AA	Dotación 9/01	CUMPLIMIENTO
ZONA VERDE	1.979,08 m ² s	20,00 m ² s/100 m ² c	20,00 m ² s/100 m ² c	SI
Dotación redes públicas locales y cumplimiento de la LSCM				
Categoría	Superficie	Dotación AA	Dotación 9/01	CUMPLIMIENTO
ZONA VERDE	2.198,56 m ² s	22,22 m ² s/100 m ² c	15,00 m ² s/100 m ² c	SI
EQUIPAMIENTO	0,00	-----	-----	
SERVICIOS	2.201,74 m ² s	-----	-----	
TOTAL	4.400,31 m ² s	44,47 m ² s/100 m ² c	30,00 m ² s/100 m ² c	SI

5.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Iniciativa del planeamiento	Pública
Sistema de actuación	Cooperación
Instrumento de Ejecución	Proy. Urbanización
Cesión de aprovechamiento	Se cederá y monetizará el 10% del aprovechamiento lucr.

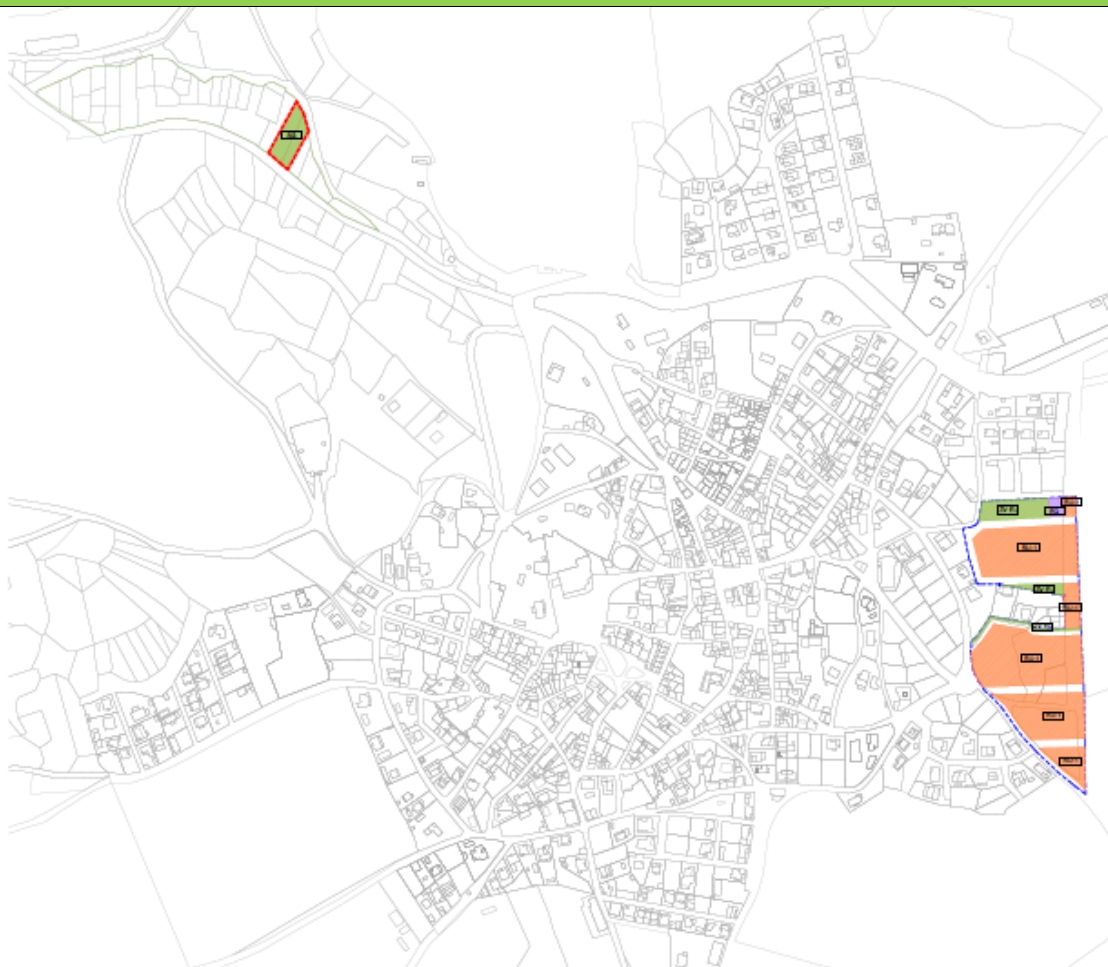
5.- OBSERVACIONES

Mediante la definición del Ambito de Actuación 2 “Las Perdices” se pretende la adaptación del planeamiento a la topografía existente, la obtención de las dotaciones necesaria a través del sistema de cooperación y adecuar la densidad edificatoria a la realidad construida. Se propone adscribir al ámbito la parte proporcional de zonas verdes existentes en el área noroeste del término municipal hasta un total de 1.979,08 m²s, y un parque en el perímetro de la actuación. Esto se sufragará por los propietarios del suelo incluidos dentro del ámbito a través de una serie de contribuciones especiales que se abonarán al ayuntamiento. Se propone la monetización del 10% del aprovechamiento lucrativo para minimizar las posibles expropiaciones, por cuanto se trata de un área ya consolidada.

La ordenanza de aplicación será la de RU en sus grados 1 y 2, permitiéndose tal y como se señalan en las NN.UU., la constitución de complejos inmobiliarios dentro de las parcelas. No obstante, se establece como particularidad dentro del ámbito, la imposibilidad de segregación de las parcelas cuando ambas parcelas que se segregan de la matriz no alcancen los 500 m² respectivamente.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN 3 "U.E.-8"

1.- LOCALIZACIÓN.



2.- AREA HOMOGÉNEA, SUPERFICIE Y USOS.

Clase de suelo	Urbano	
Categoría de suelo	No consolidado	
Área Homogénea a la que pertenece	AH-7	
Superficie del ámbito de actuación	28.212,96 m ² s	
Redes públicas exteriores adscritas	1.881,81 m ²	
Uso global	Residencial	
Iniciativa	Privada	
Instrumento de Ejecución	Proy. Urbanización	
Sistema de actuación	Compensación	
Uso global	Residencial unifamiliar (grado2)	
Usos pormenorizados compatibles	Espacios libres, Equipamientos, Terciario, Residencial unifamiliar (grado 3)	
Coeficiente de homogeneización de usos	Viv. libre unifamiliar (ado, par)	1,00
	Vivienda libre multifamiliar	1,25
	Terciario comercial (TC)	0,80
	Equipamiento (EQ)	0,80



3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Coeficiente de edificabilidad del Área Homogénea	0,42
Coeficiente de edificabilidad del Ámbito de Actuación	0,39
Superficie máxima edificable referida al uso global	11.055,88 m ² c
Número aproximado de viviendas-Densidad	51 viviendas-45 viv/ha

4.- CESIÓN DE REDES PÚBLICAS

Redes generales (zona verde adscrita en el NW del municipio)				
Categoría	Superficie	Dotación AA	Dotación 9/01	CUMPLIMIENTO
EQUIPAMIENTO	329,36 m2s	20,00 m2s/100 m2c	20,00 m2s/100 m2c	SI
ZONA VERDE	1.881,81 m2s			
Dotación redes públicas locales y cumplimiento de la LSCM				
Categoría	Superficie	Dotación AA	Dotación 9/01	CUMPLIMIENTO
ZONA VERDE	2.273,12 m2s	20,56 m2s/100 m2c	15,00 m2s/100 m2c	SI
EQUIPAMIENTO	0,00	-----	-----	
SERVICIOS	4.457,09 m2s	-----	-----	
TOTAL	6.730,21 m2s	60,87 m2s/100 m2c	30,00 m2s/100 m2c	SI

5.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Iniciativa del planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación
Instrumento de Ejecución	Reparcelación + Proyecto de Urbanización
Cesión de aprovechamiento	Se cederá y monetizará el 10% del aprovechamiento lucr.

5.- OBSERVACIONES

La UE-8 es una unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado, establecida en las NNSS que no ha llegado a formalizarse, por lo que se decide en el Plan General, reordenar el ámbito para establecer una mejor calidad del espacio urbano. Los propietarios del suelo han formalizado ya la cesión anticipada de suelo para la construcción de equipamiento que forma parte de las redes generales del ámbito, que se completan con la adscripción de parte de zona verde. En la reparcelación se estudiará la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo, bien mediante su monetización, bien mediante la cesión de parcelas para la obtención de viviendas de protección pública.

En este caso, la iniciativa del desarrollo del planeamiento será privada, mediante un sistema de compensación que establezca la equidistribución de las cargas entre todos los propietarios del ámbito, obteniéndose así las dotaciones mínimas establecidas en el art. 36 de la L.S.C.M.

La ordenanza de aplicación en el ámbito es la Residencial Unifamiliar (RU) de grado 1 de conformidad con lo dispuesto en las NN.UU.



10.1.5. Suelo Urbanizable

Tal como se recoge en el preámbulo de la LSCM 9/2001: es el resto del suelo del término municipal, es decir, el que no es suelo urbano ni suelo no urbanizable de protección.

10.1.6. Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS)

Integrado por los terrenos que el planeamiento general prevé expresamente que deben transformarse en suelo urbano.

Dentro de este se distingue entre el S.U.S. con ordenación pormenorizada (S.U.S.-O.P.) frente al S.U.S. sin ordenación pormenorizada, dependiendo exclusivamente del contenido de desarrollo de las determinaciones estructurantes para esta clase de suelo y cuando alcanzan estas el grado de precisión para legitimar los actos concretos de ejecución material.

Derecho y deberes de la propiedad en suelo urbanizable:

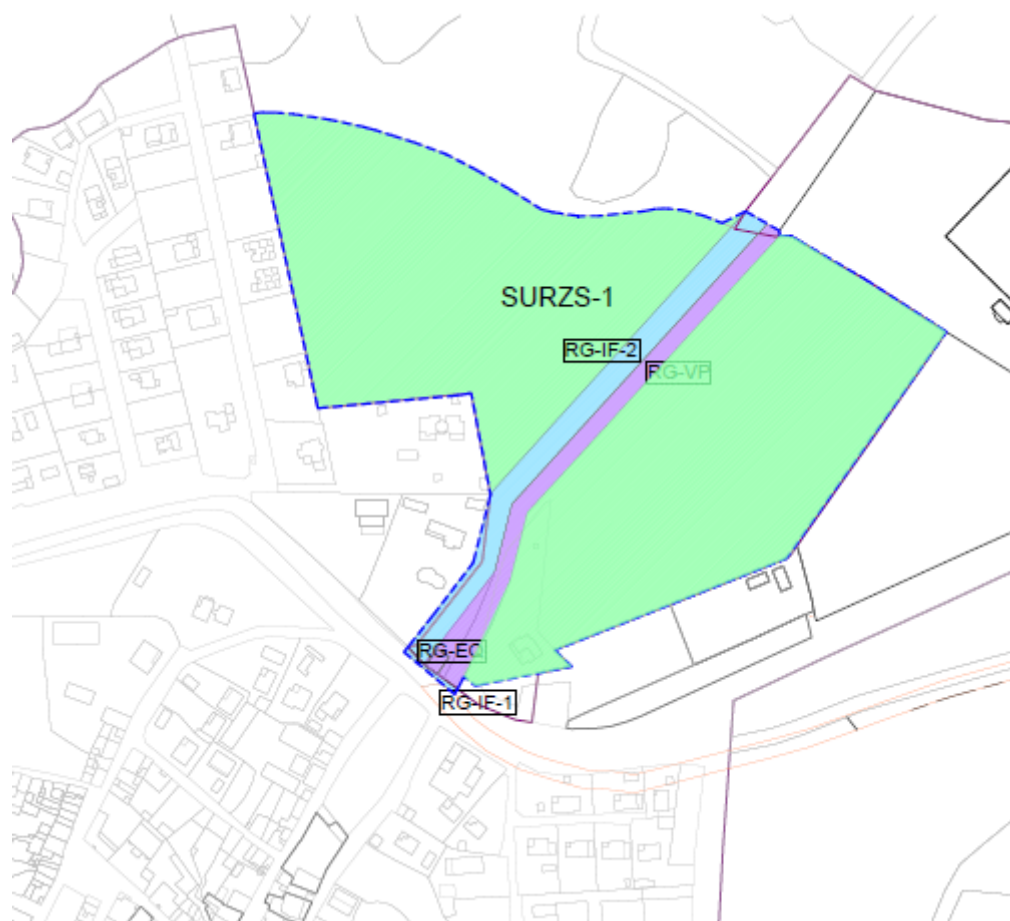
Además de los generales, los derechos y deberes de la propiedad en suelo urbanizable se encuentran recogidos en:

- Art. 21 de la L.S.C.M. 9/2001 para Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Art. 22 de la L.S.C.M. 9/2001 para Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Se trata de una norma de nueva edificación que se dará fundamentalmente en suelos vacantes inmersos en la trama tradicional y en sus bordes, con objeto de proporcionar el máximo carácter urbano a estas áreas.

SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 1 (S.U.R.Z.S.-1)

1.- LOCALIZACIÓN.



Este sector recoge la delimitación del SAU 1 de las anteriores NNSS adaptándolo a la legislación vigente.

2.- SUPERFICIE Y USOS.

Clase de suelo	Urbanizable sectorizado	
Superficie del ámbito de actuación	57.049,18 m2s	
Redes públicas exteriores adscritas	0,00 m2s	
Uso global	Residencial	
Usos pormenorizados compatibles	A definir en el Plan Parcial (Unifamiliar, multifamiliar, libre y de protección, terciario comercial y equipamientos)	
Coeficiente de homogeneización de usos	Viv. libre unifamiliar (ado, par)	1,00
	Vivienda libre multifamiliar	1,25
	Vivienda de protección pública > 110 m2	0,85
	Vivienda de protección pública < 110 m2	0,80
	Terciario comercial (TC)	0,80
	Equipamiento (EQ)	0,80



3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento unitario del área de reparto		0,350 m2/m2
Aprovechamiento unitario del sector		0,350 m2/m2
Superficie máxima edificable referida al uso global		19.967,21 m2 const
Número aproximado de viviendas- Densidad		137 viviendas- 25 viv/ha
Régimen de viviendas	Viviendas libres	89 viviendas
	Viviendas protegidas (mín) *	48 viviendas
Régimen de viviendas	Viviendas libres	13.977,05 m2 const
	Viviendas protegidas (mín) *	5.990,16 m2 const

(*) De conformidad con el artículo 38 de la LSCM, en suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, como mínimo el 30% de la edificabilidad residencial, deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, por lo que se destinarán 5.990,16,64 m2 construidos que corresponderán a 48 viviendas.

4.- CESIÓN DE REDES PÚBLICAS

Red supramunicipal	Infraestructuras	RG-IF-1	84,71 m2s	Total 84,71 m2s
Redes generales	Zonas verdes	-----	0,00 m2s	Total 6.683,89 m2s
	Equipamientos	RG-EQ	427,05 m2s	
		RG-IF-2	3.589,76 m2s	
		RG-VP	2.667,09 m2s	
Redes locales	Mínimos Ley 9/2001 (A determinar en el planeamiento de desarrollo)			
	Mín. según estándar Ley 9/2001		Plan General	
Red supramunicipal	-----		0,42 m2s/100 m2c	
Red general	20 m2s/100 m2 c		33,47 m2s/100 m2c	
Red Local	30 m2s/100 m2 c		Determinar en el planeamiento desarrollo	

5.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Iniciativa del planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación
Instrumento de Ejecución	Plan Parcial + Proy. Reparcelación + Proy. de Urbanización
Cesión de aprovechamiento	Se cederá el 10% del aprovechamiento lucr.

6.- DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Son determinaciones estructurantes de la ordenación las condiciones de uso, aprovechamiento y redes públicas. Las redes supramunicipales y generales reflejadas en planos tienen carácter vinculante.
- El acceso al sector y la conexión a las infraestructuras y servicios urbanos generales se establecerá a través de la M-213. Se deberá consensuar con la Dirección General de Carreteras el enganche preciso del sector a esta vía.
- Son determinaciones orientativas y de referencia para la ordenación pormenorizada, en cuanto a vivienda unifamiliar, los parámetros de las ordenanzas RM y RU (parcela mínima,



altura, nº de plantas...) teniendo en cuenta que, en todo caso, las plazas de aparcamiento deberán cumplir el estándar exigido en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el informe previo favorable de la Dirección General del Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de su aprobación DE AVANCE, durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la LSCM.

7.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES MEDIOAMBIENTALES Y DE INFRAESTRUCTURAS.

- El sector deberá participar proporcionalmente junto con el resto de las áreas de planeamiento en el coste de las obras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias establecidas por el Canal de Isabel II.
- El sector participará junto con el resto de las áreas de planeamiento de desarrollo en la ejecución de las infraestructuras hidráulicas necesarias.
- Será de aplicación el Decreto 131/1997 de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- Será de aplicación la legislación medioambiental vigente en el momento de su desarrollo.
- El planeamiento de desarrollo deberá incorporar un estudio paisajístico que complete, en el ámbito del sector, la descripción paisajística general del Estudio de Impacto Ambiental del Plan General.

8.- OBSERVACIONES Y OTRAS CONDICIONES.

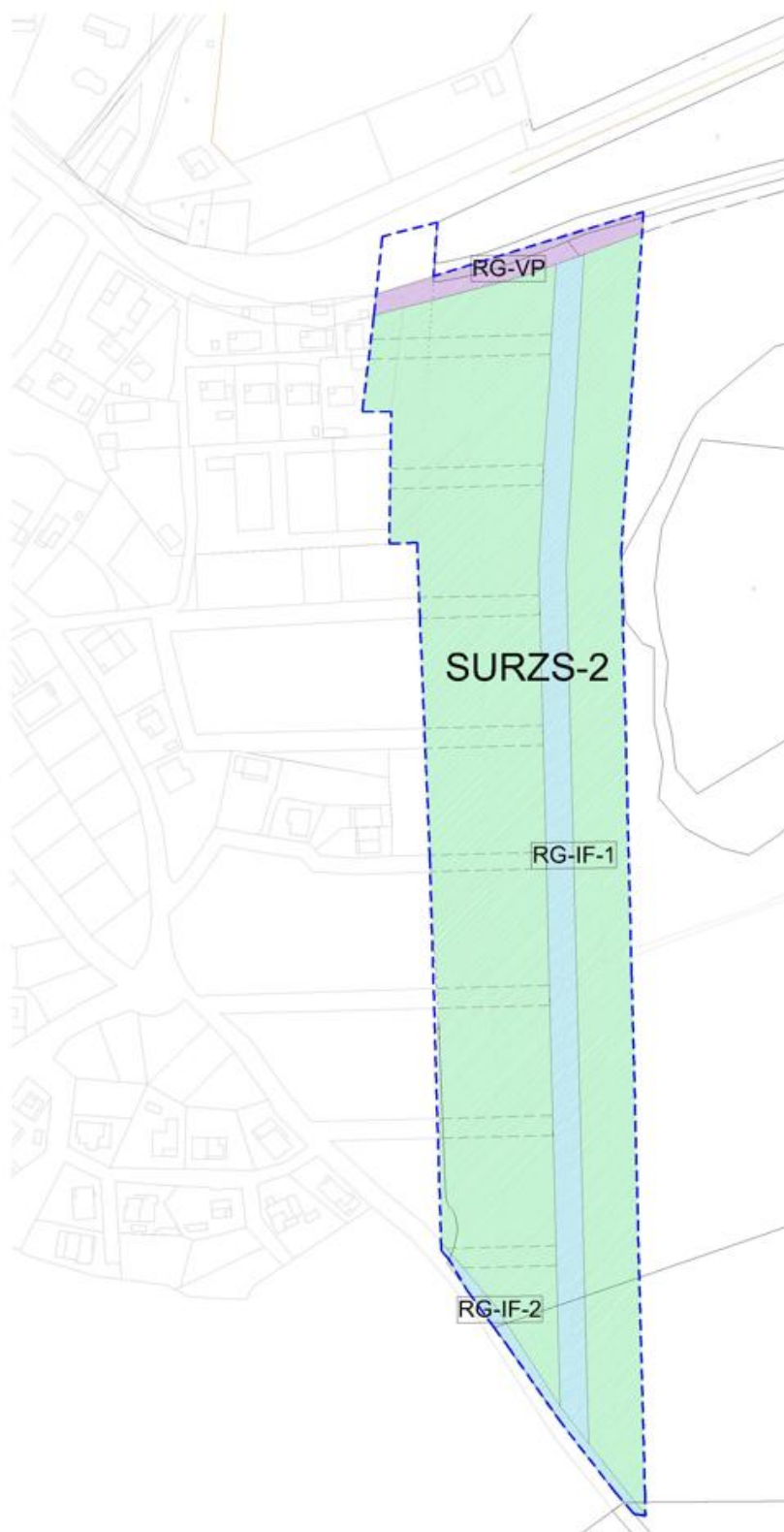
- Serán de aplicación las Normas sobre Usos, Edificación, Urbanización y Protección de las Normas Urbanísticas.



SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 2 (S.U.R.Z.S.-2)

1.- LOCALIZACIÓN.

Se trata del desarrollo de un sector residencial de nueva clasificación situado al este del casco urbano.





2.- SUPERFICIE Y USOS.

Clase de suelo	Urbanizable sectorizado	
Superficie del ámbito de actuación	50.536,63 m2s	
Redes públicas exteriores adscritas	0,00 m2s	
Uso global	Residencial	
Usos pormenorizados compatibles	A definir en el Plan Parcial (Unifamiliar, multifamiliar, libre y de protección, terciario comercial y equipamientos)	
Coeficiente de homogeneización de usos	Viv. libre unifamiliar (ado, par)	1,00
	Vivienda libre multifamiliar	1,25
	Vivienda de protección pública > 110 m2	0,85
	Vivienda de protección pública < 110 m2	0,80
	Terciario comercial (TC)	0,80
	Equipamiento (EQ)	0,80

3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento unitario del área de reparto		0,350 m2/m2
Aprovechamiento unitario del sector		0,350 m2/m2
Superficie máxima edificable referida al uso global		17.687,82 m2 const
Número aproximado de viviendas- Densidad		126 viviendas- 25 viv/ha
Régimen de viviendas	Viviendas libres	82 viviendas
	Viviendas protegidas (mín) *	44 viviendas
Régimen de viviendas	Viviendas libres	12.381,48 m2 const
	Viviendas protegidas (mín) *	5.306,35 m2 const

(*) De conformidad con el artículo 38 de la L.S.C.M., en suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, como mínimo el 30% de la edificabilidad residencial, deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, por lo que se destinarán 5.306,35 m2 construidos que corresponderán a 44 viviendas.

4.- CESIÓN DE REDES PÚBLICAS

Red supramunicipal	Infraestructuras	RG-IF-3	627,91 m2s	Total 627,91 m2s
Redes generales	Zonas verdes	-----	0,00 m2s	Total 8.612,81 m2s
	Equipamientos	-----	0,00 m2s	
	Infraestructuras	RG-IF-1	6.617,45 m2s	
		RG-IF-2	662,53 m2s	
		RG-VP	1.332,83 m2s	
Redes locales	Mínimos Ley 9/2001 (A determinar en el planeamiento de desarrollo)			
	Mín. según estándar Ley 9/2001		Plan General	
Red supramunicipal	-----		3,55 m2s/100 m2c	
Red general	20 m2s/100 m2 c		48,69 m2s/100 m2c	
Red Local	30 m2s/100 m2 c		Determinar en el planeamiento desarrollo	



5.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Iniciativa del planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación
Instrumento de Ejecución	Plan Parcial + Proy. Reparcelación + Proy. de Urbanización
Cesión de aprovechamiento	Se cederá el 10% del aprovechamiento lucr.

6.- DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Son determinaciones estructurantes de la ordenación las condiciones de uso, aprovechamiento y redes públicas. Las redes supramunicipales y generales reflejadas en planos tienen carácter vinculante.
- El acceso al sector y la conexión a las infraestructuras y servicios urbanos generales se establecerá a través de la M-213 y de la UE-8. Así el desarrollo del sector queda condicionado a la obtención y ejecución de las citadas infraestructuras y servicios urbanos que le sean necesarias para su correcto funcionamiento y que estén incluidas en la citada UE.
- Se procurará la conexión del sector hacia el casco urbano a través de la UE-8 mediante la prolongación de las calles que se determinan en el desarrollo pormenorizado del ámbito de actuación (AA-3) del presente Plan General.
- Son determinaciones orientativas y de referencia para la ordenación pormenorizada, en cuanto a vivienda unifamiliar, los parámetros de las ordenanzas RM y RYU (parcela mínima, altura, nº de plantas...) teniendo en cuenta que, en todo caso, las plazas de aparcamiento deberán cumplir el estándar exigido en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el informe previo favorable de la Dirección General del Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de su aprobación DE AVANCE, durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la LSCM.

7.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES MEDIOAMBIENTALES Y DE INFRAESTRUCTURAS.

- El sector deberá participar proporcionalmente junto con el resto de las áreas de planeamiento en el coste de las obras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias establecidas por el Canal de Isabel II.
- El sector participará junto con el resto de las áreas de planeamiento de desarrollo en la ejecución de las infraestructuras hidráulicas necesarias.
- Será de aplicación el Decreto 131/1997 de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.



- Será de aplicación la legislación medioambiental vigente en el momento de su desarrollo.
- El planeamiento de desarrollo deberá incorporar n estudio paisajístico que complete, en el ámbito del sector, la descripción paisajística general del Estudio de Impacto Ambiental del Plan General.

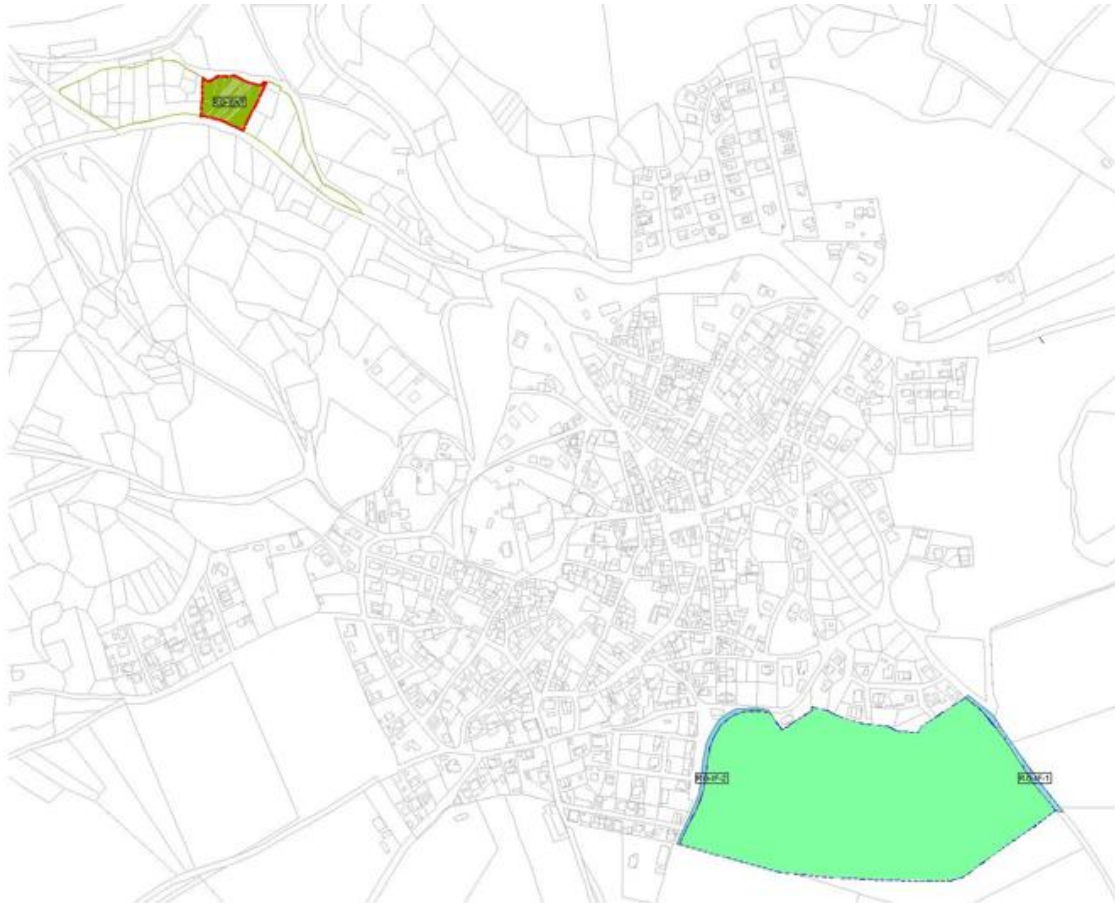
8.- OBSERVACIONES Y OTRAS CONDICIONES.

- Serán de aplicación las Normas sobre Usos, Edificación, Urbanización y Protección de las Normas Urbanísticas.

SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 3 (S.U.R.Z.S.-3)

1.- LOCALIZACIÓN.

Este sector recoge la delimitación del S.A.U. 2 de las anteriores NN.SS. adaptándolo a la legislación vigente, al que se adscribe red exterior, para completar las dotaciones destinadas a redes generales, mediante la creación de una gran zona verde en el área Noroeste del núcleo urbano.





2.- SUPERFICIE Y USOS.

Clase de suelo	Urbanizable sectorizado	
Superficie del ámbito de actuación	74.402,57 m2s	
Redes públicas exteriores adscritas	3.492,23 m2	
Uso global	Residencial	
Usos pormenorizados compatibles	A definir en el Plan Parcial (Unifamiliar, multifamiliar, libre y de protección, terciario comercial y equipamientos)	
Coeficiente de homogeneización de usos	Viv. libre unifamiliar (ado, par)	1,00
	Vivienda libre multifamiliar	1,25
	Vivienda de protección pública > 110 m2	0,85
	Vivienda de protección pública < 110 m2	0,80
	Terciario comercial (TC)	0,80
	Equipamiento (EQ)	0,80

3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento unitario del área de reparto		0,350 m2/m2
Aprovechamiento unitario del sector		0,350 m2/m2
Superficie máxima edificable referida al uso global		26.040,90 m2 const
Número aproximado de viviendas- Densidad		186 viviendas- 25 viv/ha
Régimen de viviendas	Viviendas libres	84 viviendas
	Viviendas protegidas (mín) *	65 viviendas
Régimen de viviendas	Viviendas libres	18.228,63 m2 const
	Viviendas protegidas (mín) *	7.812,27 m2 const

(*) De conformidad con el artículo 38 de la L.S.C.M., en suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, como mínimo el 30% de la edificabilidad residencial, deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, por lo que se destinarán 7.812,27 m2 construidos que corresponderán a 65 viviendas.

4.- CESIÓN DE REDES PÚBLICAS

Red supramunicipal	Infraestructuras	-----	0,00 m2s	Total 0,00 m2s
Redes generales	Zonas verdes	RG-EXT	3.492,23 m2s	Total 5.502,30 m2s
	Equipamientos	-----	0,00 m2s	
	Infraestructuras	RG-IF-1	970,80 m2s	
		RG-IF-2	1.039,27 m2s	
Redes locales	Mínimos Ley 9/2001 (A determinar en el planeamiento de desarrollo)			
	Mín. según estándar Ley 9/2001		Plan General	
Red supramunicipal	-----		0,00 m2s/100 m2c	
Red general	20 m2s/100 m2 c		21,13 m2s/100 m2c	
Red Local	30 m2s/100 m2 c		Determinar en el planeamiento desarrollo	



5.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Iniciativa del planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación
Instrumento de Ejecución	Plan Parcial + Proy. Reparcelación + Proy. de Urbanización
Cesión de aprovechamiento	Se cederá el 10% del aprovechamiento lucr.

6.- DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Son determinaciones estructurantes de la ordenación las condiciones de uso, aprovechamiento y redes públicas. Las redes supramunicipales y generales reflejadas en planos tienen carácter vinculante.
- Son determinaciones orientativas y de referencia para la ordenación pormenorizada, en cuanto a vivienda unifamiliar, los parámetros de las ordenanzas RM y RU (parcela mínima, altura, nº de plantas...) teniendo en cuenta que, en todo caso, las plazas de aparcamiento deberán cumplir el estándar exigido en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el informe previo favorable de la Dirección General del Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de su aprobación DE AVANCE, durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la L.S.C.M.

7.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES MEDIOAMBIENTALES Y DE INFRAESTRUCTURAS.

- El sector deberá participar proporcionalmente junto con el resto de las áreas de planeamiento en el coste de las obras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias establecidas por el Canal de Isabel II.
- El sector participará junto con el resto de las áreas de planeamiento de desarrollo en la ejecución de las infraestructuras hidráulicas necesarias.
- Será de aplicación el Decreto 131/1997 de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- Será de aplicación la legislación medioambiental vigente en el momento de su desarrollo.
- El planeamiento de desarrollo deberá incorporar un estudio paisajístico que complete, en el ámbito del sector, la descripción paisajística general del Estudio de Impacto Ambiental del Plan General.



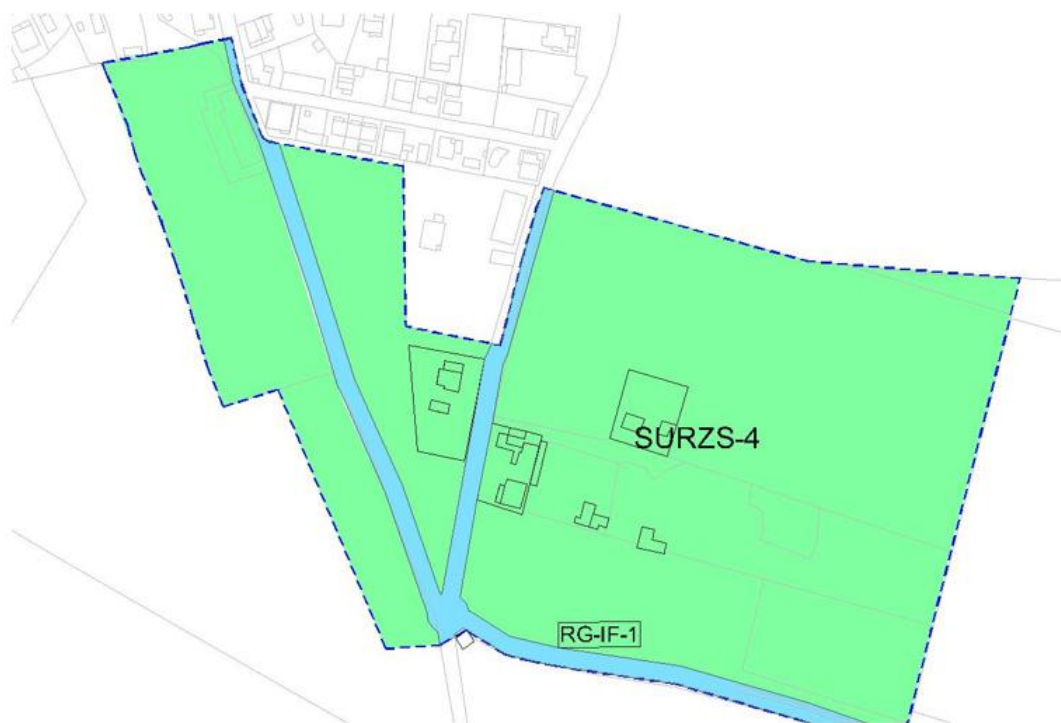
8.- OBSERVACIONES Y OTRAS CONDICIONES.

- Serán de aplicación las Normas sobre Usos, Edificación, Urbanización y Protección de las Normas Urbanísticas.

SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 4 (S.U.R.Z.S.-4 “CAMINO DE BAZTÁN”)

1.- LOCALIZACIÓN.

Este sector, es un sector de carácter residencial situado al sur del municipio.



2.- SUPERFICIE Y USOS.

Clase de suelo	Urbanizable sectorizado	
Superficie del ámbito de actuación	73.633,69 m2s	
Redes públicas exteriores adscritas	0,00 m2	
Uso global	Residencial	
Usos pormenorizados compatibles	A definir en el Plan Parcial (Unifamiliar, multifamiliar, libre y de protección, terciario comercial y equipamientos)	
Coeficiente de homogeneización de usos	Viv. libre unifamiliar (ado, par)	1,00
	Vivienda libre multifamiliar	1,25
	Vivienda de protección pública > 110 m2	0,85
	Vivienda de protección pública < 110 m2	0,80
	Terciario comercial (TC)	0,80
	Equipamiento (EQ)	0,80



3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento unitario del área de reparto		0,350 m2/m2
Aprovechamiento unitario del sector		0,350 m2/m2
Superficie máxima edificable referida al uso global		25.771,79 m2 const
Número aproximado de viviendas- Densidad		184 viviendas- 25 viv/ha
Régimen de viviendas	Viviendas libres	120 viviendas
	Viviendas protegidas (mín) *	64 viviendas
Régimen de viviendas	Viviendas libres	18.040,25 m2 const
	Viviendas protegidas (mín) *	7.731,54 m2 const

(*) De conformidad con el artículo 38 de la L.S.C.M., en suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, como mínimo el 30% de la edificabilidad residencial, deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, por lo que se destinarán 7.731,54 m2 construidos que corresponderán a 64 viviendas.

4.- CESIÓN DE REDES PÚBLICAS

Red supramunicipal	Infraestructuras	-----	0,00 m2s	Total 0,00 m2s
Redes generales	Zonas verdes	-----	0,00 m2s	
	Equipamientos	-----	0,00 m2s	Total 5.958,20 m2s
	Infraestructuras	RG-IF-1	5.958,20 m2s	
Redes locales	Mínimos Ley 9/2001 (A determinar en el planeamiento de desarrollo)			
	Mín. según estándar Ley 9/2001		Plan General	
Red supramunicipal	-----		0,00 m2s/100 m2c	
Red general	20 m2s/100 m2 c		23,12 m2s/100 m2c	
Red Local	30 m2s/100 m2 c		Determinar en el planeamiento desarrollo	

5.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Iniciativa del planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación
Instrumento de Ejecución	Plan Parcial + Proy. Reparcelación + Proy. de Urbanización
Cesión de aprovechamiento	Se cederá el 10% del aprovechamiento lucr.

6.- DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Son determinaciones estructurantes de la ordenación las condiciones de uso, aprovechamiento y redes públicas. Las redes supramunicipales y generales reflejadas en planos tienen carácter vinculante.
- Son determinaciones orientativas y de referencia para la ordenación pormenorizada, en cuanto a vivienda unifamiliar, los parámetros de las ordenanzas RM y RU (parcela mínima, altura, nº de plantas...) teniendo en cuenta que, en todo caso, las plazas de aparcamiento deberán cumplir el estándar exigido en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el informe previo favorable de la Dirección General del Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de su aprobación



DE AVANCE, durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la L.S.C.M.

7.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES MEDIOAMBIENTALES Y DE INFRAESTRUCTURAS.

- El sector deberá participar proporcionalmente junto con el resto de las áreas de planeamiento en el coste de las obras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias establecidas por el Canal de Isabel II.
- El sector participará junto con el resto de las áreas de planeamiento de desarrollo en la ejecución de las infraestructuras hidráulicas necesarias.
- Será de aplicación el Decreto 131/1997 de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- Será de aplicación la legislación medioambiental vigente en el momento de su desarrollo.
- El planeamiento de desarrollo deberá incorporar n estudio paisajístico que complete, en el ámbito del sector, la descripción paisajística general del Estudio de Impacto Ambiental del Plan General.

8.- OBSERVACIONES Y OTRAS CONDICIONES.

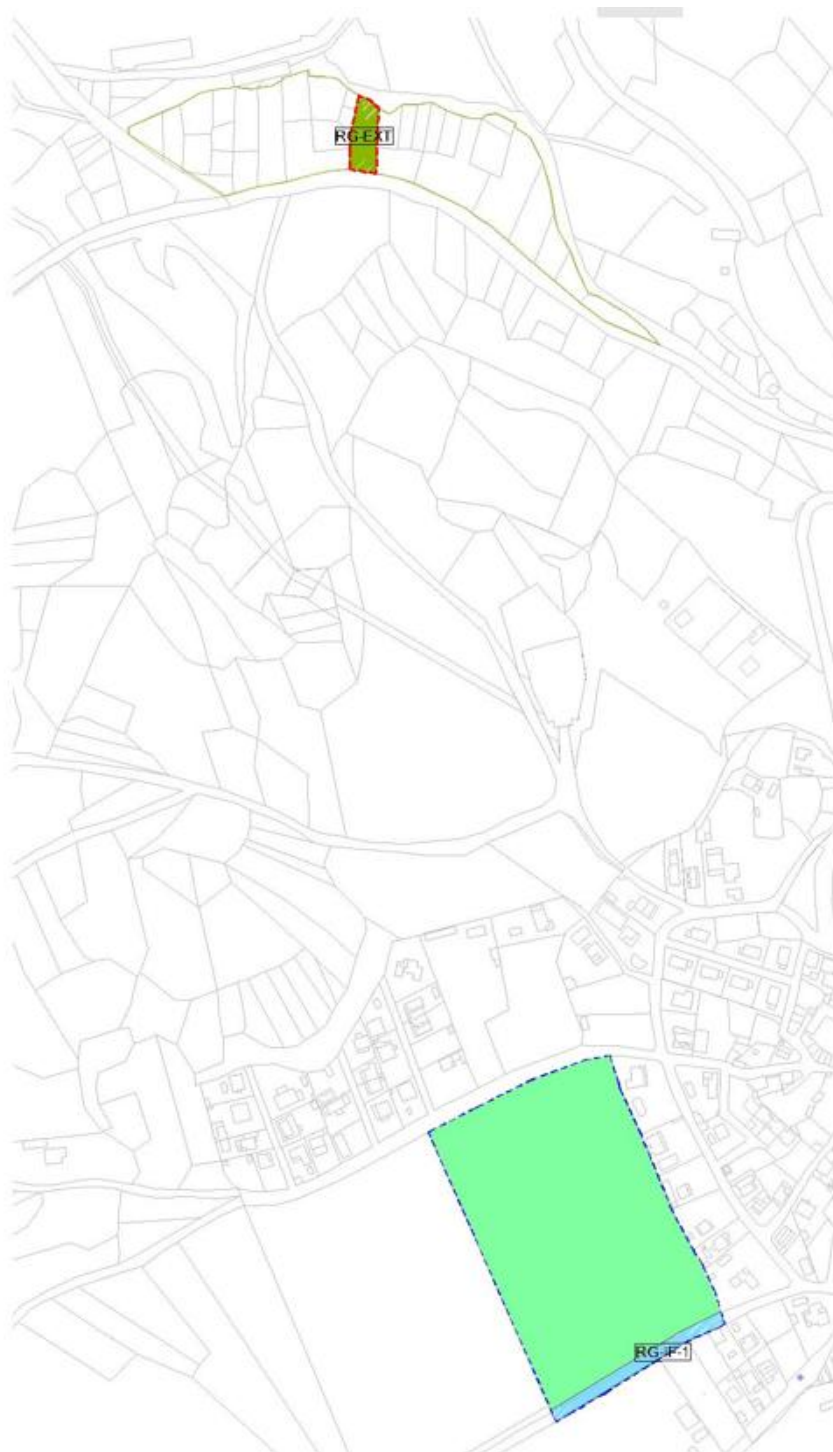
- Serán de aplicación las Normas sobre Usos, Edificación, Urbanización y Protección de las Normas Urbanísticas.



SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 5 (S.U.R.Z.S.-5)

1.- LOCALIZACIÓN.

Este sector, es un sector de carácter residencial situado al suroeste del municipio al que se da acceso por el Camino de Villalbilla cuya urbanización corresponderá al sector, constituyendo parte de la Red General del municipio, que se completa con un sistema general adscrito de zonas verdes, para completar el parque forestal situado al Noroeste del municipio.





2.- SUPERFICIE Y USOS.

Clase de suelo	Urbanizable sectorizado	
Superficie del ámbito de actuación	28.669,48 m2s	
Redes públicas exteriores adscritas	869,70 m2	
Uso global	Residencial	
Usos pormenorizados compatibles	A definir en el Plan Parcial (Unifamiliar, multifamiliar, libre y de protección, terciario comercial y equipamientos)	
Coeficiente de homogeneización de usos	Viv. libre unifamiliar (ado, par)	1,00
	Vivienda libre multifamiliar	1,25
	Vivienda de protección pública > 110 m2	0,85
	Vivienda de protección pública < 110 m2	0,80
	Terciario comercial (TC)	0,80
	Equipamiento (EQ)	0,80

3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Aprovechamiento unitario del área de reparto		0,350 m2/m2
Aprovechamiento unitario del sector		0,350 m2/m2
Superficie máxima edificable referida al uso global		10.034,32 m2 const
Número aproximado de viviendas- Densidad		72 viviendas- 25 viv/ha
Régimen de viviendas	Viviendas libres	47 viviendas
	Viviendas protegidas (mín) *	25 viviendas
Régimen de viviendas	Viviendas libres	7.024,02 m2 const
	Viviendas protegidas (mín) *	3.010,30 m2 const

(*) De conformidad con el artículo 38 de la L.S.C.M., en suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, como mínimo el 30% de la edificabilidad residencial, deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, por lo que se destinarán 3.010,30 m2 construidos que corresponderán a 25 viviendas.

4.- CESIÓN DE REDES PÚBLICAS.

Red supramunicipal	Infraestructuras	-----	0,00 m2s	Total 0,00 m2s
Redes generales	Zonas verdes	RG-EXT	869,70 m2s	Total 2.047,09 m2s
	Equipamientos	-----	0,00 m2s	
	Infraestructuras	RG-IF-1	1.177,38 m2s	
Redes locales	Mínimos Ley 9/2001 (A determinar en el planeamiento de desarrollo)			
	Mín. según estándar Ley 9/2001		Plan General	
Red supramunicipal	-----		0,00 m2s/100 m2c	
Red general	20 m2s/100 m2 c		20,40 m2s/100 m2c	
Red Local	30 m2s/100 m2 c		Determinar en el planeamiento desarrollo	

5.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN.

Iniciativa del planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación
Instrumento de Ejecución	Plan Parcial + Proy. Reparcelación + Proy. de Urbanización
Cesión de aprovechamiento	Se cederá el 10% del aprovechamiento lucr.



6.- DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Son determinaciones estructurantes de la ordenación las condiciones de uso, aprovechamiento y redes públicas. Las redes supramunicipales y generales reflejadas en planos tienen carácter vinculante.
- Son determinaciones orientativas y de referencia para la ordenación pormenorizada, en cuanto a vivienda unifamiliar, los parámetros de las ordenanzas RM y RU (parcela mínima, altura, nº de plantas...) teniendo en cuenta que, en todo caso, las plazas de aparcamiento deberán cumplir el estándar exigido en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el informe previo favorable de la Dirección General del Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de su aprobación DE AVANCE, durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la L.S.C.M.

7.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES MEDIOAMBIENTALES Y DE INFRAESTRUCTURAS.

- El sector deberá participar proporcionalmente junto con el resto de las áreas de planeamiento en el coste de las obras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias establecidas por el Canal de Isabel II.
- El sector participará junto con el resto de las áreas de planeamiento de desarrollo en la ejecución de las infraestructuras hidráulicas necesarias.
- Será de aplicación el Decreto 131/1997 de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- Será de aplicación la legislación medioambiental vigente en el momento de su desarrollo.
- El planeamiento de desarrollo deberá incorporar un estudio paisajístico que complete, en el ámbito del sector, la descripción paisajística general del Estudio de Impacto Ambiental del Plan General.

8.- OBSERVACIONES Y OTRAS CONDICIONES.

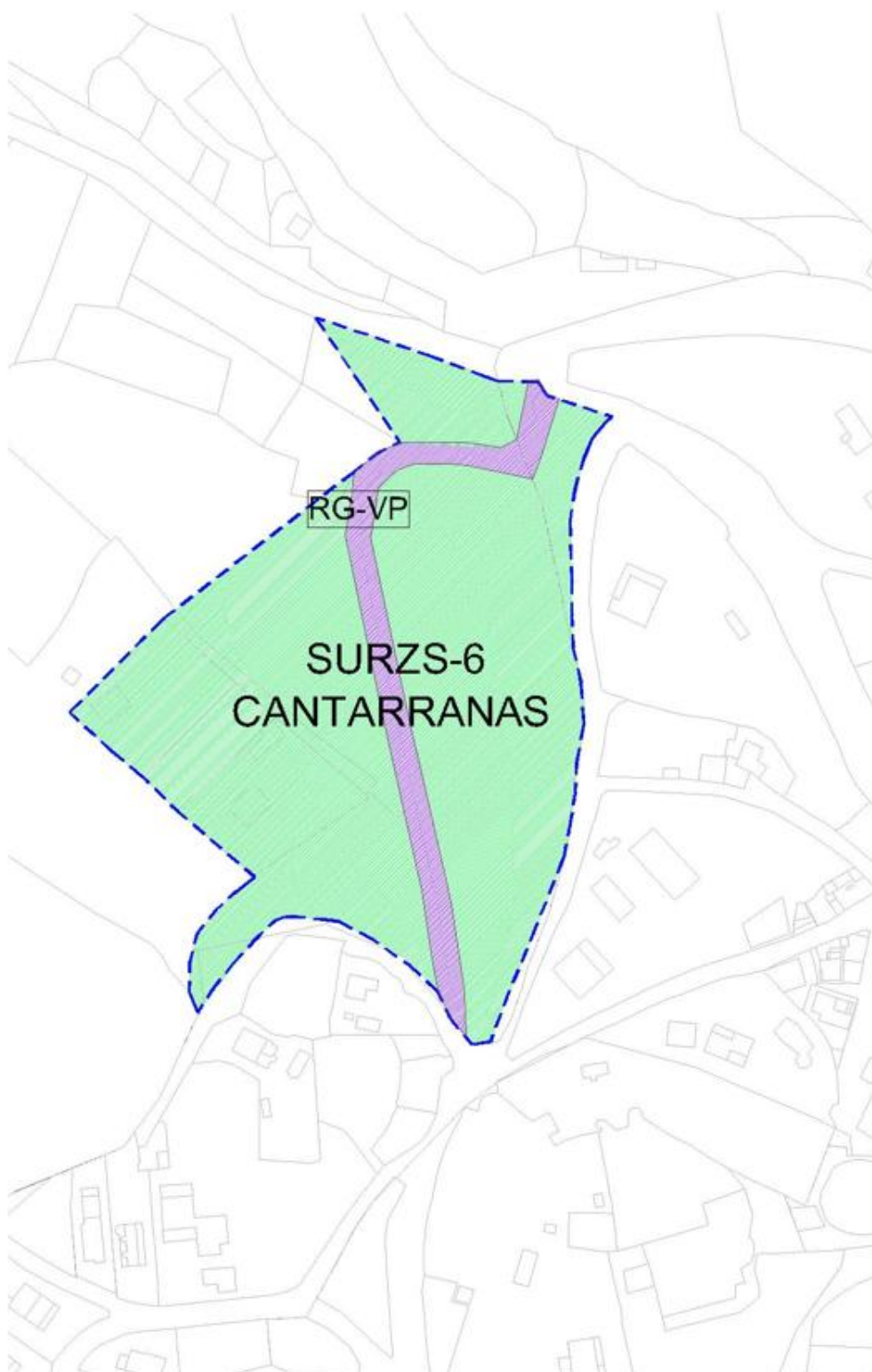
- Serán de aplicación las Normas sobre Usos, Edificación, Urbanización y Protección de las Normas Urbanísticas.



SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 6 (S.U.R.Z.S.-6 "CANTARRANAS")

1.- LOCALIZACIÓN.

Este sector, es un sector de carácter residencial situado al oeste del municipio.





2.- SUPERFICIE Y USOS.

Clase de suelo	Urbanizable sectorizado	
Superficie del ámbito de actuación	23.019,09 m2s	
Redes públicas exteriores adscritas	0,00 m2	
Uso global	Residencial	
Usos pormenorizados compatibles	A definir en el Plan Parcial (Unifamiliar, multifamiliar, libre y de protección, terciario comercial y equipamientos)	
Coeficiente de homogeneización de usos	Viv. libre unifamiliar (ado, par)	1,00
	Vivienda libre multifamiliar	1,25
	Vivienda de protección pública > 110 m2	0,85
	Vivienda de protección pública < 110 m2	0,80
	Terciario comercial (TC)	0,80
	Equipamiento (EQ)	0,80

3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento unitario del área de reparto		0,350 m2/m2
Aprovechamiento unitario del sector		0,350 m2/m2
Superficie máxima edificable referida al uso global		8.056,68 m2 const
Número aproximado de viviendas- Densidad		56 viviendas- 25 viv/ha
Régimen de viviendas	Viviendas libres	36 viviendas
	Viviendas protegidas (mín) *	20 viviendas
Régimen de viviendas	Viviendas libres	5.639,68 m2 const
	Viviendas protegidas (mín) *	2.417,00 m2 const

(*) De conformidad con el artículo 38 de la L.S.C.M., en suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, como mínimo el 30% de la edificabilidad residencial, deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, por lo que se destinarán 2.417,00 m2 construidos que corresponderán a 20 viviendas.

4.- CESIÓN DE REDES PÚBLICAS

Red supramunicipal	Infraestructuras	-----	0,00 m2s	Total 0,00 m2s
Redes generales	Zonas verdes	-----	0,00 m2s	Total 2.248,20 m2s
	Equipamientos	-----	0,00 m2s	
	Infraestructuras	RG-VP	2.248,20 m2s	
Redes locales	Mínimos Ley 9/2001 (A determinar en el planeamiento de desarrollo)			
	Mín. según estándar Ley 9/2001		Plan General	
Red supramunicipal	-----		0,00 m2s/100 m2c	
Red general	20 m2s/100 m2 c		27,90 m2s/100 m2c	
Red Local	30 m2s/100 m2 c		Determinar en el planeamiento desarrollo	

5.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Iniciativa del planeamiento	Privada	
Sistema de actuación	Compensación	
Instrumento de Ejecución	Plan Parcial + Proy. Reparcelación + Proy. de Urbanización	
Cesión de aprovechamiento	Se cederá el 10% del aprovechamiento lucr.	



6.- DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Son determinaciones estructurantes de la ordenación las condiciones de uso, aprovechamiento y redes públicas. Las redes supramunicipales y generales reflejadas en planos tienen carácter vinculante.
- Son determinaciones orientativas y de referencia para la ordenación pormenorizada, en cuanto a vivienda unifamiliar, los parámetros de las ordenanzas RM y RU (parcela mínima, altura, nº de plantas...) teniendo en cuenta que, en todo caso, las plazas de aparcamiento deberán cumplir el estándar exigido en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el informe previo favorable de la Dirección General del Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de su aprobación DE AVANCE, durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la LSCM.

7.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES MEDIOAMBIENTALES Y DE INFRAESTRUCTURAS.

- El sector deberá participar proporcionalmente junto con el resto de las áreas de planeamiento en el coste de las obras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias establecidas por el Canal de Isabel II.
- El sector participará junto con el resto de las áreas de planeamiento de desarrollo en la ejecución de las infraestructuras hidráulicas necesarias.
- Será de aplicación el Decreto 131/1997 de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- Será de aplicación la legislación medioambiental vigente en el momento de su desarrollo.
- El planeamiento de desarrollo deberá incorporar un estudio paisajístico que complete, en el ámbito del sector, la descripción paisajística general del Estudio de Impacto Ambiental del Plan General.

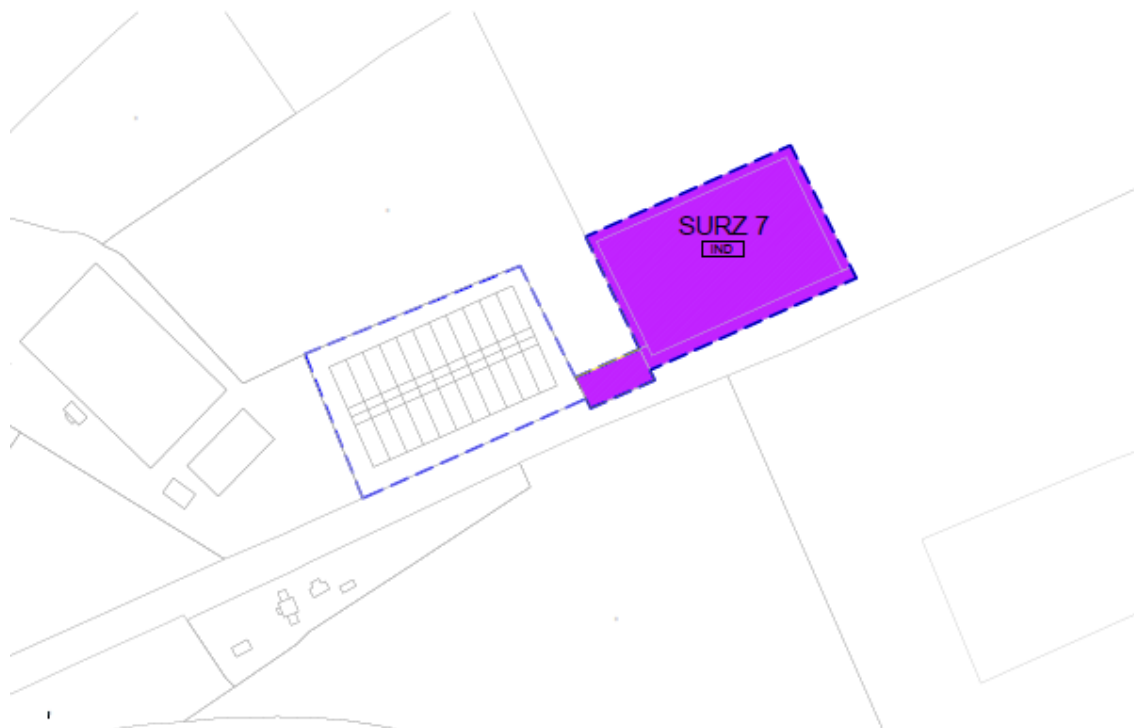
8.- OBSERVACIONES Y OTRAS CONDICIONES.

- Serán de aplicación las Normas sobre Usos, Edificación, Urbanización y Protección de las Normas Urbanísticas.

SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 7 (S.U.R.Z.S.-7 “INDUSTRIAL”)

1.- LOCALIZACIÓN.

Este sector es un sector de suelo urbanizable el único de uso industrial que se establece en el presente Plan General, se establece como una ampliación del área industrial, junto a la M-213, en el área este del municipio configurando un pequeño polígono industrial.





2.- SUPERFICIE Y USOS.

Clase de suelo	Urbanizable sectorizado	
Superficie del ámbito de actuación	10.769,43 m ² s	
Redes públicas exteriores adscritas	0,00 m ²	
Uso global	Industrial	
Usos pormenorizados compatibles	A definir en el Plan Parcial (Unifamiliar, multifamiliar, libre y de protección, terciario comercial y equipamientos)	
Coeficiente de homogeneización de usos	Viv. libre unifamiliar (ado, par)	1,00
	Vivienda libre multifamiliar	1,25
	Vivienda de protección pública > 110 m ²	0,85
	Vivienda de protección pública < 110 m ²	0,80
	Terciario comercial (TC)	0,80
	Equipamiento (EQ)	0,80

3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento unitario del área de reparto		0,350 m ² /m ²
Aprovechamiento unitario del sector		0,350 m ² /m ²
Superficie máxima edificable referida al uso global		4.711,63 m ² const
Número aproximado de viviendas- Densidad		-
Régimen de viviendas	Viviendas libres	-
	Viviendas protegidas (mín) *	-
Régimen de viviendas	Viviendas libres	-
	Viviendas protegidas (mín) *	-

4.- CESIÓN DE REDES PÚBLICAS

Red supramunicipal	Infraestructuras	-----	0,00 m2s	Total 0,00 m2s
Redes generales	Zonas verdes	-----	0,00 m2s	
	Equipamientos	-----	0,00 m2s	Total 0,00 m2s
	Infraestructuras	-----	0,00 m2s	
Redes locales	Mínimos Ley 9/2001 (A determinar en el planeamiento de desarrollo)			
	Mín. según estándar Ley 9/2001		Plan General	
Red supramunicipal	-----		0,00 m2s/100 m2c	
Red general	-----		0,00 m2s/100 m2c	
Red Local	30 m2s/100 m2 c		Determinar en el planeamiento desarrollo	

5.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Iniciativa del planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación
Instrumento de Ejecución	Plan Parcial + Proy. Reparcelación + Proy. de Urbanización
Cesión de aprovechamiento	Se cederá el 10% del aprovechamiento lucr.



6.- DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Son determinaciones estructurantes de la ordenación las condiciones de uso, aprovechamiento y redes públicas. Las redes supramunicipales y generales reflejadas en planos tienen carácter vinculante.
- Son determinaciones orientativas y de referencia para la ordenación pormenorizada, en cuanto a vivienda unifamiliar, los parámetros de la ordenanza I.N.D. (parcela mínima, altura, nº de plantas...) teniendo en cuenta que, en todo caso, las plazas de aparcamiento deberán cumplir el estándar exigido en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el informe previo favorable de la Dirección General del Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de su aprobación DE AVANCE, durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la L.S.C.M.

10.2. Capacidad Residencial del Planeamiento

Con relación a la vivienda el Documento de Avance del nuevo Plan General propone lo siguiente: Fomentar el desarrollo de vivienda habitual, en detrimento del modelo de vivienda unifamiliar aislada con parcela mínima de 2.000 m², de las NN.SS. vigentes.

Para ello se proponen tamaños acordes al poder adquisitivo de los habitantes de la zona, y matrimonios jóvenes que optan por desplazarse a municipios más alejados de la capital y su corona, en búsqueda de mejores condiciones de vida, y de menores precios de vivienda.

Apostar durante la fase de aprobación Inicial por una ordenación pormenorizada del crecimiento planificado en Suelo urbano No Consolidado (A.A.), y así agilizar la gestión de los mismos, aprovechando la aprobación del presente Plan General.

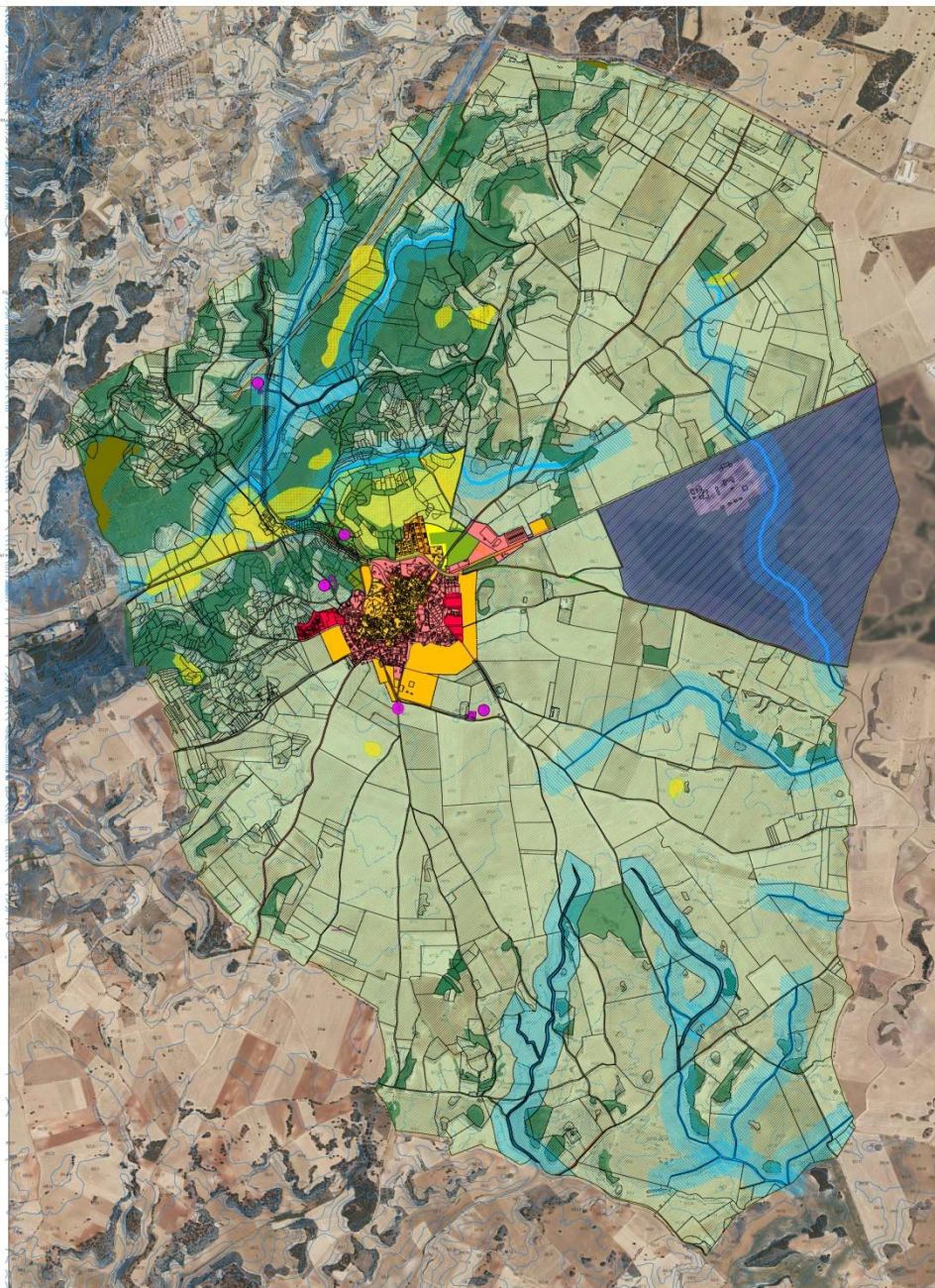
Se trata de clasificar una cantidad de suelo menor que el tamaño actual del núcleo, para que sea posible a medio plazo consolidar una estructura urbana que no exceda a las capacidades de control y gestión del Ayuntamiento.

10.3. Planos de Ordenación

A continuación, se aportan los planos de ordenación que reflejan la propuesta:

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAN GENERAL. DOCUMENTO DE AVANCE

AYUNTAMIENTO
DE SANTORCAZ



LEYENDA

- Limite del PG
- Limite del Término Municipal de Santorcaz
- Limite del Casco Urbano
- Limite del Suelo Urbanizable

SUELO URBANO

- Suelo Urbano Consolidado
- Suelo Urbano No Consolidado

SUELO URBANIZABLE

- Suelo Urbanizable Sectorizado con ordenación pormenorizada
- Suelo Urbanizable Sectorizado

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

- Suelo No Urbanizable Común (SNU)
- Suelo No Urbanizable Forestal (SNU)
- Suelo No Urbanizable Montes Preservados (SNU)
- Suelo No Urbanizable Vías Pecuarias (SNU)
- Suelo No Urbanizable Cauces y Riberas (SNU)
- Suelo No Urbanizable Valor Hidrológico (SNU)
- Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica
- Infraestructura supramunicipal
- Infraestructura Defensa

INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

- Cementerio
- Helipuerto
- Estación de Bombeo
- Ermita de La Concepción
- Ermita de la Virgen de Orcaez

PLAN GENERAL DE SANTORCAZ

Plano de Ordenación

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Promotor

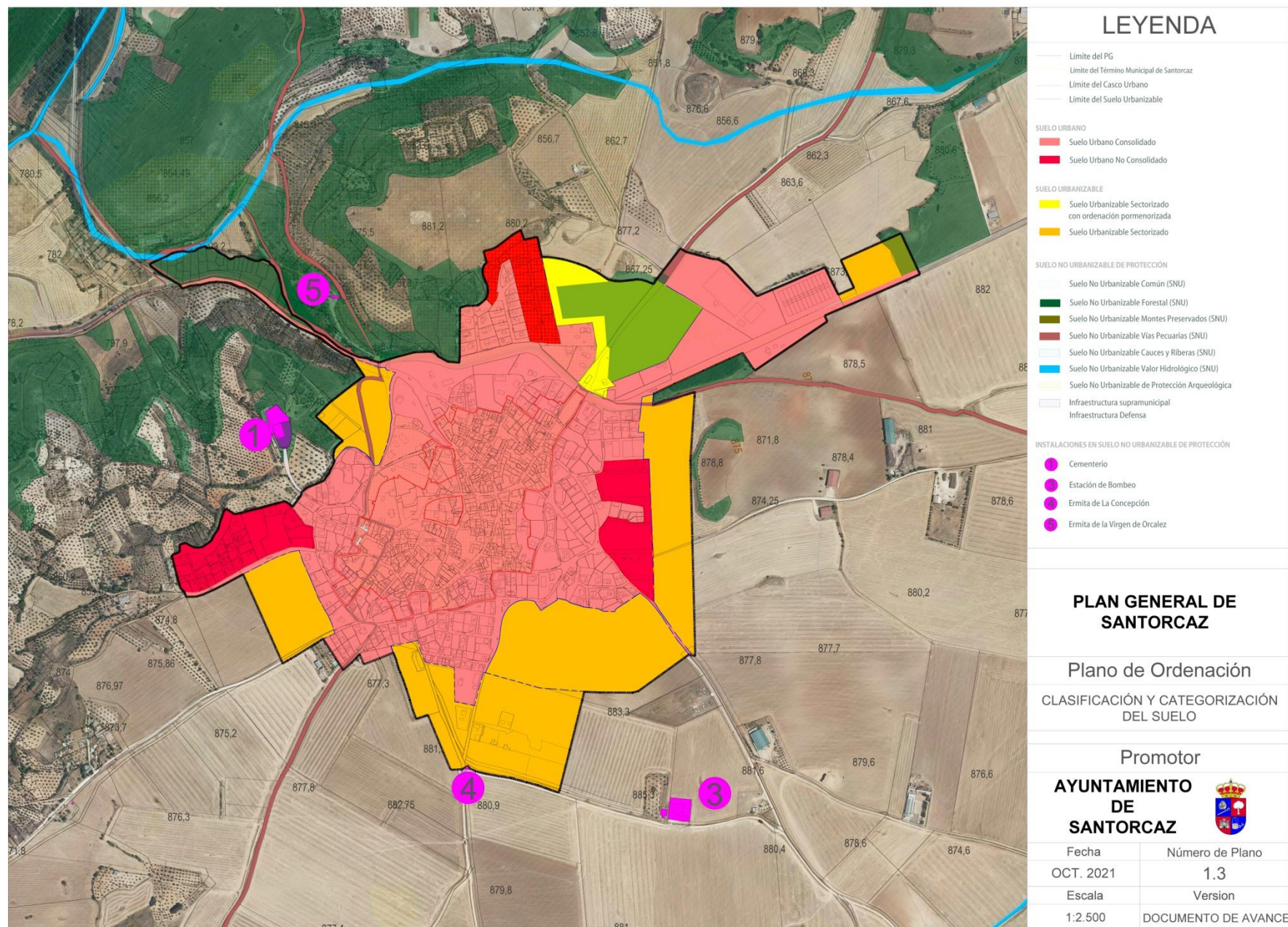
AYUNTAMIENTO
DE
SANTORCAZ



Fecha	Número de Plano
OCT. 2021	1.2
Escala	Version
1:10.000	DOCUMENTO DE AVANCE

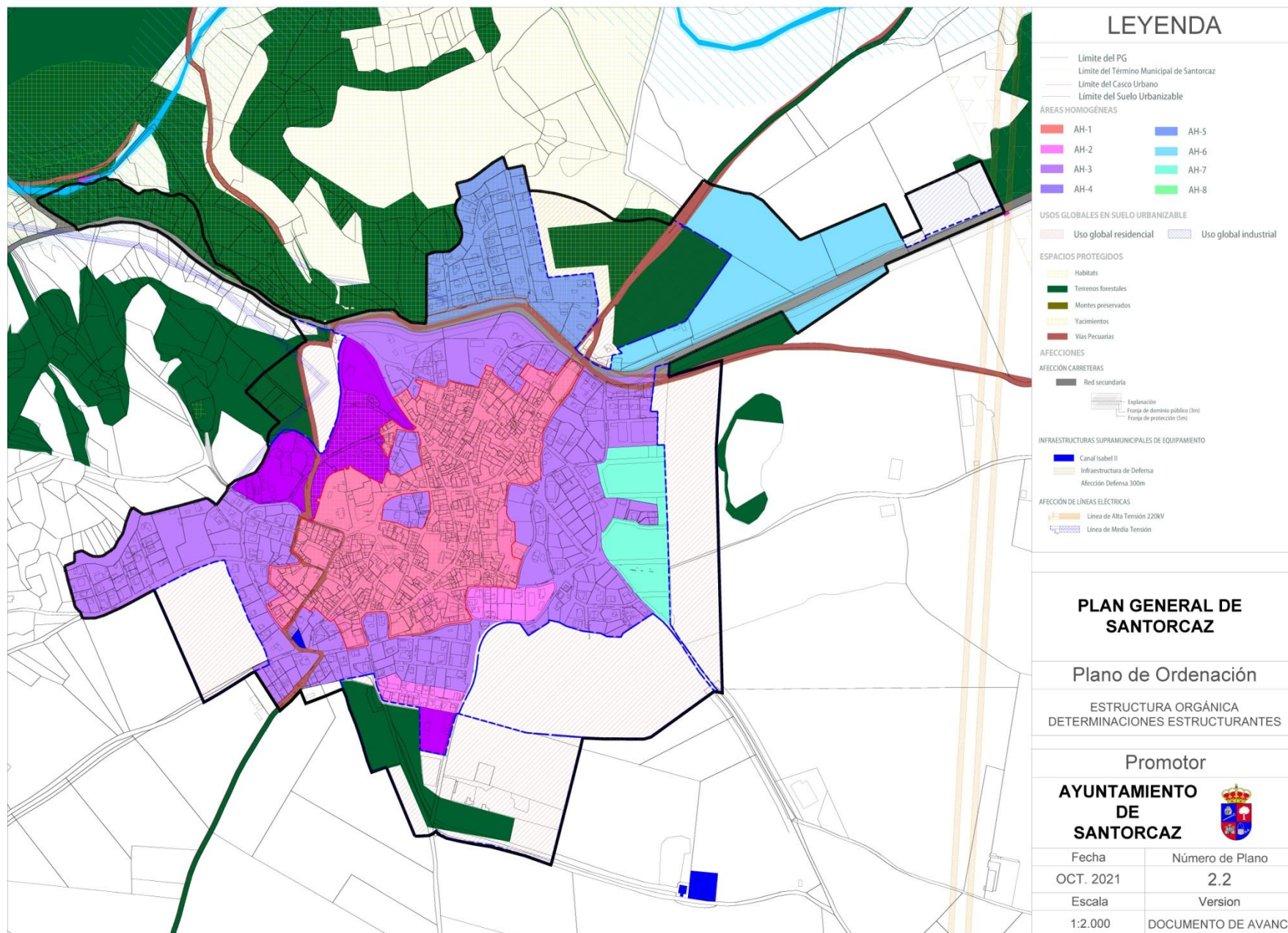
ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAN GENERAL. DOCUMENTO DE AVANCE

AYUNTAMIENTO
DE SANTORCAZ



ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAN GENERAL. DOCUMENTO DE AVANCE

AYUNTAMIENTO
DE SANTORCAZ





11. Inventario Ambiental

A continuación, se procede al análisis y descripción de la situación actual del medio ambiente del Término Municipal de Santorcaz (Madrid).

Se han estudiado los aspectos de mayor relevancia ambiental en la zona de actuación y aquellos que guardan relación con las principales normas, políticas y programas ambientales establecidos en los diferentes ámbitos institucionales a los que se ha hecho referencia en apartados anteriores, estos son:

Principales normas, políticas y programas	Relación con la normativa del T.M. de Santorcaz
Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres	Sí aparecen dentro del Término Municipal
Directiva 2000/60/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de octubre del 2000 por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas	El Plan General tendrá en cuenta las medidas adecuadas en cuanto a la correcta gestión y utilización del agua
VII Programa de acción en materia de medio ambiente de la Unión Europea	El Desarrollo Sostenible será uno de los criterios prioritarios en el desarrollo del Plan General
Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad	Se protegerá el medio ambiente natural del municipio
Ley 16/1995, de 4 de mayo, forestal y de protección de la naturaleza de la Comunidad de Madrid	Se conservará y protegerá el medio ambiente natural de Santorcaz
Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes	Dentro del Término Municipal se localizan M.U.P., Montes Preservados y terrenos forestales
Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid	Se estudiarán fuentes productoras de ruido y se adaptará el Plan General I al resultado del estudio
Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid y Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados	Se analizará la situación pre-operacional y post-operacional en cuanto a la gestión y generación de residuos resultante del Plan General
Decreto 40/1998, de 5 de marzo, por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna	Existen líneas eléctricas de alta y media tensión que atraviesan la zona de estudio

11.1. Situación Geográfica y Administrativa

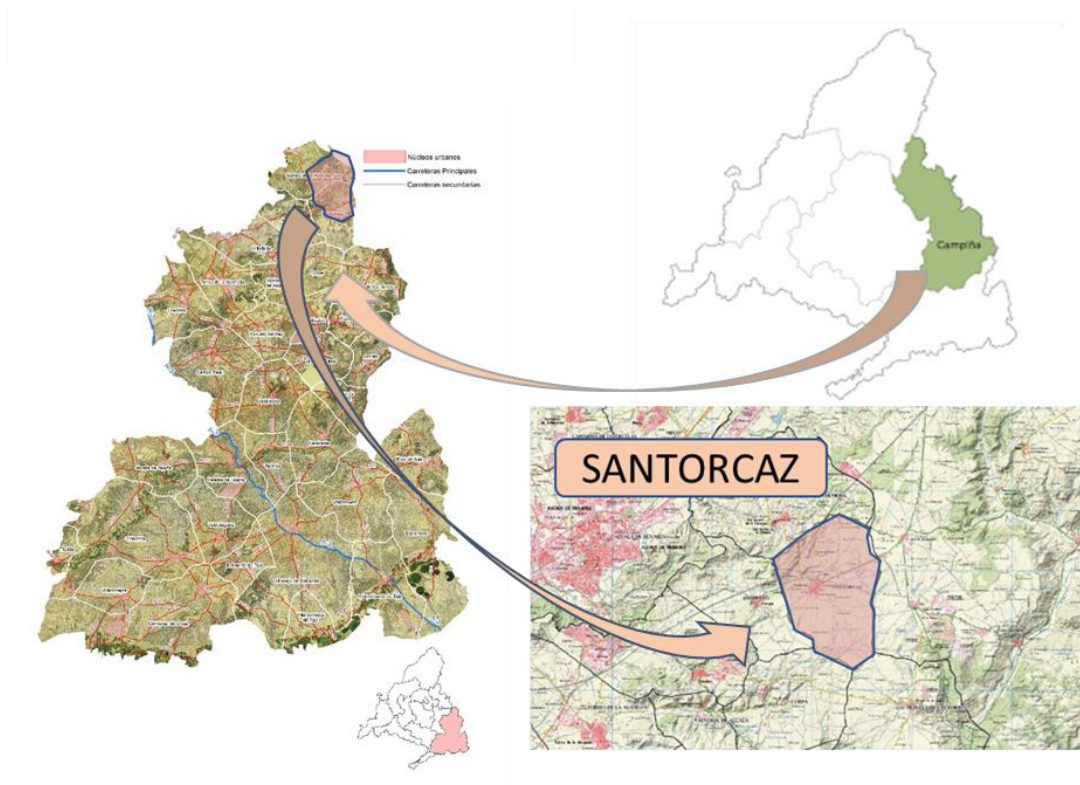
La superficie del término municipal de Santorcaz tiene una extensión aproximada de 28 km² y se ubica al este de la Comunidad de Madrid, en el comienzo de la llanura alcarreña y pertenece a la comarca agrícola de la Campiña. Dista 46 km de Madrid capital, 16 km de Alcalá de Henares y 27 km de la ciudad de Guadalajara.

Las coordenadas geográficas son: Latitud: 40.4722, Longitud: -3.23311, Latitud: 40° 28' 20" Norte y Longitud: 3° 13' 59" Oeste.

Sus límites son:

- Este: Pioz y Pozo, municipios de la provincia de Guadalajara.
- Sur: con los municipios de Corpa y Pezuela de las Torres.
- Oeste: con el de Anchuelo.
- Norte: con el de Los Santos de la Humosa.

Las coordenadas extremas en Sistema de Coordenadas ETRS_89_UTM Huso 30N del ámbito de actuación son las indicadas anteriormente puesto que, en nuestro caso, el ámbito de actuación se corresponde con el término municipal.



Localización del término municipal de Santorcaz. Elaboración Propia



11.2. Espacios Protegidos

El municipio de Santorcaz incluye los siguientes tipos de espacios protegidos:

- Espacios Forestales en Régimen Especial: Montes Preservados y Montes de Utilidad Pública
- Vías Pecuarias
- Hábitats de Interés Comunitario
- Zonas de Protección Arqueológica

Ninguno de los espacios protegidos anteriormente mencionados se encuentra afectados por los sectores de planeamiento a desarrollar.

11.2.3. Espacios Forestales en Régimen Especial

Según la Ley 16/1995, 4 de Mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, los Montes Preservados y los Montes de Utilidad Pública son montes sujetos a régimen especial, a efectos urbanísticos tendrán la calificación de suelo no urbanizable de especial protección, la cual sólo podrá modificarse mediante previa declaración de prevalencia de otra utilidad pública y en la forma establecida por la normativa reguladora de la materia, y por la legislación urbanística.

El artículo 11.1 de dicha ley define como Montes de Utilidad Pública de la Comunidad de Madrid aquellos, de titularidad pública, que así hayan sido declarados o se declaren en lo sucesivo, por satisfacer necesidades de interés general al desempeñar, preferentemente, funciones de carácter protector, social o ambiental.

Según el artículo 11.4 de la mencionada ley, La desclasificación, total o parcial, de un monte del régimen de utilidad pública se publicará cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su afectación o por declaración de prevalencia de otra utilidad pública acordada mediante decreto por el Consejo de Gobierno.

El artículo 20 de la Ley 16/1995, 4 de Mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, define como Montes Preservados "...los incluidos en las zonas de especial protección para las aves (ZEPAS), en el Catálogo de embalses y humedales de la Comunidad de Madrid y aquellos espacios que, constituyan un enclave con valores de entidad local que sea preciso preservar, según reglamentariamente se establezca.

Se declaran Montes Preservados las masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebro, sabinar, coscojal y quejigal y las masas arbóreas de castaño, robledal y fresnedal de la Comunidad de Madrid,..."

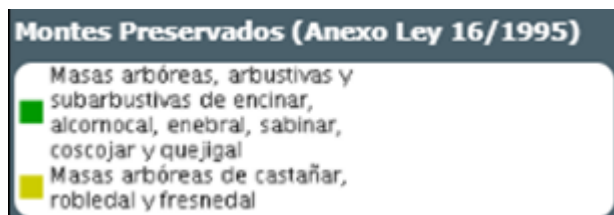
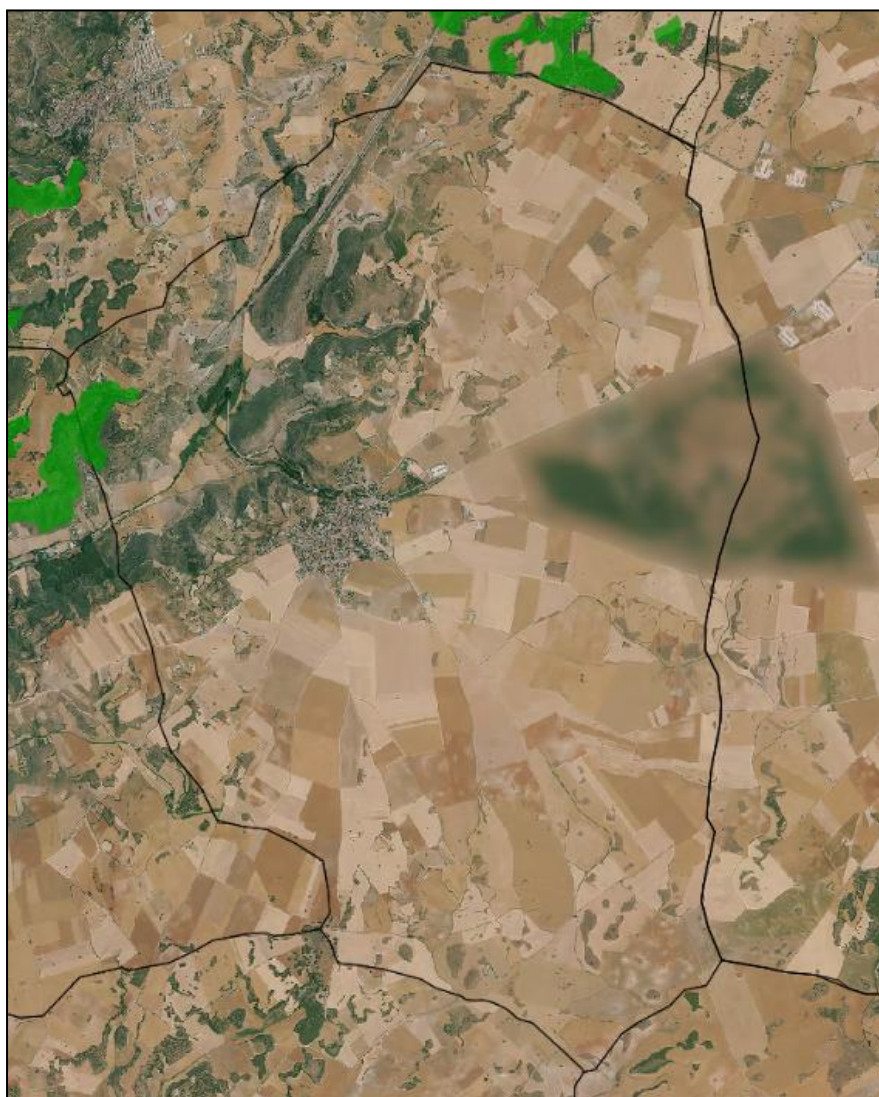
En Santorcaz, la superficie ocupada por Montes Preservados se localiza principalmente en



los límites del término municipal junto con pequeñas manchas situadas al norte y oeste.

En los distintos sectores a desarrollar no hay presencia de Monte Preservados o Montes de Utilidad Pública.

En la siguiente imagen extraída del visor de Cartografía Ambiental de la Comunidad de Madrid se puede observar la superficie de Montes Preservados y Montes de Utilidad Pública presentes en el término municipal.



Montes Preservados (Anexo Ley 16/1995). Fuente Medio Ambiente CAM



11.2.4. Vías Pecuarias

Las vías pecuarias, bienes de dominio público, son un patrimonio económico, histórico, social y natural a conservar.

La Comunidad de Madrid, en el ejercicio de sus potestades procede a incorporar opciones y planteamientos originales en una disposición de rango legal, que queda reflejada en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, en la que se establecen las peculiaridades de la aplicación de la Ley estatal en la Comunidad de Madrid y se definen los instrumentos reglamentarios y de planificación.

Dentro de las estrategias marcadas en el Plan de Uso y Gestión de las Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid se contempla de modo prioritario la conexión de los espacios naturales de la Comunidad de Madrid a través de la red de vías pecuarias. El programa de Actuaciones que acompaña al Plan de Uso y Gestión, incluye actuaciones específicas dirigidas a la interconexión de la Red Natura 2000 mediante dos dominios públicos pecuarios.

De acuerdo con lo previsto en el art. 25.1 de la Ley 3/1995 las vías pecuarias deben ser calificadas por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable protegido.

El régimen de protección será el establecido en el Plan de Uso y Gestión (de las Vías Pecuarias) que, en todo caso, debe estar en concordancia con el establecido por los Planes de Recursos Naturales (se entiende cuando se encuentre en el ámbito de esos Planes) y por el informe emitido por el órgano competente de la Comunidad de Madrid en materia de vías pecuarias.

El término municipal está atravesado de norte a sur y de este a oeste por seis vías pecuarias que convergen en el núcleo urbano.

Todas tienen la consideración de coladas y suman una longitud aproximada de 14 km. A continuación, se describen brevemente:

- **Colada del camino de Corpa**, se adentra en el casco urbano por la ermita de la Soledad, continúa por la M-213, para subir al castillo por el camino Tres de las Torres y siguiendo por la calle de Rafael Sánchez abandona el pueblo, junto a la ermita de San Roque.
- **Colada del camino de Guadalajara a Santorcaz**, proviene del término de Los Santos de la Humosa, penetrando en Santorcaz por el paraje de los "Cerrajales" y "Cerro Caballo", desde donde continúa unida con el camino mencionado, dejando a su derecha los parajes de "Viña de la Hoya", "Valemoro", "La Lameda" y "Cruz de Piedra", mientras que a su izquierda quedan los del "Vergel", "Valdemoro", "Peña Gallo" y "Vaciadero". Continúa hasta la ermita de la Soledad, donde se apartan la colada de la Hontanilla por la derecha y la del camino de Pioz por la izquierda. Poco



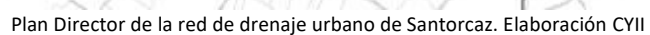
antes de llegar a esta ermita, esta vía pecuaria se divide en dos ramales que tras pasar por "La Erilla", "Camino Picota" y "Cucota Zamara", terminan en la entrada del municipio.

- **Colada de la Hontanilla**, se deriva de la anterior, Colada del camino de Guadalajara a Santorcaz, en la ermita de la Soledad, continuando hacia el occidente por la M-213 hasta el caño alto, donde abandona el trazado de la carretera para seguir el camino de la Fuente, hasta entroncar con el camino de la cuesta de la Torre. Después de superar la ermita de Orcález se une con la M-226 y abandona el término de Santorcaz por el sitio de "El Cuarterón".

De esta colada nacen otras dos coladas:

- **Colada del camino de la Barca o de Carrahuete**, que arranca en el cruce de carreteras cercano a la ermita de Orcález y que siguiendo el trazado de la M-213 entra en Anchuelo, por el paraje del "Arroyo Pasadero".
- **Colada del Llano Simón**, parte de la cuesta de la Torre y sigue en dirección norte cruzando el arroyo las Fuentes en la "Loma de Enmedio", pasando a unos cien metros de la Fuente Centenera, sigue por el sendero viejo sube por el llano de Simón hasta abandonar el término municipal.
- **Colada del camino de Pioz**, nace de la del camino de Guadalajara en la ermita de la Soledad. Atraviesa la carretera M-213 y, tras superar los parajes de la "Sartenilla", "Las Peñuelas", "Los Arroyos", "El Retamar" y "Las Peñuelas", entre otros, se introduce en el término municipal de Pioz.

En la siguiente imagen podemos observar la ubicación de la mencionada vía pecuaria:





11.2.5. Hábitats Naturales de Interés Comunitario

La Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, conocida como Directiva Hábitat define como tipos de hábitat naturales de interés comunitario a aquellas áreas naturales y seminaturales, terrestres o acuáticas, que, en el territorio europeo de los Estados miembros de la UE:

- Se encuentran amenazados de desaparición en su área de distribución natural, o bien,
- Presentan un área de distribución natural reducida a causa de su regresión o debido a que es intrínsecamente restringida, o bien,
- Constituyen ejemplos representativos de una o de varias de las regiones biogeográficas de la Unión Europea.

De entre ellos, la Directiva considera tipos de hábitat naturales prioritarios a aquéllos que están amenazados de desaparición en el territorio de la Unión Europea y cuya conservación supone una responsabilidad especial para la UE.

En total, el anexo I de la Directiva identifica 231 tipos de hábitat de interés comunitario. Su descripción y su caracterización ecológica están recogidas en el Manual de Interpretación de los Hábitats de la Unión Europea.

Según el Inventario Regional de Hábitats (Comunidad de Madrid), se localizan en el municipio los siguientes:

- Hábitat 4090: Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga
- Hábitat 9340: Encinares de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*

No se afectará a ninguno de los Hábitats de Interés Comunitario existente por los sectores de planeamiento a desarrollar.

En la siguiente imagen podemos observar la distribución de los hábitats en el término municipal y la zona afectada por el planeamiento.



Hábitats Naturales de Interés Comunitario. Fuente Medio Ambiente CAM



11.2.6. Espacios de la Red Natura 2.000

Ninguna zona del término municipal de Santorcaz se encuentra afectada por figuras de protección de la Red Natura 2000.

La Red Natura 2000 es una red ecológica europea de áreas de conservación de la biodiversidad. Consta de Zonas Especiales de Conservación (ZEC) establecidas de acuerdo con la Directiva Hábitat y de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) designadas en virtud de la Directiva Aves.

Su finalidad es asegurar la supervivencia a largo plazo de las especies y los tipos de hábitat en Europa, contribuyendo a detener la pérdida de biodiversidad. Es el principal instrumento para la conservación de la naturaleza en la Unión Europea.

La Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (o Directiva Hábitats) crea en 1992 la Red Natura 2.000:

“Se crea una red ecológica europea coherente de zonas especiales de conservación, denominada ‘Natura 2000’. Dicha red, compuesta por los lugares que alberguen tipos de hábitats naturales que figuran en el Anexo I y de hábitats de especies que figuran en el Anexo II, deberá garantizar el mantenimiento o, en su caso, el restablecimiento, en un estado de conservación favorable, de los tipos de hábitats naturales y de los hábitats de las especies de que se trate en su área de distribución natural” (artículo 3.1, Directiva Hábitats).

Natura 2.000 está vinculada asimismo a la Directiva 2009/147/CE relativa a la conservación de las aves silvestres, o Directiva Aves, al incluir también los lugares para la protección de las aves y sus hábitats declarados en aplicación de esta Directiva.

El objetivo de la Red Natura 2000 es por tanto garantizar la conservación, en un estado favorable, de determinados tipos de hábitat y especies en sus áreas de distribución natural, por medio de zonas especiales para su protección y conservación.

La Red está formada por las Zonas Especiales de Conservación (ZEC) (y por los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) hasta su transformación en ZEC), establecidas de acuerdo con la Directiva Hábitats, y por las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), designadas en aplicación de la Directiva Aves.

Las Directivas Hábitats y Aves han sido transpuestas a nuestro ordenamiento jurídico interno por medio de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, que constituye el marco básico de Natura 2000 en España.

En España, la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad define los LIC y ZEC como “aquellos espacios del conjunto del territorio nacional o de las

aguas marítimas bajo soberanía o jurisdicción nacional, incluidas la zona económica exclusiva y la plataforma continental (...) que contribuyen de forma apreciable al mantenimiento o, en su caso, al restablecimiento del estado de conservación favorable de los tipos de hábitat naturales y los hábitat de las especies de interés comunitario (...) en su área de distribución natural”.

Desde el momento en que un espacio figure en una Lista de Lugares de Importancia Comunitaria aprobada por la Comisión, queda sometido a lo dispuesto en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 6 de la Directiva, que impone la obligación jurídica de evitar el deterioro de los lugares de la Red Natura 2000.

Las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) son aquellos territorios designados para la conservación de las especies de aves silvestres, incluidas en la Directiva 79/409/CEE, del Consejo de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de aves silvestres, derogada por la Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009 (Directiva "Aves").





11.2.7. Zonas de Protección Arqueológica

El capítulo VI del Título I de la Ley 10/1998 de 9 de Julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, recoge las normas específicas de protección del patrimonio arqueológico, paleontológico y etnológico de la Comunidad de Madrid.

EPIGRAFE 1. OBJETO, DEFINICIÓN Y LOCALIZACIÓN DE ÁREAS DE INTERÉS.

Estas condiciones tienen por objeto la protección y conservación de la riqueza arqueológica del municipio de Santorcaz, para su debida exploración y puesta en valor, trabajos imprescindibles para un mejor conocimiento histórico del rico pasado del municipio. Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, lo previsto en las Normas Urbanísticas vigentes en la actualidad, hasta la definitiva aprobación del Plan General de Ordenación Urbana, para la situación y calificación de las áreas de interés señaladas no debe considerarse inmutable sino, por el contrario, abierto a posibles ampliaciones y correcciones conforme avance la investigación y vayan aflorando los restos arqueológicos.

Los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio de Santorcaz viene regulado en la Ley 10/1998 de 9 de Julio de patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (B.O.C.M. de 16 DE Julio de 1.998) y con carácter supletorio la Ley 16/1985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español (B.O.E. 155 de 29.1.86), el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de la Ley antes mencionada (B.O.E. 24 de 28.1.86) por la que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español y concordantes de la Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, cuando se haya procedido a la declaración de Zonas Arqueológicas como Bienes de Interés Cultural, será obligatorio que el municipio en que se encuentren redacte un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración, u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla las exigencias establecidas por la Ley. Siendo el Plan General una figura de planeamiento adecuada para regular, a través de su normativa, las actividades a desarrollar en Zonas arqueológicas incoadas como Bienes de Interés Cultural, las Áreas de Alto Potencial, y las incluidas en el inventario de la Comunidad de Madrid, se entenderá que, a la entrada en vigor de este documento, queda satisfecha la exigencia establecida por la Ley, toda vez que le presente Capitulo contiene las disposiciones necesarias para asegurar la eficaz protección y tutela de los mencionados Bienes.

Valor arqueológico

Independientemente del valor económico de un hallazgo, así como de su valor urbanístico, social o estético, todo resto o pieza posee normalmente un valor intrínseco como tal hallazgo arqueológico. Por otra parte, los restos arqueológicos no solo corresponden a



épocas lejanas, sino que pueden considerarse como tales todos aquellos que, aun siendo de época contemporánea, aporten información valiosa de carácter etnográfico.

Áreas de interés arqueológico

El término municipal de Santorcaz, a los efectos de su protección arqueológica, se divide en áreas de interés, de acuerdo con los siguientes criterios:

- Área A: Es la que incluye zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante, tanto si se trata de un área en posesión de una declaración a su favor como Bien de Interés Cultural de acuerdo a la Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, como si consta grafiada bajo esta denominación en el plano de calificación de áreas de interés arqueológico.
- Área B: Es la que, aun cubriendo amplias zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, se requiere la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno.
- Área C: Es la que incluye zonas en las que la aparición de restos arqueológicos es muy probable, aunque estos puedan aparecer dañados o su ubicación no se pueda establecer con toda seguridad.

EPIGRAFE 2. NORMAS DE ACTUACIÓN Y PROTECCIÓN

Normas para Áreas A.

a) Ante cualquier solicitud de obra que afecte el subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico precedido de la oportuna excavación, que controlará toda la superficie afectada. La excavación e informes arqueológicos serán dirigidos y suscritos por un técnico arqueólogo, que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico de la Consejería de Educación, autorizaciones previstas en los artículos 40.2 y 41.1 de la Ley 10/1998 de 9 de julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de la licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

b) El permiso de excavación seguirá trámite de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, para solares superiores a 500 metros cuadrados el tiempo puede alargarse, seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma



inmediata a la conclusión de los trabajos, siendo obligatorio su registro de la Dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico de la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid, que a su vez emitirá resolución, valorando la importancia de los restos hallados y proponiendo soluciones adecuadas para su correcta conservación.

c) La financiación de los trabajos correrá por cuenta del promotor o contratista de las obras solicitadas. Si estos no desean correr con los gastos que suponen los trabajos arqueológicos, pueden solicitar que sean realizados por la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid o por el Ayuntamiento de Santorcaz. Para ello la administración dispondrá de unas listas que serán atendidas por riguroso orden de inscripción, comprometiéndose la misma a destinar una dotación humana y presupuestaria anual.

d) Si el promotor o contratista están dispuestos a sufragar voluntariamente los trabajos arqueológicos, la Dirección General de Patrimonio Histórico Artístico de la Comunidad de Madrid autorizará la dirección a un técnico arqueólogo que deberá contar con la debida solvencia técnica y científica e iniciar los trabajos en el plazo máximo de quince días desde la solicitud, por parte de la propiedad, de aceptación de los trabajos.

e) El informe tras la peritación arqueológica deberá dictaminar entre los siguientes extremos:

- Dar por finalizados los trabajos, indicando la inexistencia o carencia de interés del yacimiento.
- Solicitar la continuación de los trabajos de excavación por un plazo máximo de seis meses, justificado por la importancia de los restos hallados, y previendo la posterior realización de la obra solicitada en todos sus extremos.
- Solicitar la continuación de los trabajos de excavación por un plazo máximo de seis meses, indicando la existencia de restos que deben conservarse "in situ". Transcurridos dichos plazos, podrá solicitar el otorgamiento de licencia de obras, o si se hubiera ya solicitado, iniciarse los plazos para su tramitación reglamentaria.

Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos "in situ", pueden darse los siguientes casos:

a) Que los restos no siendo de especial relevancia, puedan conservarse en el lugar. Para su tratamiento deberá modificarse el proyecto, si ello fuere necesario, previo informe de la Comisión Local de Patrimonio Histórico (Decreto 100/1988, de 29 de septiembre, BOCM 17.10.88), y si éste fuera negativo, de la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid. Si la conservación de los restos "in situ" supone pérdida de aprovechamiento urbanístico por no poder reacomodar éste en el mismo solar, se compensará al propietario, transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente, que serán señalados y ofrecidos por el Ayuntamiento, o permutando el mencionado



aprovechamiento con el equivalente que provenga del Patrimonio Municipal de Suelo, o expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación de que pueda pactarse con arreglo a Derecho.

b) Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación libre “in situ”, sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista. En esos casos, se procederá de igual manera que la descrita en punto anterior para la compensación del aprovechamiento perdido, o se tramitará la expropiación conforme a los términos de la Ley de Expropiación forzosa, valorando los terrenos con arreglo a su máximo aprovechamiento medio o tipo del sector, polígono o unidad de actuación, cuando éste estuviere fijado. Se aplicará el premio de afección cuando proceda, si el promotor o contratista hubiesen costado la excavación, se compensarán los gastos con terreno.

Normas para Áreas B

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico, previa realización de exploración y catas de prospección. Los trabajos arqueológicos serán dirigidos y suscritos por un técnico arqueólogo, que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico de la Consejería de Educación, autorizaciones previstas en los artículos 40.2 y 41.1 de la Ley 10/1.998 de 9 de julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

El permiso de prospección y excavación seguirá trámites de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos. El informe se registrará en la Dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico de la Comunidad de Madrid. La finalización de los trabajos seguirá las prescripciones señaladas para las áreas A.

Si los sondeos diesen un resultado negativo, podrá solicitarse licencia de obras o, si ésta hubiera sido solicitada, comenzar el plazo para su tramitación reglamentaria.

Si el informe, las exploraciones y las catas practicadas diesen un resultado positivo, el lugar objeto de estos trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

Normas para Áreas C

Ante cualquier solicitud de obra que afecte el subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico suscrito por técnico competente debidamente autorizado. Serán de aplicación las prescripciones señaladas para las áreas B en lo referente a tramitación.

Si el informe fuera positivo en cuanto a la existencia de restos arqueológicos, se procederá a la realización de exploración y catas de prospección, y si estas fueran asimismo positivas,



el lugar objeto de los trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

EPÍGRAFE 3. NORMAS DE INSPECCIÓN Y CONSERVACIÓN

En cualquier tipo de obra en curso donde se realicen movimientos de tierra que afecten al subsuelo, el Ayuntamiento deberá realizar inspecciones de vigilancia a través de su Servicio de Arqueología o acreditando oficialmente a un arqueólogo con facultades de inspección de dichas obras, como técnico municipal.

Si durante el curso de las obras aparecieran restos arqueológicos se aplicarían las disposiciones legales reglamentarias vigentes. Si, una vez aparecidos dichos restos, se continuase la obra, esta se considerará una acción clandestina a pesar de contar en su caso con licencia de obras en informes arqueológicos negativos.

Se prohíben los usos del suelo que sean incompatibles con las características de las áreas de interés arqueológico, cualquier tipo de obra que implique grandes movimientos de tierra antes de la verificación de su interés arqueológico, así como los vertidos de escombros y basuras en áreas A y B.

En áreas en las que se hayan descubierto restos arqueológicos, el criterio a seguir será el de la conservación de los yacimientos para su investigación, de forma que sólo puedan verse modificadas por orden de interés público, realizada con posterioridad a las excavaciones, que documente debidamente los yacimientos. Cualquier destrucción parcial sólo podrá llevarse a cabo por causa de interés nacional, conservando testigo fundamental.

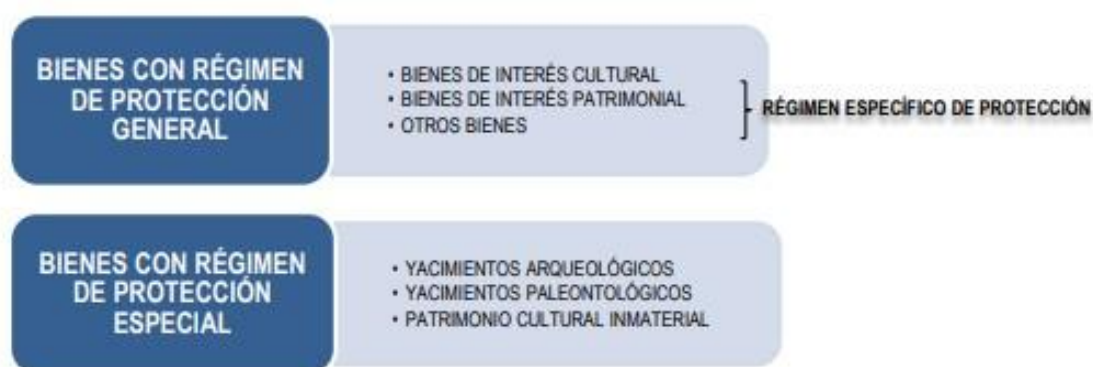
- a) Sobre estas áreas se realizará un estudio de impacto ambiental previo a cualquier obra que suponga movimiento de tierras, considerando la explotación urgente de los yacimientos en caso de posible destrucción parcial.
- b) No se permitirán vertidos de residuos ni escombros, sino únicamente vertidos de tierra en tongadas menores de 50 cm.
- c) En yacimiento de especial relevancia, podrá prohibirse toda actuación que suponga vertidos de cualquier género, actividades extractivas o creación de infraestructuras.
- d) Cualquier actuación superficial característica de zonas verdes, parque urbano o suburbano o repoblación, llevará implícita la integración del yacimiento en forma de museo arqueológico al aire libre, con rango de Sistema General de Equipamientos para el municipio.

Elementos catalogados por su interés histórico

El Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid se rige por la Ley 3/2013 de 18 de junio,

de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y por la Ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

La Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid establece dos tipos de protección para los bienes integrantes del Patrimonio Histórico; que se concreta en un deber genérico de conservación dirigido a los titulares de derechos, al que habrá que añadir un régimen específico para los Bienes de Interés Cultural (con un valor excepcional y declarados expresamente), Bienes de Interés Patrimonial (los que sin tener un valor excepcional poseen una significación histórica o artística y como tal están declarados), y un régimen especial aplicable a los Yacimientos arqueológicos (emplazamientos o unidades geomorfológicas que contienen evidencias físicas de una actividad humana pasada) y el patrimonio inmaterial (comprende tanto tradiciones o expresiones vivas heredadas de nuestros antepasados como tradiciones orales, artes del espectáculo, usos sociales, rituales, actos festivos y conocimientos o prácticas vinculadas a la artesanía tradicional propias de su territorio).



Niveles de protección de Patrimonio Histórico

Así, integran el Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid los bienes materiales e inmateriales ubicados en su territorio a los que se les reconozca un interés histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, paisajístico, etnográfico o industrial. (Artículo 2.1 de la LPHCM).

Los Ayuntamientos están obligados a recoger en sus catálogos de bienes y espacios protegidos tanto los bienes incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, como los bienes que, reuniendo lo requisitos del artículo 2.1 de la LPHCM, puedan tener relevancia para el Municipio. Estos últimos bienes se sujetarán al régimen de protección que establezca el planeamiento urbanístico, que deberá incorporar las medidas necesarias para su adecuada conservación (Artículo 16 de la LPHCM).

El Plan General incluye una clasificación propia de protección para los yacimientos localizados en el estudio arqueológico realizado, y se elabora el Catálogo de Bienes Protegidos que recoge la totalidad de los elementos de interés.

El objetivo de protección y conservación que se persigue se instrumenta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación que, con carácter complementario de las establecidas en el Planeamiento Urbanístico, son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes identificados y catalogados en este documento, así como mediante la remisión al régimen de protección a que estén sujetos a protección en virtud de la legislación reguladora del patrimonio histórico y artístico.



Bienes Protegidos. Bienes Inmuebles

Dirección General de Patrimonio Cultural
Consejería de Cultura y Turismo

Municipio	Protección	Situación	Denominación	Categoría	Incoación	Declaración
Santorcaz	BIC	Declarado	Iglesia parroquial de San Torcuato, en Santorcaz	Monumento	22/04/1983	08/06/1997
	BIC	Declarado	Castillo de Torremocha	Monumento		25/06/1985
	BIC	Declarado	Yacimiento arqueológico del Llano de la Horca, en Santorcaz	Zona de Interés Arqueológico	04/10/2010	02/06/2011
	BIC	Declarado	Torrecilla	Monumento		25/06/1985

Tal y como se ha descrito anteriormente, además de los BIC declarados por la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento de Santorcaz cuenta con los siguientes bienes y espacios protegidos:

- **Bienes de Interés Cultural (BIC)**

PH1: Iglesia Parroquial de San Torcuato.
PH2: Castillo de Torremocha.
PH3: Torrecilla de Santorcaz.
YAC1: Yacimiento arqueológico "El Llano de la Horca"

- **Bienes de Interés Patrimonial (BIP)**

PH4: Escudo heráldico casa señorial calle María Sánchez Fernández nº8.
PH5: Hito del camino de la Isabela en carretera M-213 en km 12.
PH6: Casa señorial calle María Sánchez Fernández nº8-10.
PH7: Bodega Plazuela de la Cruz del Pradillo.
PH8: Casa señorial calle Amparo nº 9-11-13. Antiguo Hospital de pobres.
PH9: Almazara/Molino de aceite.
PH10: Cementerio Medieval de Santorcaz.
PH11: Ermita de la Inmaculada Concepción.
PH12: Ermita de la Virgen de la Soledad.
PH13: Ermita de la Virgen de Orcález.
PH14: Ermita de San Roque.
PH15: Fuente abrevadero de la plaza de la Constitución.



PH16: Fuente del Caño Alto.
PH17: Fuente lavadero colada de la Hontanilla.
PH18: Bodega de la Plaza de San Juan.

- **Instrumentos de protección**

PH19: Vivienda tradicional porticada calle Jesualdo Domínguez nº21-23.
PH20: Casa tradicional Plaza de La Constitución nº7.
PH21: Construcción agropecuaria calle Juego de Bolos 6.
PH22: Casa tradicional calle Rafael Sánchez nº14.
PH23: Calle tradicional calle Olmo nº4.
PH24: Casa tradicional calle Jesualdo Domínguez nº28.
PH25: Casa tradicional calle Jesualdo Domínguez nº32.
PH26: Casa tradicional calle Jesualdo Domínguez nº15.
PH27: Casa tradicional calle Jesualdo Domínguez nº12.
PH28: Casa tradicional calle Jesualdo Domínguez nº8 y nº10.
PH29: Casa tradicional calle Jesualdo Domínguez nº5.
PH30: Casa tradicional calle Jesualdo Domínguez nº9.
PH31: Casa tradicional calle Antonio González nº3.

- **Yacimiento arqueológico o paleontológico**

YAC1: Yacimiento arqueológico "El Llano de la Horca"
YAC2: Casco histórico de Santorcaz.
YAC3: Cementerio de Santorcaz.
YAC4: Cerro de Enmedio.
YAC5: Al pie del Cerro de la Cuesta.
YAC6: Cerro de la Cuesta.
YAC7: Cerro de las Fuentes (Este).
YAC8: Charca del Sapal.
YAC9: Lirios.
YAC10: Restos arqueológicos al oeste de la Boca del Carrascal.
YAC11: Restos arqueológicos en carretera M-213.
YAC12: Valdebunde.
YAC13: Valle de Anchuelo.
YAC14: La Noguera.
YAC15: Junto al camino de Robleño.

En el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos se describe puntualmente cada uno de los bienes descritos en la presente relación.

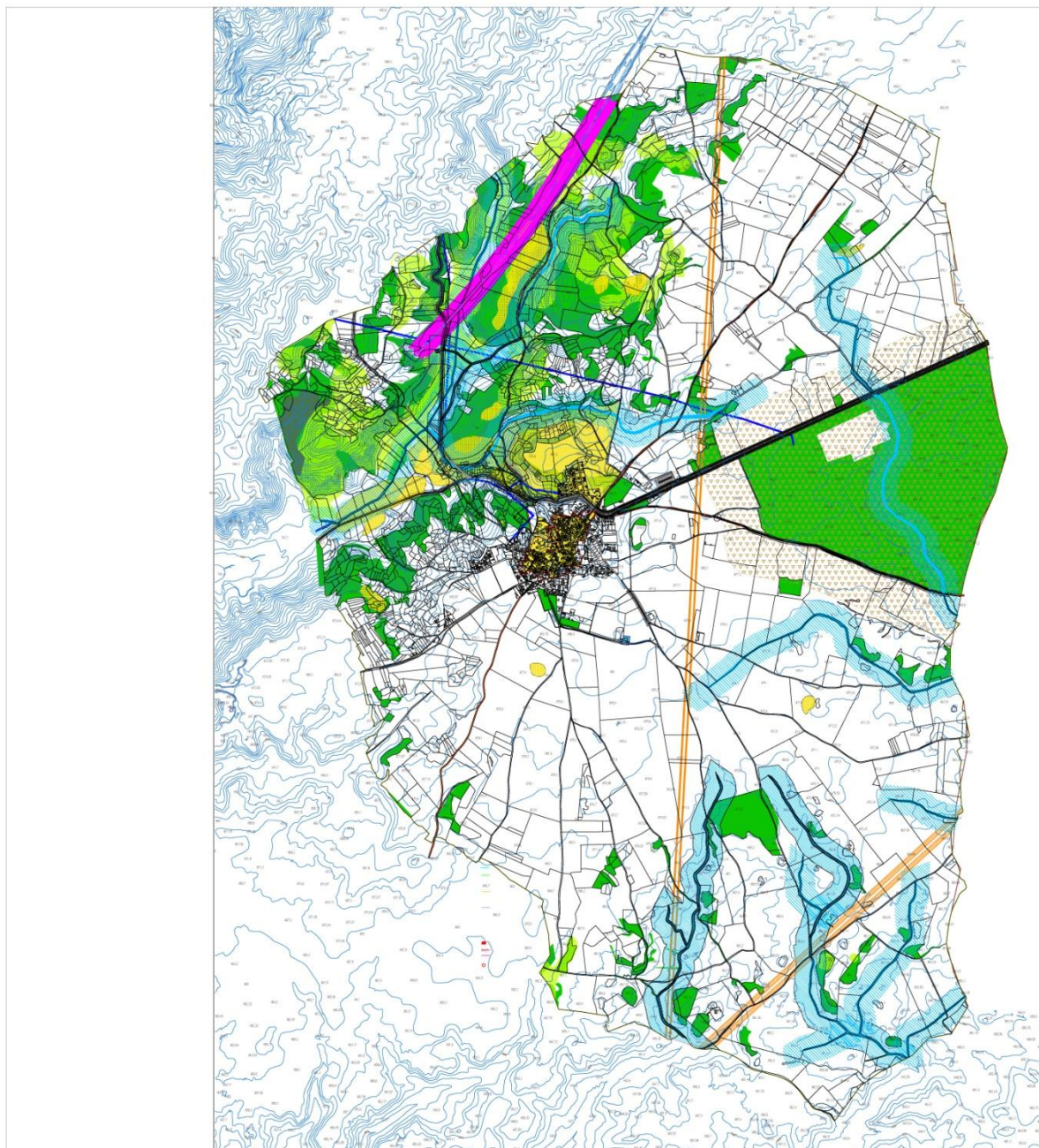


CLAVE	CÓDIGO CAM	NOMBRE
PH1	CM/136/0021	IGLESIA PARROQUIAL DE SAN TORCUATO
PH2	CM/136/0020	CASTILLO DE TORREMOCHA
PH3	CM/136/0010	TORRECILLA DE SANTORCAZ
PH4	CM/136/0036	ESCUDO HERÁLDICO, CASA SEÑORIAL C/ MARÍA SANCHEZ FERNÁNDEZ 8
PH5	CM/136/0023	HITO DEL CAMINO DE LA ISABELA
PH6	CM/136/0038	CASA SEÑORIAL C/ MARÍA SANCHEZ FERNÁNDEZ 8 Y 10
PH7	CM/136/0033	BODEGA PLAZUELA DE LA CRUZ DEL PRADILLO
PH8	CM/136/0059	CASA SEÑORIAL C/AMPARO 9-11-13 (ANTIGUO HOSPITAL DE POBRES)
PH9	CM/136/0017	ALMAZARA/MOLINO DE ACEITE
PH10	CM/136/0026	CEMENTERIO MEDIEVAL DE SANTORCAZ
PH11	CM/136/0064	ERMITA DE LA INMACULADA CONCEPCIÓN
PH12	CM136/0062	ERMITA DE LA VIRGEN DE LA SOLEDAD
PH13	CM/136/0018	ERMITA DE LA VIRGEN DE ORCALEZ
PH14	CM136/0063	ERMITA DE SAN ROQUE
PH15	CM136/0060	FUENTE-ABREVADERO DE LA PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN
PH16	CM136/0061	FUENTE DEL CAÑO ALTO
PH17	CM136/0016	FUENTE-LAVADERO COLADA DE LA HONTANILLA
PH18	CM136/0031	BODEGA DE LA PLAZA DE SAN JUAN
PH19	CM136/0049	CASA TRADICIONAL PORTICADA C/JESUALDO DOMÍNGUEZ 21-23
PH20	-	CASA TRADICIONAL PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN 7
PH21	CM136/0029	CONSTRUCCIÓN AGROPECUARIA C/ JUEGO DE BOLOS, 6
PH22	CM136/0040	CASA TRADICIONAL C/ RAFAEL SÁNCHEZ, 14
PH23	CM136/0041	CASA TRADICIONAL C/ OLMO, 4
PH24	CM136/0043	CASA TRADICIONAL C/ JESUALDO DOMÍNGUEZ, 28
PH25	CM136/0044	CASA TRADICIONAL CON CERCADO, C/ JESUALDO DOMÍNGUEZ, 32
PH26	CM136/0045	CASA TRADICIONAL C/ JESUALDO DOMÍNGUEZ, 15
PH27	CM136/0046	CASA TRADICIONAL C/ JESUALDO DOMÍNGUEZ, 12
PH28	CM136/0047	CASA TRADICIONAL C/ JESUALDO DOMÍNGUEZ, 8-10
PH29	CM136/0048	CASA TRADICIONAL C/ JESUALDO DOMÍNGUEZ, 5
PH30	CM136/0050	CASA TRADICIONAL C/ JESUALDO DOMINGUEZ, 9
PH31	CM136/0051	CASA TRADICIONAL C/ ANTONIO GONZÁLEZ, Nº 3
YAC1	CM/136/0001	YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO "EL LLANO DE LA HORCA"
YAC2	CM/136/0015	CASCO HISTÓRICO DE SANTORCAZ
YAC3	CM136/0052	CEMENTERIO DE SANTORCAZ
YAC4	CM/136/0014	CERRO DE EN MEDIO
YAC5	CM/136/0002	AL PIE DEL CERRO DE LA CUESTA
YAC6	CM136/0009	CERRO DE LA CUESTA
YAC7	CM/136/007	CERRO DE LAS FUENTES (ESTE)
YAC8	CM/136/0013	CHARCA DEL SAPAL
YAC9	CM136/0008	LIRIOS
YAC10	CM136/0005	AL OESTE DE LA BOCA DEL CARRASCAL
YAC11	CM/136/0003	RESTOS ARQUEOLÓGICOS CARRETERA M-213
YAC12	CM/136/0012	VALDEABUNDE
YAC13	CM/136/0004	VALLE ANCHUELO
YAC14	CM/136/0006	LA NOGUERA
YAC15	CM/136/0011	JUNTO AL CAMINO DE ROBLEÑO

En la siguiente página se observa el plano que recoge los diferentes espacios protegidos del término municipal de Santorcaz:

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAN GENERAL. DOCUMENTO DE AVANCE

AYUNTAMIENTO
DE SANTORCAZ



LEYENDA

ESPACIOS PROTEGIDOS

- Habitats
- Terrenos forestales
- Montes preservados
- Yacimientos
- Vías Pecuarias
- Dominio Público Hidráulico
 - Eje cauce
 - Zona de servidumbre (5m)
 - Zona de policía (100m)

AFECCIÓN CARRETERAS

- Red secundaria
 - Explanación
 - Franja de dominio público (5m)
 - Franja de protección (5m)

AFECCIÓN FERROVIARIA

- Línea AVE Madrid-Barcelona
 - Dominio público (8m)
 - Límite de edificación (150m)
 - Zona de protección (70m)

INFRAESTRUCTURAS SUPRAMUNICIPALES DE EQUIPAMIENTO

- Canal Isabel II
- Infraestructura de Defensa
- Afección Defensa 300m

AFECCIÓN DE LÍNEAS ELÉCTRICAS

- Línea de Alta Tensión 220kV
- Línea de Alta Tensión 400kV
- Línea de Media Tensión

PLAN GENERAL DE SANTORCAZ

Plano de Ordenación

AFECCIONES TERRITORIALES
TÉRMINO MUNICIPAL

Promotor

AYUNTAMIENTO
DE
SANTORCAZ



Fecha	Número de Plano
OCT. 2021	3.1
Escala	Version
1:10.000	DOCUMENTO DE AVANCE

11.3. Climatología

El clima es un factor que condiciona muchos otros componentes del medio físico, en especial la vegetación, geomorfología y edafología. Las repeticiones regulares de determinados tipos de tiempo y los valores medios de las variables meteorológicas conforman en conjunto el clima de una región o una localidad.

El clima es una condición característica de la atmósfera próxima a la superficie terrestre en un lugar, o sobre una región determinada. Los componentes que intervienen en su descripción son, en su mayor parte, semejantes a los componentes del tiempo utilizados para describir el estado de la atmósfera en un instante preciso. Por lo tanto, si la información del tiempo trata con un suceso específico, el clima solo representa la generalización del tiempo.

La manifestación del clima a partir de un observatorio o una región concreta, se define a partir del promedio de las observaciones acumuladas sobre series de períodos anuales. Pero no solamente es la media o el promedio de los valores examinados, entran también dentro de la contabilización las excepciones y las probabilidades de que vuelvan a ocurrir.

Los componentes físicos del clima son muchos, la radiación, el calor, la presión barométrica, los vientos, la humedad relativa y específica, la cobertura y tipo de nubes, la niebla, el tipo de precipitación e intensidad, la incidencia de borrascas y anticiclones o el movimiento de los frentes son los que definen en conjunto la dinámica atmosférica, de escala global a regional. Por otro lado, aparecen los caracteres locales que, según su escala, pueden llegar a ser regionales o reducirse a características microclimáticas de muy restringida extensión. Dentro de estos factores se destaca la situación, la topografía y la orografía, que pueden producir tiempos singulares en localizaciones concretas.

Para realizar la caracterización climática de la zona de estudio, se ha tenido en consideración los datos de la estación del municipio más cercano con estación meteorológica. En este caso, la estación más cercana del municipio es Alcalá de Henares.

El clima en el municipio de Santorcaz es de tipo mediterráneo. Su posición interior en la Península le confiere un matiz de continentalidad, con largos periodos de sequía y fuertes oscilaciones térmicas. El relieve, constituido por llanuras onduladas con una suave inclinación, típicas de la campiña, introduce una serie de modificaciones en las temperaturas y precipitaciones a lo largo del año.

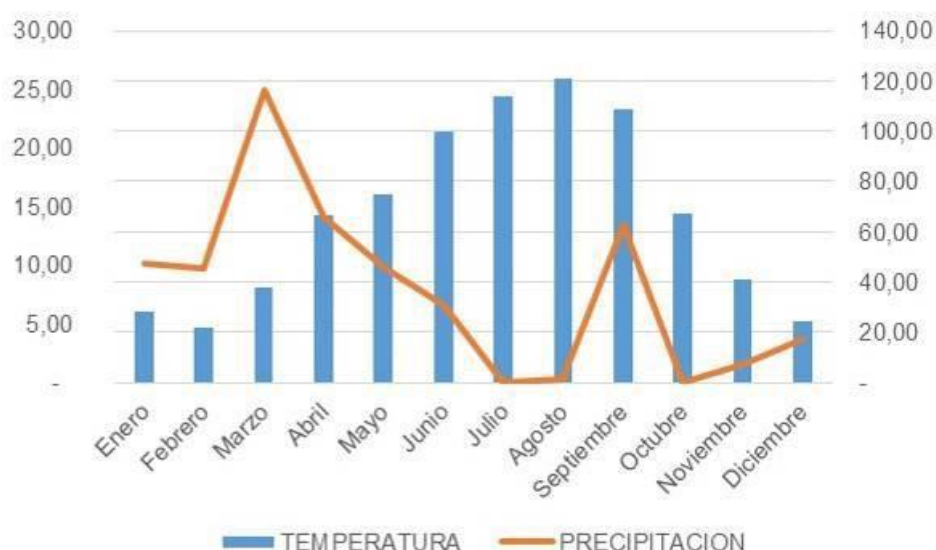
El régimen pluviométrico en la zona de estudio se caracteriza por presentar un esquema de precipitaciones medias mensuales en el que se produce un periodo seco anual, excepto en los meses de marzo y abril, y donde el nivel de precipitaciones anuales se encuentra en 440,2 l/m².

La distribución de las precipitaciones en la zona de estudio se concentra en periodos de mayor precipitación, que en la estación considerada es la primavera con 228 l/m², seguido por el invierno con 109,80 l/m². En los periodos de verano y otoño presenta un déficit de hídrico



llegando a precipitaciones de 31.8 y 69.4 mm respectivamente.

La temperatura media anual ronda los 15º. Los máximos aparecen en julio y agosto (24,40 y 25,90 ºC, respectivamente), mientras que las mínimas se dan en los meses de febrero y diciembre (4.66 y 5,24ºC respectivamente), por lo que la amplitud térmica es de 20,74 ºC.



Precipitaciones y temperaturas medias mensuales. Fuente: Medio Ambiente CAM

Si se analiza el comportamiento respecto a las medias de las máximas parece igual de homogéneo que el de las temperaturas medias. En este caso, vuelven a ser los meses de julio y agosto con temperaturas de 33.37 y 34.57, respectivamente. Este modelo con respecto a las temperaturas máximas se mantiene para valores de las mínimas, apareciendo los registros más bajos en los meses de febrero y diciembre -1.41 y -0.93, respectivamente.

Parámetros meteorológicos S.I.G.A. por municipio

Santorcaz		
Altitud media:	848 m	Pendiente (%): 6,66
	Pluviometría (mm)	480
	Evapotranspiración potencial anual	722
	Factor R (Erosividad de la lluvia)	66
Temperaturas (°C)		
	Media anual	12,5°
	Media de mínimas del mes más frío	-1,1°
	Media de mínimas del mes más cálido	32,7°
Índice de Potencialidad Agrícola de Turco		
En regadío	39,018	En seco 8,014
Precipitaciones		
	Duración período cálido (n° meses)	2
	Duración período frío o de heladas (n° meses)	7
	Duración período seco (n° meses)	3,389

Parámetros meteorológicos SIGA. Fuente: Medio Ambiente CAM

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

PLAN GENERAL. DOCUMENTO DE AVANCE

AYUNTAMIENTO
DE SANTORCAZ



ALCALÁ HENARES 'CANALEJA' - Madrid (3169)

Altitud: 613 m

Temperaturas: 43 años (1961 - 2003)

Precipitaciones: 43 años (1961 - 2003)

Factor R de erosividad de la lluvia: 60.22

Clasificación climática de J. Papadakis:

Mediterráneo temp. fresco

Tipo de invierno: Av

Tipo de verano: M

Régimen hídrico: Me

Régimen térmico: PA

Parámetros meteorológicos

Temp. media de máximas del mes más cálido: **34.0° C**

Temp. media de las mínimas del mes más frío: **-0.4° C**

Periodo seco o árido: **4.0 meses**

Periodo frío o de heladas: **6.0 meses**

Periodo cálido: **2.0 meses**

Evapotranspiración Potencial Anual (Thornthwaite)

Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
10,20	14,40	30,30	44,20	78,30	117,20	151,10	137,70	93,30	52,70	21,60	10,90
Prim. 152,70	Vera. 406		Otoñ. 167,60			Invi. 35,50		Anual 761,80			

Precipitaciones máximas en 24 horas (mm)

Precipitaciones máximas en 24 horas (mm)											
10,40	12,30	10,90	16,90	17,10	13,10	8	9	15,10	16,80	18,80	13,50
											Máxima 34,50

Precipitaciones medias (mm)

37,80	36,70	26,90	48,60	49,40	30,80	13,50	14,10	31,10	48,30	53,50	44,50
Prim. 124,90	Vera. 58,40		Otoñ. 132,90			Invi. 119,10		Anual 435,3			

Temperaturas medias (°C)

5,10	6,50	9,30	11,50	15,70	20,70	24,30	23,90	20	14,30	8,50	5,50
Prim. 12,20	Vera. 23		Otoñ. 14,30			Invi. 5,70		Anual 13,80			

Temperatura media mensual de las máximas absolutas (°C)

Temperatura media mensual de las máximas absolutas (°C)											
16,30	18,70	23,90	26,50	31,80	36,50	39,20	38,60	34,90	28,50	22	16,90
Máxima anual 39,80											

Temperatura media mensual de las mínimas absolutas (°C)

-5,70	-5,40	-3,70	-1,70	1,30	6,10	9,50	9,40	5,80	0,90	-3,70	-5,80
Máxima anual -7,90											

Índice de potencialidad agrícola de Turc en regadío

0	0	0,69	3,13	5,80	7,26	7,53	6,65	5,15	3,33	0,63	0
Prim. 9,62	Vera. 21,44		Otoñ. 9,12			Invi. 0		Anual 40,19			

Índice de potencialidad agrícola de Turc en secano

0	0	0,69	3,02	1,49	0	0	0	0	1,83	0,63	0
Prim. 5,20	Vera. 0		Otoñ. 2,45			Invi. 0		Anual 7,66			

Parámetros meteorológicos SIGA. Estación Alcalá de Henares "Canaleja" – Madrid (3169). Fuente: Medio Ambiente CAM

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAN GENERAL. DOCUMENTO DE AVANCE



ALCALÁ HENARES 'ENCÍN' - Madrid (3170)

Altitud: 610 m

Temperaturas: 35 años (1967 - 2003)

Precipitaciones: 34 años (1967 - 2003)

Factor R de erosividad de la lluvia: 64.78

Clasificación climática de J. Papadakis:

Mediterráneo temp. fresco

Tipo de invierno: **Av**

Tipo de verano: **M**

Régimen hídrico: **Me**

Régimen térmico: **PA**

Parámetros meteorológicos

Temp. media de máximas del mes más cálido: **32.7° C**

Temp. media de las mínimas del mes más frío: **-0.1° C**

Periodo seco o árido: **4.0 meses**

Periodo frío o de heladas: **6.0 meses**

Periodo cálido: **2.0 meses**

Evapotranspiración Potencial Anual (Thornthwaite)

Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
11,30	16,40	32	43,60	75,70	112,70	145,30	130,90	88,60	52,30	23,10	12,80
Prim. 151,30	Vera. 388,90		Otoñ. 164		Invi. 40,80		Anual 744,70				

Precipitaciones máximas en 24 horas (mm)

Respiraciones máximas en 24 horas (mm)											
12,30	11	11,70	18,80	17,90	13,30	7,70	8,20	15	16,80	16,60	14
											Máxima 36,40

Precipitaciones medias (mm)

42	33,80	28,60	48,50	51,70	28,90	14,40	12,80	29	49,60	47,80	45,90
Prim. 128,80	Vera. 56,10		Otoñ. 126,40		Invi. 121,70		Anual 433,0				

Temperaturas medias (°C)

5,30	6,90	9,40	11,10	15,10	20	23,60	23	19,20	14	8,70	5,90
Prim. 11,90	Vera. 22,20		Otoñ. 13,90		Invi. 6		Anual 13,50				

Temperatura media mensual de las máximas absolutas (°C)

Temperatura media mensual de las máximas observadas (°C)											
16,10	18,30	22,90	25,50	30,10	34,90	38,20	37,50	33,10	27,60	21,10	16,30
											Máxima anual 38,90

Temperatura media mensual de las mínimas absolutas (°C)

-6	-5,40	-4	-2,20	1,10	5,80	9,20	8,80	5	0,70	-4	-5,60
Máxima anual -7.70											

Índice de potencialidad agrícola de Turc en regadío

0	0	1,08	3,22	5,66	7,14	7,46	6,56	5,04	3,28	0,91	0
Prim. 9,96	Vera. 21,16		Otoñ. 9,23		Invi. 0		Anual 40,34				

Índice de potencialidad agrícola de Turc en secano

0	0	1,08	2,95	1,72	0	0	0	0	1,87	0,91	0
Prim. 5,75	Vera. 0		Otoñ. 2,77		Invi. 0		Anual 8,52				

Parámetros meteorológicos SIGA. Estación Alcalá de Henares "Encín" – Madrid (3170). Fuente Medio Ambiente CAM

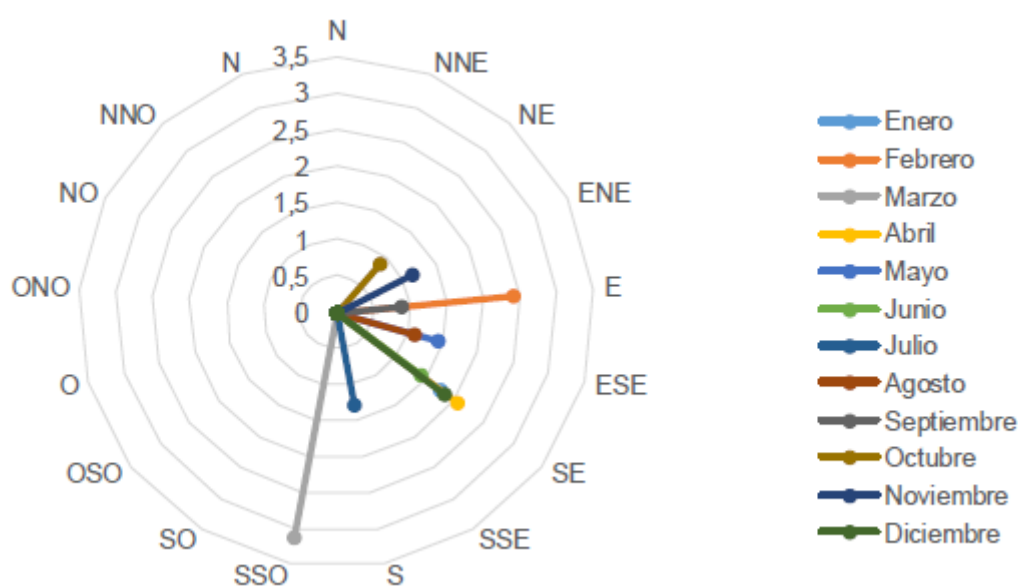


11.3.3. Régimen de Vientos

Respecto al régimen de vientos se han tenido en cuenta los datos de la estación más cercana con una altitud similar, siendo elaborado desde la estación de Alcalá de Henares (Madrid).

En el diagrama de orientaciones se observa su mayor frecuencia en las direcciones E-S.

Con respecto a la velocidad de viento, se puede observar que los vientos más fuertes se dan en los meses de febrero y marzo, con intensidades mayores a 9 m/s. Su distribución anual es bastante homogénea respecto a la velocidad.



11.3.4. Calidad del Aire

En el término municipal de Santorcaz existen diferentes fuentes emisoras de contaminantes atmosféricos, que pueden ser agrupadas en fuentes móviles (vehículos) o fijas (calefacciones, industrial, ...). Para su Control, la comunidad de Madrid cuenta con una red de control de calidad de aire.

Santorcaz pertenece al cinturón periférico de la zona Este del Henares con una estación en el municipio de Alcalá de Henares (Madrid), siendo una estación de clase suburbana.

Esta estación caracterizaría la calidad del aire del ámbito de estudio ya que la estación hace relación a toda la zona de Alcalá de Henares y municipios colindantes.

Esta estación urbana toma datos con el objetivo de caracterizar la calidad de aire de la zona. Los informes de datos mensuales de esta estación desde octubre del año 2017 a septiembre de 2018 se representan a continuación:



Datos de Valores mensuales obtenidos del sistema de pronóstico de calidad del aire (Índice de calidad de aire de Península Ibérica). Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid

En el análisis anual de esta estación que realiza la Comunidad de Madrid con referencia a los diferentes límites establecidos por el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire, teniendo que dar cumplimiento a los siguientes parámetros (Anexo I):



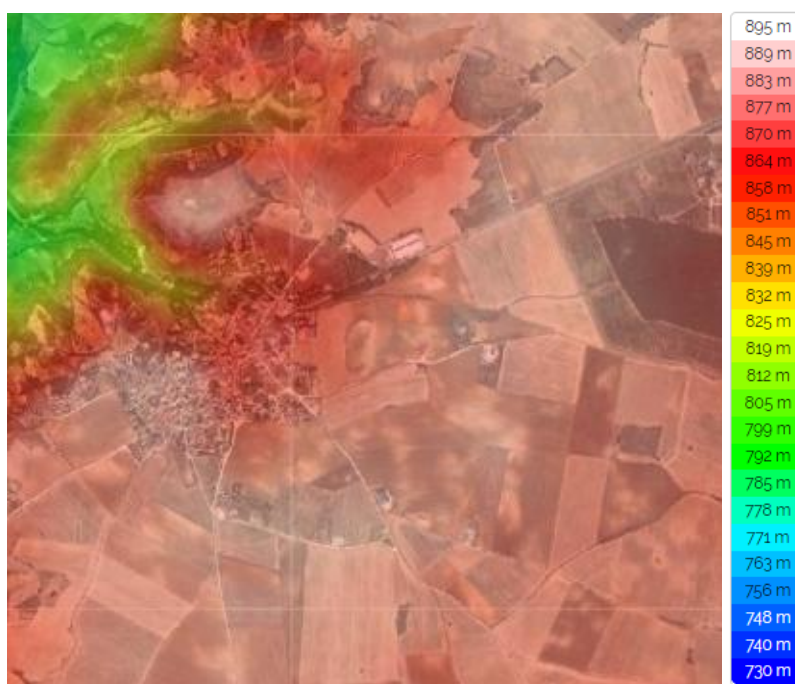
Tabla resumen de legislación en materia de calidad del aire Valores límite y objetivos				
Real Decreto 102/2011				
Contaminante	Objeto de protección	Período de análisis	Valor	Categoría
Dióxido de nitrógeno (NO ₂)	Salud	Media anual	40 µg/m ³	Valor límite; En vigor desde 2010
	Salud	Media horaria; no podrán superarse en más de 18 ocasiones por año civil	200 µg/m ³	Valor límite; En vigor desde 2010
Óxidos de nitrógeno (NO _x)	Vegetación	Media anual	30 µg/m ³	Nivel crítico ⁽¹⁾ ; En vigor desde 2008
Partículas PM ₁₀	Salud	Media anual	40 µg/m ³	Valor límite; En vigor desde 2005
	Salud	Media diaria; no podrán superarse en más de 35 ocasiones por año	50 µg/m ³	Valor límite; En vigor desde 2005
Partículas PM _{2,5}	Salud	Media anual	25 µg/m ³	Valor objetivo, deberá ser alcanzado en 2010; valor límite entra en vigor en 2015
Ozono (O ₃)	Salud	Máxima diaria de las medias móviles octohorarias; no podrá superarse en más de 25 días por cada año civil de promedio en un periodo de 3 años	120 µg/m ³	Valor objetivo, deberá ser alcanzado en 2010 ⁽³⁾ (media años 2010, 2011, 2012)
	Vegetación	AOT40, calculado a partir de medias horarias de mayo a julio	18 000 µg/m ³ × h de promedio en un periodo de 5 años	Valor objetivo, deberá ser alcanzado en 2010 ⁽³⁾ (media años 2010, 2011, 2012, 2013 y 2014)
Dióxido de azufre (SO ₂)	Salud	Media horaria	350 µg/m ³	Valor límite; En vigor desde 2005
	Salud	Media diaria	125 µg/m ³	Valor límite; En vigor desde 2005
	Vegetación	Media anual e invierno (del 1 de octubre al 31 de marzo)	20 µg/m ³	Nivel crítico ⁽¹⁾ ; En vigor desde 2008
Monóxido de carbono (CO)	Salud	Máxima diaria de las medias móviles octohorarias	10 mg/m ³	Valor límite; En vigor desde 2005
Benceno	Salud	Media anual	5 µg/m ³	Valor límite; En vigor desde 2010
Plomo	Salud	Media anual	0,5 µg/m ³	Valor límite; En vigor desde 2005
Arsénico (As)	Salud y ecosistemas	Media anual ⁽²⁾	6 ng/m ³	Valor objetivo, deberá ser alcanzado en 2013
Cadmio (Cd)	Salud y ecosistemas	Media anual ⁽²⁾	5 ng/m ³	Valor objetivo, deberá ser alcanzado en 2013
Niquel (Ni)	Salud y ecosistemas	Media anual ⁽²⁾	20 ng/m ³	Valor objetivo, deberá ser alcanzado en 2013
Benzo(a)pieno (B(a)P)	Salud y ecosistemas	Media anual ⁽²⁾	1 ng/m ³	Valor objetivo, deberá ser alcanzado en 2013

Umbral definido en la legislación sobre calidad del aire			
Real Decreto 102/2012			
Contaminante	Tipo de umbral	Valor	Período de análisis
Ozono (O ₃)	Información	180 µg/m ³	Media horaria
	Alerta	240 µg/m ³	Media horaria
Dióxido de nitrógeno (NO ₂)	Alerta	400 µg/m ³	Media horaria, durante 3 horas consecutivas
Dióxido de azufre (SO ₂)	Alerta	500 µg/m ³	Media horaria, durante 3 horas consecutivas

11.4. Altimetría

Santorcaz cuenta con una altitud de 878 m. sobre el nivel del mar en la zona central de su casco urbano.

Las mayores pendientes del municipio se encuentran en el norte del término, coincidentes con la zona donde se ubica el cementerio municipal y próximo al cerro del “Llano de la Horca”. En la mayor parte del municipio la topografía presenta pendientes suaves.



Plano altitud de Santorcaz. Fuente: topographic map

11.5. Hidrografía y Litología

La mayor parte de los cursos respectivos de los ríos Henares y Tajuña discurren por cauces paralelos y muy próximos, y los escasos cursos de agua que manan en la zona de la Alcarria, situada entre ambos ríos, van a desembocar bien al Henares (el Badiel), bien al Tajuña (el Ungría).

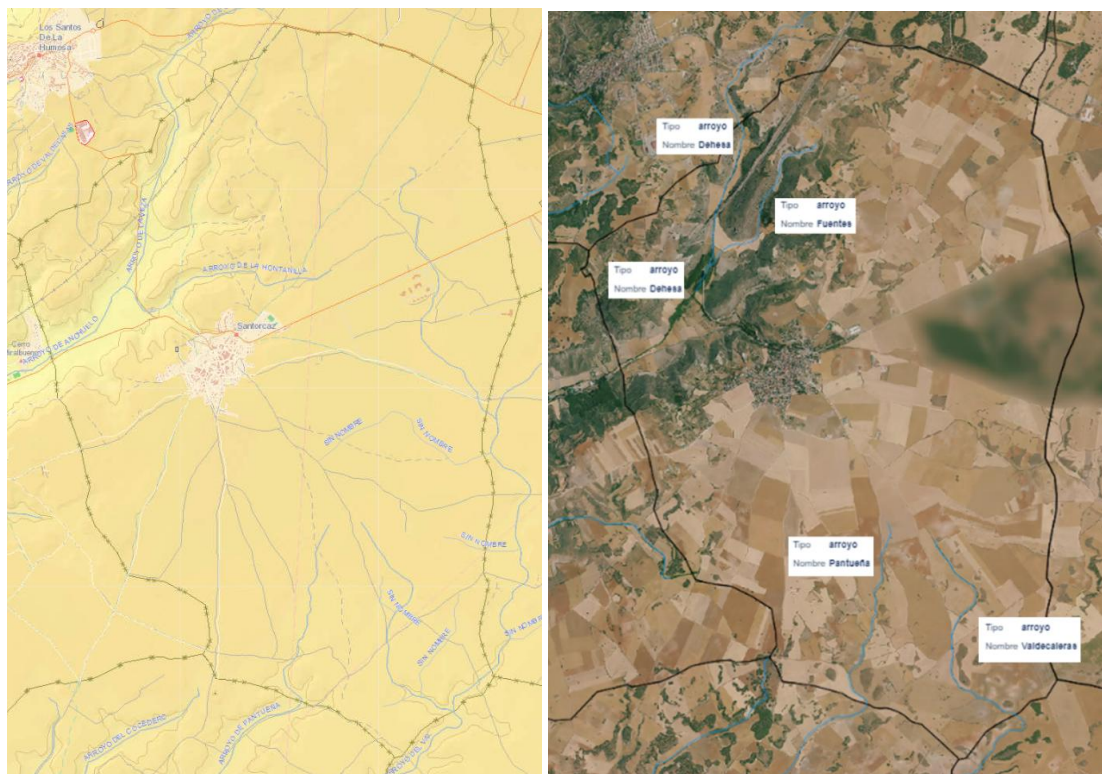
Al abandonar dichos ríos la provincia de Guadalajara y penetrar en la de Madrid, el Henares continúa con su misma orientación, mientras que el Tajuña se desvía al sur, lo que hace que se forme entre los dos cursos de agua una pequeña cuenca tributaria del Jarama, la correspondiente a los arroyos Pantueña y el Anchuelo, cuenca a la que pertenece la mayor parte de la Alcarria complutense.

De extensión limitada y de terreno árido, la capacidad de su cuenca es muy limitada y los arroyos que transitan lo hacen con escasa cantidad de agua.

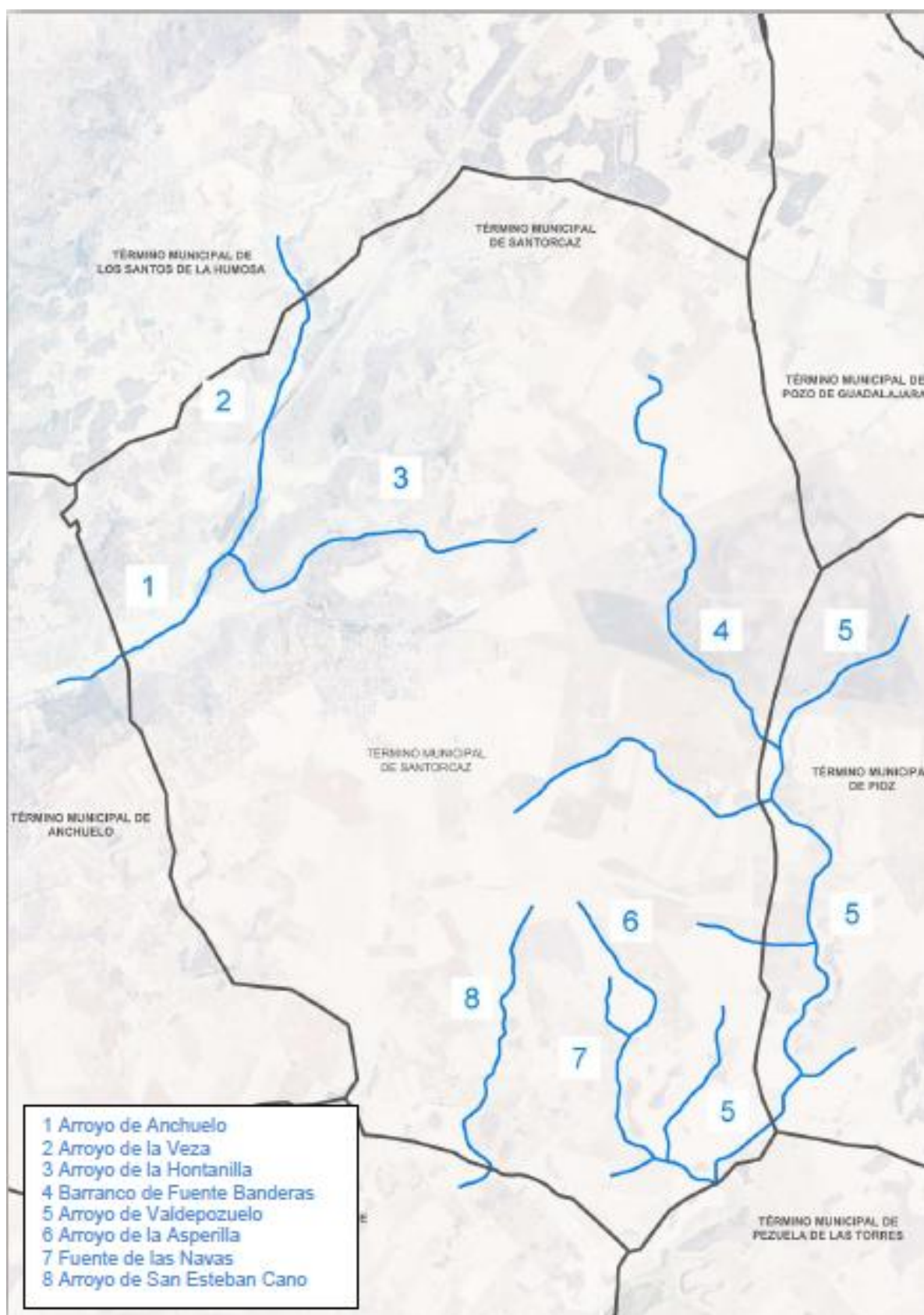
Nace el Pantueña a 870 metros de altitud, al sur del municipio de Santorcaz. En el término de Torres de la Alameda y, tras bordear por el norte al casco urbano y recibir por la izquierda a la poco importante vertiente de Torres, confluye con el arroyo de Anchuelo fuera ya del municipio, para desembocar en el río Jarama. Tiene una longitud de casi 30 kilómetros de recorrido.

El Anchuelo se forma al noroeste del término municipal de Santorcaz, por la unión de los arroyos de la Dehesa y de las Fuentes. Su curso es de unos 16 kilómetros.

También se localiza el arroyo de Valdecaleras.



Hidrografía de Santorcaz de Santorcaz. Fuente: Visores SIT de la Comunidad de Madrid y visor SNCZI del M^º de Transición Ecológica y el Reto Demográfico



Plan Director de la red de drenaje urbano de Santorcaz. Elaboración CYII



11.6. Geología y Geomorfología

En cada una de las zonas sobre las que se pretenda actuar, hay que tener en cuenta las características abióticas del medio físico natural, como son los componentes que determinan el espacio físico o biotopo en el que se desarrolla la biocenosis; esto es, donde viven, se alimentan, se relacionan y se reproducen los seres vivos. Existen distintos tipos de factores abióticos o elementos abióticos. Estos pueden ser de carácter geográfico o topográfico (latitud, longitud, altitud, orientación, pendiente...), climático (temperatura, luz solar, humedad relativa, viento, presión atmosférica, precipitaciones, concentración de partículas en suspensión...), edáfico (composición y estructura del suelo) y químico (componentes del aire, agua y suelo).

Con el estudio de los rasgos geológicos podemos conocer el riesgo potencial que generan aquellas actuaciones que vayan a realizarse sobre un territorio. Entre dichos rasgos geológicos se encuentran la capacidad portante, estabilidad, cohesión, comprensibilidad y susceptibilidad a la erosión del terreno.

La ubicación del término municipal de Santorcaz es la del este de la Cuenca del Tajo-Mancha. En relación con la geología, las características principales, en el ámbito de Santorcaz, son las siguientes:

Turolense

- Calizas micráticas con algas y calizas negras y rojas. Calizas arenosas. Margas.
- Conglomerado, areniscas y lutitas rojas.

Aragoniense Superior

- Calizas y dolías micróticas con sílex a niveles de sepiolita.
- Calizas margas y margas yeseras blancas. Localmente, Areniscas.

Aragoniense Medio

- Arenas, Areniscas, lutitas y niveles carbonatados.

Pleistoceno Superior

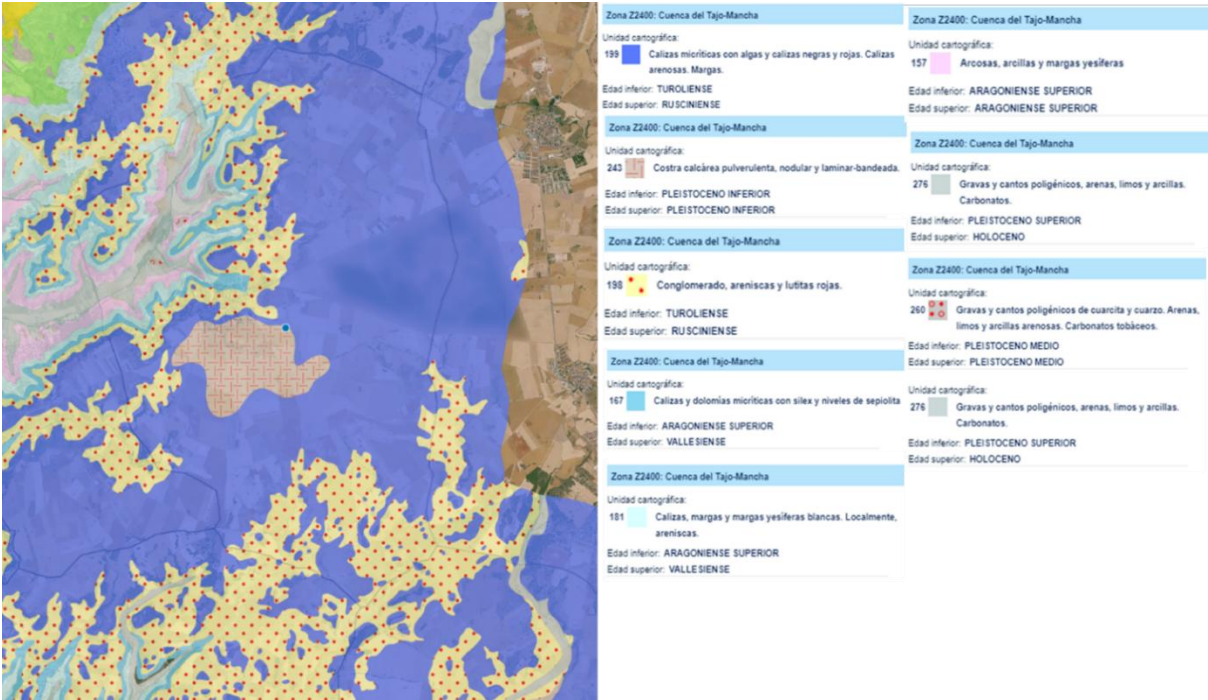
- Gravas y cantos polifónicos, arenas, limos y arcillas. Carbonatos.
- Cantos, gravas arenas y arcillas.

Pleistoceno Inferior

- Costra calcárea pulverulenta, nodular y laminar-bandeada.



Por tanto, la geología comprende desde llanuras aluviales (cantos, gravas, arenas y limos); cuaternarios mezclados con arcillas y fangos del terciario en el fondo de los valles; a laderas de arcillas, yesos, margas yesíferas y calizas dolomíticas del Mioceno medio; rematadas en las partes más altas por calizas y costras laminares del Mioceno superior y ploceno, y que en grandes cantidades siempre han servido en forma de materiales para la construcción.



Geología de Santorcaz de Santorcaz. Fuente: Visores SIT de la Comunidad de Madrid

11.7. Usos del Suelo

En el análisis de los usos del suelo y el estado de la vegetación actual del término municipal de Santorcaz se ha tomado como punto de referencia la Cartografía Ambiental facilitada por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, así como la facilitada por el Banco de Datos de Naturaleza del Ministerio de Medio Ambiente.

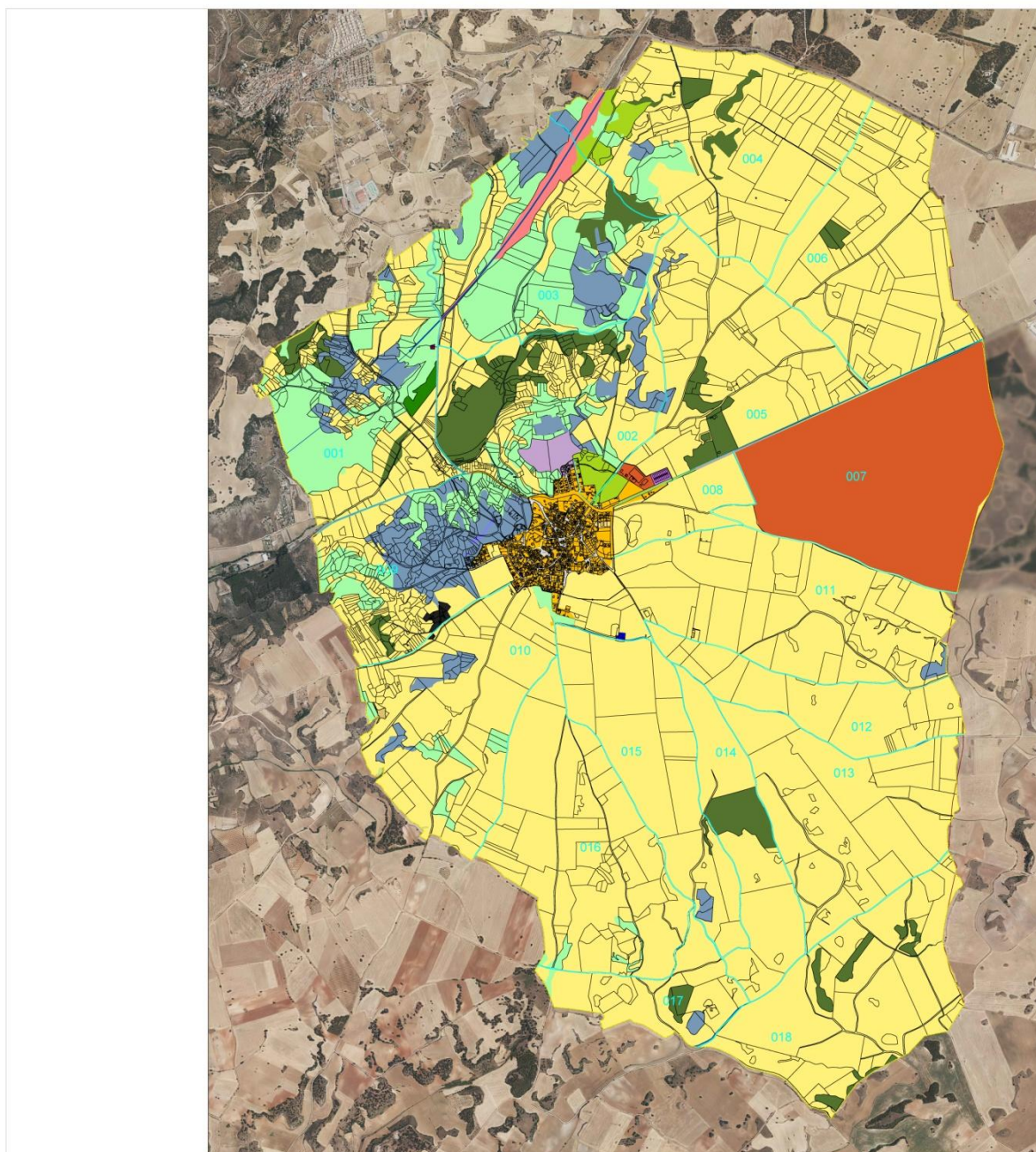
El uso del suelo del municipio es principal y tradicionalmente agrario.

Al tratarse de un municipio tradicionalmente agrario, la organización de los usos del suelo está ligada a la capacidad agrológica del mismo. De este modo, y según la Cartografía Ambiental antes mencionada, los usos del suelo son los que indica la leyenda y se pueden observar en la imagen de la página siguiente.

La mayor parte del término municipal está ocupado por terrenos agrícolas, como puede verse a continuación:

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAN GENERAL. DOCUMENTO DE AVANCE

AYUNTAMIENTO
DE SANTORCAZ



LEYENDA

- Limite de las N.H.S.S.
- Limite del Término Municipal de Santorcaz
- USOS DEL SUELO
- Arbolado Forestal
- Matorrales
- Dotacional
- Asociación
- Cobertura Artificial
- Mosaico Irregular
- Pastizales
- Industria
- Infraestructura ferroviaria
- Cultivos
- Urbano Mixto
- Servicios Urbanos
- Olivares
- Red viaria autonómica
- Red viaria municipal
- Desconocido

PLAN GENERAL DE SANTORCAZ

Plano Informativo

USOS DEL SUELO
TÉRMINO MUNICIPAL

Promotor

AYUNTAMIENTO
DE
SANTORCAZ



Fecha	Número de Plano
OCT. 2021	7.1
Escala	Version
1:10.000	DOCUMENTO DE AVANCE



11.8. Vegetación

Respecto de la vegetación del medio natural, se analiza la vegetación potencial y la vegetación actual del territorio.

La tipología de la vegetación está condicionada por diferentes factores ambientales, entre los que destacan:

- Clima
- Características de suelo
- Altitud

11.8.3. Vegetación potencial

La vegetación de la zona, objeto de estudio, se desarrolla a partir del trabajo de la “Serie Técnica. Memoria del Mapa de Serie de Vegetación de España” del Catedrático de Botánica de la Universidad Complutense de Madrid, D. Salvador Rivas-Martínez (1987).

La vegetación potencial se refiere a la que ocuparía toda la superficie del territorio, si no hubiera habido ningún tipo de intervención humana.

Ha sido modificada por las actividades del hombre que han cambiado el territorio con variaciones de la topografía y ocupando el espacio con edificaciones, cultivos e infraestructuras.

La vegetación potencial o climática es la correspondiente a las condiciones climáticas y edáficas de la zona.

Es decir, sería la comunidad vegetal estable que existiría en un área tras una sucesión geobotánica natural, si el hombre dejase de influir y alterar los ecosistemas.

En la práctica se considera la vegetación potencial como sinónimo de clímax e igual a la vegetación primitiva (aun no alterada) de una zona concreta.

La vegetación potencial del municipio de Santorcaz, está representada por el clímax de la Región mediterránea, piso supramediterráneo y mesomediterráneo.

PISO BIOCLIMATICO	CARACTERÍSTICAS BIOCLIMÁTICAS
Piso supramediterráneo	T 13 a 8º, m -1 a -4º, M 9 a 2º, lt 210 a 60, H IX-VI
Piso mesomediterráneo	T 17 a 12º, m 4 a -1º, M 14 a 9º, lt 350 a 210, H X-IV

Atendiendo a estos pisos bioclimáticos se corresponde con las siguientes series:

- **Serie supramesomediterránea castellano-alcarreno-manchega basófila de *Quercus faginea*. *Cephalanthero-Querceto fagineae* sigmetum (19b).**

Las series supramesomediterráneas basófilas del quejigo (*Quercus faginea*) corresponden en su etapa madura o clímax a un bosque denso en el que predominan los árboles caducifolios o marcescentes (*Aceri-Quercion fagineae*). Estos bosques eútrofos suelen estar sustituidos por espinares (*Prunetalia*) y pastizales vivaces en los que pueden abundar los caméfitos (*Brometalia*, *Rosmarinetalia*, etcétera). Se hallan ampliamente distribuidos en las provincias corológicas Aragonesa, Castellano-Maestrazgo-Manchega y Bética, pudiendo sobre ciertos suelos profundos descender al piso mesomediterráneo, lo que confiere una gran diversidad florística.

Pese a su óptimo en el piso supramediterráneo pueden descender al mesomediterráneo superior tanto en las umbrías como en las llanuras de suelos profundos.

A continuación, se adjuntan fotografías de las especies más representativas:



Quejigares de *Quercus faginea* acompañados de *Quercus coccifera*. Fuente: Blog Alfredo Doncel Moratilla

- **Serie mesomediterránea manchega y aragonesa seca basófila de la encina (*Quercus rotundifolia*). *Bupleuro rigidi-Querceto rotundifoliae* sigmetum (22b).**

Las series mesomediterráneas de la encina rotundifolia o carrasca (*Quercus rotundifolia*) corresponden en su etapa madura o clímax a un bosque denso de encinas que en ocasiones puede albergar otros árboles (enebros, quejigos, alcornoques, etcétera) y que posee un sotobosque arbustivo en general no muy denso.



TABLA 27
ETAPAS DE REGRESION Y BIOINDICADORES. SERIES 21b, 21c, 22b, 27c.
He. ENCINARES IBEROLEVANTINOS MESO(TERMO)MEDITERRANEOS

Nombre de la serie	21b. Catalana de la alsina	21c. Baleárica de la alsina	22b. Castellano-aragonesa de la encina	27c. Iberolevantina de la encina
Arbol dominante	<i>Quercus ilex</i>	<i>Quercus ilex</i>	<i>Quercus rotundifolia</i>	<i>Quercus rotundifolia</i>
Nombre fitosociológico	<i>Viburno tini-Querceto ilicis sigmetum</i>	<i>Cyclamini balearici-Querceto ilicis sigmetum</i>	<i>Bupleuro rigidi-Querceto rotundifoliae sigmetum</i>	<i>Rubio longifoliae-Querceto suberis sigmetum</i>
I. Bosque	<i>Quercus ilex</i> <i>Viburnum tinus</i> <i>Rosa sempervirens</i> <i>Phillyrea media</i>	<i>Quercus ilex</i> <i>Cyclamen balearicum</i> <i>Viburnum tinus</i> <i>Viola dehnhardtii</i>	<i>Quercus rotundifolia</i> <i>Bupleurum rigidum</i> <i>Teucrium pinnatifidum</i> <i>Thalictrum tuberosum</i>	<i>Quercus rotundifolia</i> <i>Rubia longifolia</i> <i>Quercus coccifera</i> <i>Smilax aspera</i>
II. Matorral denso	<i>Quercus coccifera</i> <i>Daphne gnidium</i> <i>Rhamnus alaternus</i> <i>Bupleurum fruticosum</i>	<i>Arbutus unedo</i> <i>Erica arborea</i> <i>Rhamnus ludovici-salvatoris</i> <i>Pteridium aquilinum</i>	<i>Quercus coccifera</i> <i>Rhamnus lycioides</i> <i>Jasminum fruticans</i> <i>Retama sphaerocarpa</i>	<i>Cytisus patens</i> <i>Hedera helix</i> <i>Retama sphaerocarpa</i> <i>Genista valentina</i>
III. Matorral degradado	<i>Erica multiflora</i> <i>Thymelaea tinctoria</i> <i>Centaurea linifolia</i> <i>Aphyllanthes monspeliensis</i>	<i>Erica multiflora</i> <i>Lotus tetraphyllus</i> <i>Teucrium subspinosum</i> <i>Hypericum balearicum</i>	<i>Genista scorpius</i> <i>Teucrium capitatum</i> <i>Lavandula latifolia</i> <i>Helianthemum rubellum</i>	<i>Ulex parviflorus</i> <i>Erica multiflora</i> <i>Thymus piperella</i> <i>Helianthemum lavandulifolium</i>
IV. Pastizales	<i>Brachypodium phoenicoides</i> <i>Brachypodium ramosum</i> <i>Hyparrhenia hirta</i>	<i>Brachypodium phoenicoides</i> <i>Avenula bromoides</i> <i>Brachypodium ramosum</i>	<i>Stipa tenacissima</i> <i>Brachypodium ramosum</i> <i>Brachypodium distachyon</i>	<i>Brachypodium ramosum</i> <i>Sedum sediforme</i> <i>Brachypodium distachyon</i>

Etapas de regresión y bioindicadores de las series de vegetación del municipio. Fuente: S. Rivas-Martínez

El encinar o carrascal representa la etapa madura de la serie y no posee un sotobosque muy denso. El sotobosque está compuesto de numerosos arbustos esclerófilos como la coscoja (*Quercus coccifera*), *Phillyrea angustifolia*, el jazmin silvestre (*Jasminum fruticans*), el madroño (*Arbutus unedo*), el aladierno (*Rhamnus alaternus*), la retama (*Retama sphaerocarpa*), el torvisco (*Daphne gnidium*), el rusco (*Ruscus aculeatus*), etc. Este sotobosque constituye el matorral denso de la primera etapa de sustitución, que da lugar a un matorral degradado en el que aparecen la genista (*Genista scorpius*) y la lavanda (*Lavandula latifolia*), entre otras.

La etapa extrema de degradación de esta serie la constituyen los tomillares y pastizales de esparto o atocha (*Stipa tenacissima*) y *Brachypodium* sp.

A continuación, se adjuntan fotografías de las especies más representativas:



Encinares de Quercus ilex. Fuente: Blog Alfredo Doncel Moratilla

- **Serie Geomegaseries riparias mediterráneas y regadíos (R). (I).**

Se localiza en torno al cauce del arroyo de Anchuelo y Pantueña, así como los arroyos estacionales de las Fuentes, de la Dehesa y Valdecaleras.

11.8.4. Vegetación actual. Unidades de vegetación

En la actualidad la vegetación ha sido modificada por los usos antrópicos que se vienen realizando.

La vegetación natural se ha conservado en las zonas más alejadas del casco y más inaccesibles para el aprovechamiento agrario.

Debido a la dilatada historia de la zona y a la gran superficie utilizada durante siglos para ganadería, agricultura y recogida de leña, la vegetación hoy es muy diferente a lo que cabría esperar.

Actualmente, la vegetación “natural” se limita a las zonas más desfavorables donde la excesiva pendiente o la poca profundidad del suelo no permitió su uso para el cultivo o el ganado.

Las formaciones actuales las podríamos clasificar de la siguiente manera:

- **Cultivos de secano**

Esta formación vegetal es la más abundante en el área de estudio.

Se trata de áreas en las que dominan los cultivos cerealistas de secano (trigo, cebada, avena y centeno). Estos, se ubican principalmente sobre terrazas fluviales. En laderas de moderada pendiente, fundamentalmente, se instalan los cultivos leñosos, constituidos por olivos para aceite y almendros.

Casi un 75 % de la superficie de Santorcaz son tierras destinadas al cultivo. Todas las explotaciones son de secano.

Del total de la superficie cultivada un 72% corresponde a cultivos herbáceos, entre los que es mayoritaria la cebada, y en menor medida trigo, veza-avena, yeros, girasol, etc.

En la zona de los cerros, cuya pendiente y accesibilidad dificultan el cultivo, se localizan algunos olivares.



Zonas de cultivo de secano Fuente: Blog Alfredo Doncel Moratilla

- **Pinares de pino**

Ocupan pequeña extensión y todos han sido introducidos, pues no se dan de forma natural. En general son muy espesos e impiden la existencia de sotobosque.



Pinar de Pinus halepensis. Fuente: Blog Alfredo Doncel Moratilla

- **Matorral mediterráneo.**

Se localiza en las zonas de poca profundidad del suelo y/o de pendiente pronunciada.

Presenta una escasa cobertura del suelo y aunque su aspecto es muy pobre contiene una gran variedad de especies y diferencias, en función de los diferentes suelos y orientaciones. Siempre va acompañado de algún pie aislado de las especies arbóreas tales como, encinas y quejigos.



Monte mediterráneo. Fuente: Blog Alfredo Doncel Moratilla

En las zonas más desfavorecidas junto a coscojas aisladas se pueden encontrar espartos

(*Stipa tenacissima*), tomillos (*Thymus zygis*, *T. vulgaris*), espliego (*Lavandula latifolia*), asperón (*Lythodora fruticosa*) y otros pequeños matorrales (*Teucrium*, *Helianthemum*, *Halimium*, *Helichrysum*).



Zona con gran variedad de especies herbáceas. Fuente: Blog Alfredo Doncel Moratilla

En las zonas de umbría el matorral toma un mayor porte y aparecen rosales silvestres (*Rosa* sp.), madreselvas (*Lonicera* sp.), jazmín silvestre (*Jasminum fruticans*), aladierno (*Rhamnus alaternus*) y majuelos (*Crataegus monogyna*) entre otros.

En el resto de las zonas ocupadas potencialmente por encinas, se entremezclan todas las especies anteriores según condiciones microclimáticas, añadiéndose además la muy abundante aliaga (*Genista scorpius*) y la retama (*Retama sphaerocarpa*).

- **Formaciones hidrófilas**

Se incluyen aquí las masas de vegetación que aparecen en los márgenes de los arroyos y las fuentes o lugares con el nivel freático cerca de la superficie del suelo.

Hoy los márgenes del arroyo de la Dehesa están cubiertos con juncas (*Scirpus holoschoenus*), carrizales (*Phragmites*) o zarzales (*Rubus ulmifolius*) con algún pie aislado de sauces o chopos algunos de ellos de especies introducidas *Populus x canadensis*.

En las diversas fuentes, manantiales y huertos aún quedan algunos olmos (*Ulmus minor*) que en cuanto alcanzan 4 ó 5 años mueren por la grafiosis.



Vegetación de ribera de cauces. Fuente: Blog Alfredo Doncel Moratilla

En términos generales en el municipio de Santorcaz, destaca la existencia en la ribera del arroyo Anchuelo de alineaciones más o menos continuas de chopos, sauces y juncos.

En las zonas de transición entre esta ribera y el páramo se asienta una vegetación de matorral, con algunos tomillares y ejemplares aislados de encinas.

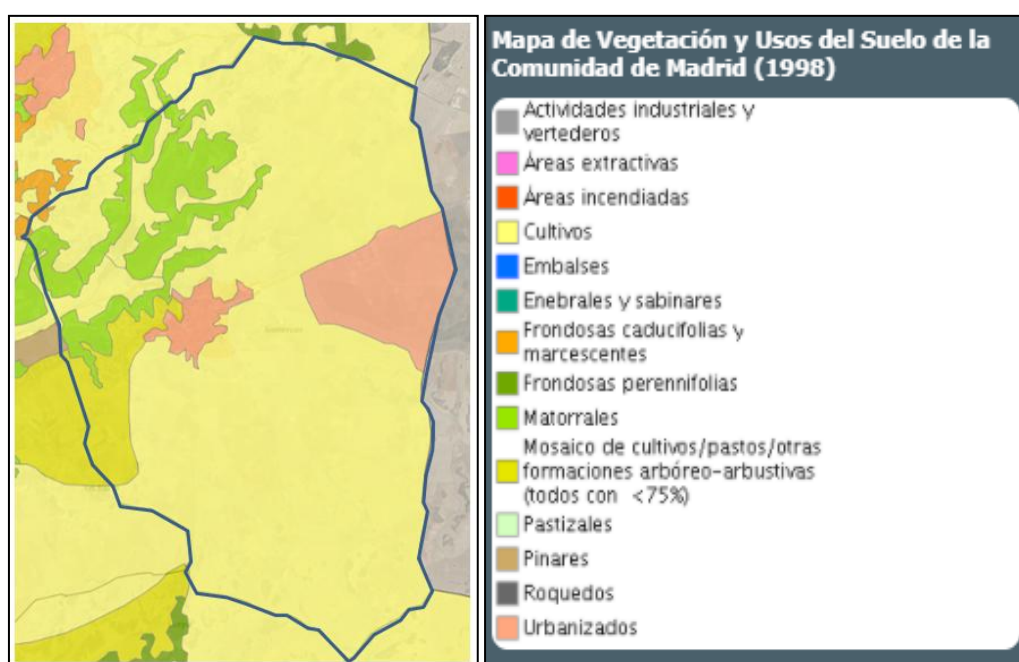
Las repoblaciones forestales se limitan a un grupo de coníferas situadas al norte del municipio y algunas pequeñas actuaciones de repoblación en el entorno del Castillo y en los márgenes de la carretera M-213.

El dominio del páramo, al ser una superficie fácilmente accesible, ha sido tradicionalmente labrada, por lo que la vegetación natural está totalmente degradada, a excepción de pequeños enclaves de encina y coscoja. Se mantiene un ecosistema artificial o humanizado en el que se asienta una agricultura de secano con manchas dispersas de olivares, pastizales y matorrales.

En Santorcaz, la inmensa mayoría del terreno está dedicado al cultivo de tipo herbáceo (1.872,7 ha), con algunas hectáreas dedicadas a cultivos de tipo leñoso (143 ha, de las cuales el 80% se trata de olivares y el resto de viñedos y frutales). Los pastos también tienen su representación en el término municipal con 379,9 ha, la mayoría de tipo arbustivo.

Las masas de vegetación no humanizada de mayor envergadura para el conjunto del municipio, se sitúan en las estrechas bandas junto a los cursos de agua.

En las zonas de transición entre la ribera y el páramo, sobre las cuestas y taludes calizos, se asienta una vegetación arbustiva de matorral calizo y gipsícola, con algunos tomillares y manchas de encinares en las zonas más cercanas al páramo. Aquí se ha producido una alteración intensa del medio natural, encontrándonos con un ecosistema degradado procedente de la regresión de etapas más evolucionadas de vegetación natural.



Mapa de Vegetación y Usos del Suelo de la CAM. Fuente Medio Ambiente CAM

11.8.5. Flora Amenazada

No existe ninguna especie vegetal en el término municipal de Santorcaz que presente nivel alguno de protección según la legislación vigente.

11.9. Fauna

Dada la gran amplitud y variedad de fauna presente en un territorio y la escasa información disponible sobre el estado de conservación, principales amenazas, requerimientos ecológicos, etc. de gran parte de los grupos faunísticos, la descripción y valoración faunística de un territorio únicamente puede realizarse teniendo en cuenta determinados grupos.

El grupo faunístico más ampliamente utilizado en la descripción y valoración faunística del medio son las Aves, al ser excelentes indicadores biológicos (dan idea de la calidad ambiental de un territorio) y existir abundante información, por lo que de manera preferente se han considerado en el presente estudio.

Para la realización del inventario de especies se analiza la Base de Datos de los Vertebrados de España del Ministerio de Agricultura, pesca, alimentación y medio ambiente, que contiene datos de la distribución de especies procedentes del antiguo Inventario Nacional de Biodiversidad (INB), según los diferentes Atlas y Libros rojos.

A continuación, se adjuntan los listados disponibles de presencia de fauna según Inventario Nacional de Biodiversidad.



Presencia de fauna (Inventario Nacional de Biodiversidad). Fuente: Medio Ambiente CAM

11.9.3. Inventario Faunístico

La siguiente información ha sido obtenida tanto de los inventarios de campo como de la Cartografía Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Anfibios

Los anfibios presentes en el término municipal se encuentran ligados al medio acuático en diferentes fases de los ciclos reproductores.

La rana común necesita de masas o cursos de agua permanente durante todo el año para



poder sobrevivir, mientras que el sapo corredor o el sapo de espuelas necesitan de masas de agua sólo durante el periodo reproductor y las primeras fases de desarrollo de los renacuajos. El especial desarrollo embrionario del sapo partero común reduce extraordinariamente la necesidad de disponer de masas de agua.

Destacan la rana común, sapillo moteado común, sapillo pintojo meridional, sapo corredor, sapo de espuelas, sapo partero común.

Cuadrícula 30TVK78

Anfibios

Rana común, Sapillo moteado común, Sapillo pintojo meridional, Sapo común, Sapo corredor, Sapo de espuelas

Cuadrícula 30TVK87

Anfibios

Gallipato, Rana común, Sapillo moteado común, Sapillo pintojo meridional, Sapo común, Sapo corredor, Sapo de espuelas

Presencia de fauna según Inventario Nacional de Biodiversidad

Aves

Constituyen el grupo más abundante en cuanto a número y variedad, con un gran número de especies recogidas en la base de datos del Inventario Nacional de Biodiversidad:

Cuadrícula 30TVK78

Aves

Águila real, Águila calzada, Águila cenizo, Águila lagunero occidental, Águila pálido, Azor común, Busardo ratonero, Gavilán común, Milano negro
Alondra común, Alondra totovía, Ánade azulón, Avetorillo, Calandria común, Cogujada común, Cogujada montesina, Pato cuchara, Garza imperial, Martín pescador, Martinete común, Mito, Terrera común, Vencejo común
Agateador común, Alcaraván común, Avefría europea, Chorlitejo chico, Chotacabras cuellirojo, Chotacabras gris, Cigüeña blanca, Paloma bravía/doméstica, Paloma doméstica, Paloma torcaz, Paloma zurita, Tórtola común, Tórtola tu
Alcotán europeo, Arrendajo, Cernícalo primilla, Cernícalo vulgar, Chova piquirroja, Corneja, Crialo europeo, Cuco común, Cuervo, Escribano montesino, Escribano soteño, Grajilla, Halcón peregrino, Triguero, Urraca
Abejaruco, Alcaudón, Alcaudón real, Avión común, Avión roquero, Avión zapador, Golondrina común, Golondrina dáurica, Jilguero, Pardillo, Pinzón vulgar, Piquituerto, Verdecillo, Verderón común
Avutarda común, Carbonero común, Carbonero garrapinos, Herrerillo común, Lavandera blanca, Lavandera boyera, Lavandera cascadeña, Oropéndola, Sisón
Calamón común, Codorniz común, Faisán vulgar, Focha común, Gallineta común, Gorrión chillón, Gorrión común, Gorrión molinero, Perdiz roja, Pico picapinos, Pito real, Torcecuello euroasiático, Zampullín común
Andarrios chico, Autillo europeo, Búho chico, Búho real, Cárabo común, Cigüeñuela común, Cotorra argentina, Estornino negro, Ganga Ortega, Mochuelo europeo, Pájaro moscón, Ras
Buitrón, Carricero común, Carricero tordal, Mosquitero papialbo, Reyero listado, Ruiseñor bastardo, Zarcero común
Curruca cabecinegra, Curruca capirota, Curruca carrasqueña, Curruca mirlona, Curruca rabilarga, Curruca tomillera
Abubilla, Chochín, Colirrojo tizón, Collalba gris, Collalba negra, Collalba rubia, Lechuza común, Mirlo común, Petirrojo, Roquero solitario, Ruiseñor común, Tarabilla común, Zorzal charlo

Cuadrícula 30TVK87

Águila-azor perdicera, Águila calzada, Águila cenizo, Águila lagunero occidental, Águila pálido, Azor común, Busardo ratonero
Alondra totovía, Ánade azulón, Calandria común, Cogujada común, Cogujada montesina, Mito, Terrera común, Vencejo común
Agateador común, Alcaraván común, Chotacabras cuellirojo, Paloma bravía/doméstica, Paloma doméstica, Paloma torcaz, Paloma zurita, Tórtola común, Tórtola turca
Arrendajo, Cernícalo vulgar, Corneja, Crialo europeo, Cuco común, Cuervo, Escribano montesino, Escribano soteño, Grajilla, Triguero, Urraca
Abejaruco, Alcaudón, Alcaudón real, Avión común, Golondrina común, Jilguero, Pardillo, Picogordo, Pinzón vulgar, Verdecillo, Verderón común
Carbonero común, Herrerillo común, Lavandera blanca, Lavandera cascadeña, Oropéndola, Sisón
Codorniz común, Gallineta común, Gorrión chillón, Gorrión común, Gorrión molinero, Perdiz roja, Pico picapinos, Pito real, Torcecuello euroasiático
Autillo europeo, Búho chico, Búho real, Estornino negro, Mochuelo europeo, Rascón europeo
Buitrón, Mosquitero papialbo, Ruiseñor bastardo, Zarcero común
Curruca cabecinegra, Curruca capirota, Curruca carrasqueña, Curruca mirlona, Curruca rabilarga
Abubilla, Chochín, Collalba gris, Collalba rubia, Lechuza común, Mirlo común, Ruiseñor común, Tarabilla común, Zorzal charlo

Presencia de fauna según Inventario Nacional de Biodiversidad



Mamíferos

Distinguimos las siguientes especies de acuerdo al Inventario Nacional de Biodiversidad.

Cuadrícula 30TVK78

Macro mamíferos

Comadreja, Conejo, Corzo, Erizo europeo, Garduña, Gineta, Jabalí, Liebre ibérica, Turón, Zorro

Micro mamíferos

Lirón careto, Musaraña gris, Rata parda, Ratón casero, Ratón de campo, Ratón moruno, Topillo mediterráneo

Murciélagos

M. de herradura mediterráneo, M. mediano de herradura, M. orejudo meridional, M. ratonero grande

M. de Cabrera, M. enano o común, M. rabudo

Cuadrícula 30TVK87

Macro mamíferos

Corzo, Gato montés europeo, Jabalí, Liebre ibérica, Nutria paleártica, Topo ibérico, Turón, Zorro

Micro mamíferos

Rata de agua, Rata parda, Ratón casero

Presencia de fauna según Inventario Nacional de Biodiversidad

Peces

Distinguimos las siguientes especies de acuerdo al Inventario Nacional de Biodiversidad.

Cuadrícula 30TVK78

Barbo comizo, Barbo común, Bermejuela, Boga de río, Calandino, Pez gato negro, Pez rojo

Cuadrícula 30TVK87

Peces

Barbo común, Bermejuela, Boga de río, Cacho, Trucha común

Presencia de fauna según Inventario Nacional de Biodiversidad

Invertebrados

Los invertebrados son hoy mucho más escasos que hace unos años, ya que el empleo masivo de fitosanitarios ha acabado con gran parte de ellos y ha roto los equilibrios que seguramente hacían que se autorregulasen. Además, al situarse en los eslabones más bajos de la cadena alimentaria, han supuesto una merma en el resto de especies.

Se puede destacar que, en los coscojares sobre yesos de la zona, se encuentran algunas especies de mariposas incluidas en el Catálogo de Especies Amenazadas de la Comunidad de Madrid.

12. Estudio Socioeconómico

En este apartado se han utilizado datos extraídos del Banco de Datos Municipal y Zonal del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

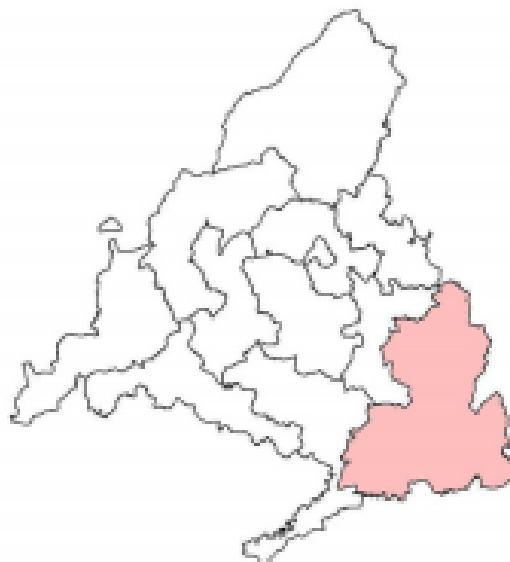
12.1. Análisis de la comarca

12.1.3. Población y demografía de la comarca

El término Municipal de Santorcaz se encuentra en la zona este de la Comunidad de Madrid, en el páramo de la unidad agrícola y paisajística de La Alcarria de Alcalá, en la Comarca de Alcalá; cerca de la frontera con la provincia de Guadalajara y a 20 km de su capital y a una distancia de 48 Km de Madrid capital.

El principal acceso al núcleo de Santorcaz es a través de la carretera nacional A-2 y carreteras autonómicas de la red local M-226 y red secundaria comarcal M-213.

Los municipios que conforman la zona Sudeste de la Comunidad de Madrid son: Ambite, Anchuelo, Belmonte de Tajo, Brea de Tajo, Campo Real, Carabaña, Colmenar de Oreja, Corpa, Chinchón, Estremera, Fuentidueña de Tajo, Loeches, Morata de Tajuña, Nuevo Baztán, Olmeda de las Fuentes, Orusco de Tajuña, Perales de Tajuña, Pezuela de las Torres, Pozuelo del Rey, Santorcaz, Los Santos de la Humosa, Tielmes, Titulcia, Torres de la Alameda, Valdaracete, Valdelaguna, Valdilecha, Valverde de Alcalá, Villaconejos, Villalbilla, Villamanrique de Tajo, Villar del Olmo, Villarejo de Salvanes.

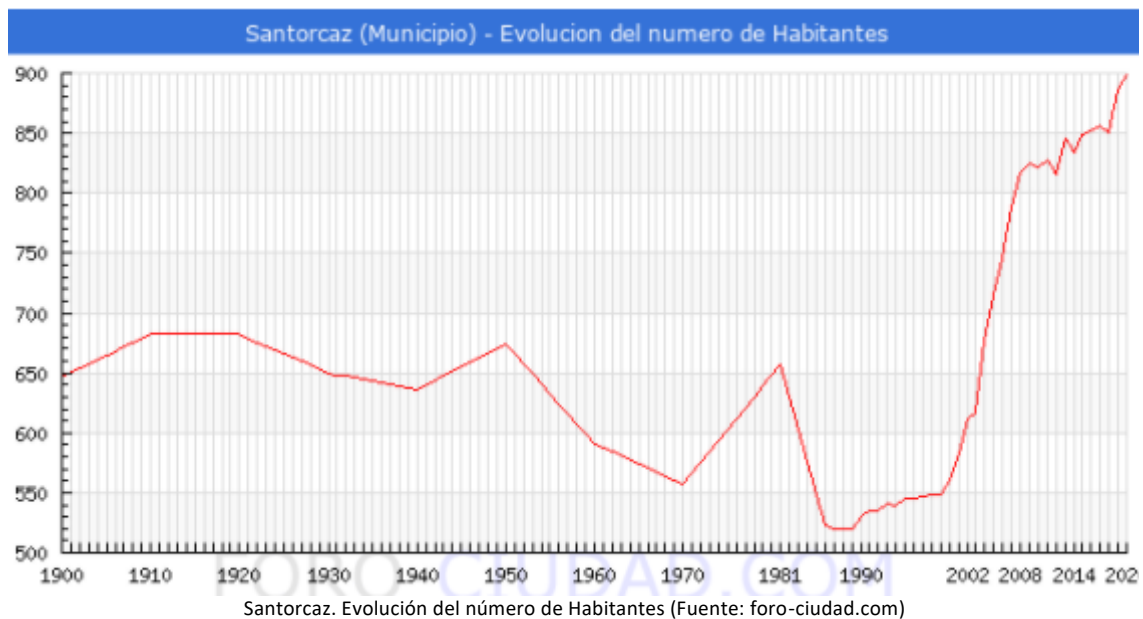


Fuente: Portal de la Comunidad de Madrid

Los municipios que limitan con Santorcaz son: Los Santos de la Humosa, Anchuelo, Corpa y Pezuela de las Torres, pertenecientes a la Comunidad de Madrid, y Pioz y Pozo de

Guadalajara pertenecientes a la provincia de Guadalajara, en la comunidad autónoma de Castilla-La Mancha.

La tendencia en la evolución demográfica que se manifiesta en Santorcaz es de crecimiento, aunque éste no ha sido muy constante en los últimos 10 años. En el gráfico siguiente, se puede ver cuántos habitantes tiene Santorcaz a lo largo de los años:



Según el gráfico representado, se observa como actualmente el municipio se encuentra en un período de ascenso demográfico después de haber experimentado un importante crecimiento entre los años 2002 y 2015.

La explicación de este fenómeno de aumento de población, no estuvo causado por la dinámica natural, sino por la dinámica de movimientos migratorios internos que se produjeron en la Comunidad de Madrid, causados generalmente por matrimonios jóvenes que optan por desplazarse a municipios más alejados de la capital y su corona, (en el año 2002, de los 131.863 movimientos migratorios internos contabilizados, el 42% parten de Madrid, el 43% de la Corona, y el 15% restante de municipios no metropolitanos) en búsqueda de mejores condiciones de vida, y de menores precios de vivienda ayudados por abundantes ofertas residenciales, y gracias sobre todo a la creciente accesibilidad, potenciada por el continuo desarrollo de infraestructuras viarias.

Este fenómeno de crecimiento de los municipios rurales de la propia CAM, ha sido denominado como de periferización o de difusión espacial del crecimiento, según el cual las mayores tasas de crecimiento demográfico se están produciendo en este tipo de municipios, que se habían mantenidos ajenos al desarrollo hasta los primeros años noventa, mientras la capital madrileña y los municipios metropolitanos se estancaban durante aquellos años. Quiere decir que, a día de hoy, se está produciendo el efecto inverso que se produjo en los años 60 y 70, donde hubo grandes flujos migratorios, en dónde la gente rural



abandonaba estos mismos municipios agrarios hacia la capital mayormente desarrollada o a su propia corona metropolitana.

Lo que es evidente es que nos encontramos ante una relocalización de la población de toda la Comunidad de Madrid y que está teniendo un efecto inmediato en Santorcaz.

Basándonos en el estudio “Indicadores Municipales de la Comunidad de Madrid 2004” que ha sido elaborado por el nombrado Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, en él se recoge como la población de la Comunidad de Madrid para el año 2002, presentaba una población total de derecho de 5.527.152 hab.

Su población entonces se incrementó como media en un 2.88%. Todas las zonas crecieron, aunque lo hicieron con mucha más intensidad las que se corresponden con la segunda corona metropolitana, zonas del Nordeste y Sudoeste de la Comunidad y Sierra Central. La explicación de esta transformación coincide con la teoría de la periferización comentada en el apartado anterior.

Quienes menos crecieron, fueron las zonas más saturadas, como el municipio de Madrid o el Sur Metropolitano.

A pesar de ello en los confines de la región aún hay municipios prácticamente despoblados que en su mayoría continúan perdiendo población. Si se relacionan estas poblaciones con las superficies respectivas se observa una gran variabilidad de densidad de población en la región, con zonas extremadamente pobladas (incluso bajo cánones europeos), como son todas las áreas metropolitanas (donde destaca Madrid, Fuenlabrada, sobre todo, Coslada), frente a semidesiertos, como ocurre en casi toda la Sierra Norte.

Se constata también un fuerte incremento en los últimos años de nacimientos de madres extranjeras en la Comunidad de Madrid, alcanzando el 14,85% del total de nacimientos en 2001. Este fenómeno está incidiendo de forma general en toda la Comunidad, aunque es más intenso en el municipio de Madrid y en las zonas de la Sierra.

En algunos municipios de escasa población, esta proporción llega a ser superior al 25% (Aldea del Fresno, El Berrueco, Estremera, Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, Navalagamella, Pozuelo del Rey, Santa María de la Alameda, Valdequemada, Valverde de Alcalá, El Vellón, Villamanrique de Tajo, Villavieja del Lozoya y Zarzalejo); pero incluso en municipios mucho más populosos, como El Escorial o la propia capital, se observan porcentajes superiores al 19% de nacimientos de madres extranjeras es decir, prácticamente uno de cada cinco.

Por otro lado, con respecto a la dinámica de su población en los últimos años, continúa siendo positiva, eso sí, con crecimientos poco acentuados, tal y como se puede apreciar en el gráfico que se representa a continuación.

En este cuadro, sobre la evolución de la población de la Comunidad de Madrid, se aprecia como se corresponde precisamente con Santorcaz en la dinámica de su población durante los últimos años, siendo tras lo comentado, proporcional a la evolución de la CAM frente a la

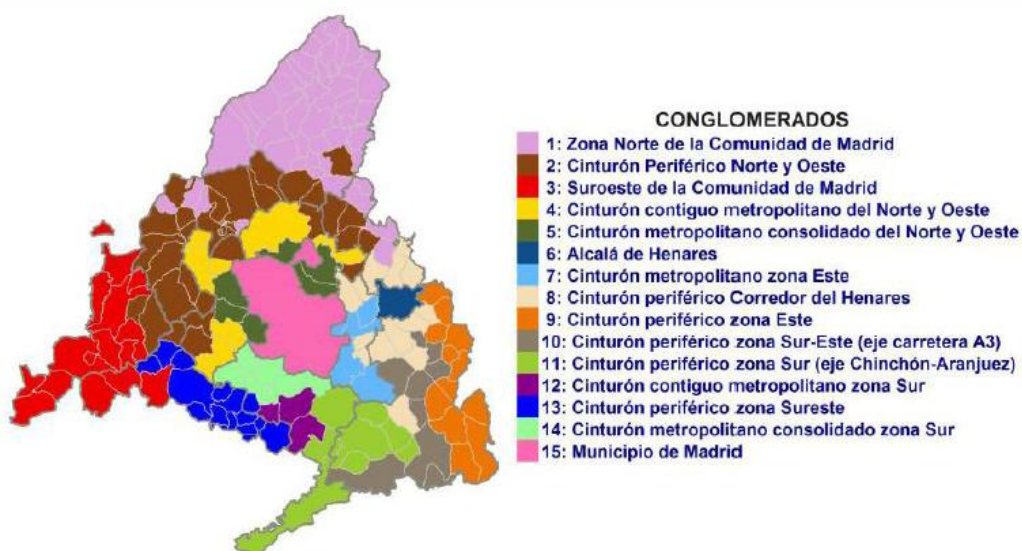
espléndida expansión demográfica actual que presenta Santorcaz.



Población de la Comunidad de Madrid (Fuente: INE)

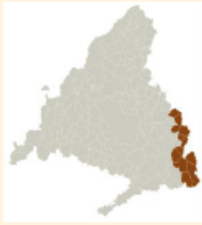
Santorcaz forma parte del Sudeste rural de la Comunidad de Madrid. Se trata de un conglomerado de municipios muy amplio en superficie y en número de municipios; recoge 38 municipios de poca población (2130 hab. como media), que se mueven entre los 9.000 habitantes de San Martín de la Vega hasta los 146 de Olmeda de las Fuentes.

En concreto, Santorcaz forma parte del Conglomerado 9: Cinturón periférico Zona Este.



Consejería de Economía, Empleo y Hacienda de la Comunidad de Madrid

Sus rasgos más significativos se resumen en la siguiente imagen:

Mapa	Rasgos más importantes	Municipios
Conglomerado 9 Cinturón periférico zona Este 	Municipios de reducida dimensión, con unos 1100 habitantes de media y muy baja densidad de población, que se encuentra relativamente envejecida y en retroceso. Económicamente, sus niveles de renta per cápita se encuentran por debajo de la media en más de un 17%, y su actividad relativamente más importante en cuanto a empleo es la agricultura y la ganadería, la industria de saneamientos, y los servicios de las Administraciones públicas, sanidad y educación. En esta zona, el peso porcentual de los peones en los centros de trabajo es muy alto, suponiendo un tercio del total de los trabajadores.	<i>Ambite, Brea de Tajo, Carabaña Corpa, Estremera, Fuentidueña de Tajo, Olmeda de las Fuentes, Orusco de Tajuña, Pezuela de las Torres, Santorcaz, Santos de la Humosa (Los), y Valdaracete</i>

Consejería de Economía, Empleo y Hacienda de la Comunidad de Madrid

La población presenta niveles socioeconómicos relativamente bajos, prevaleciendo la escasa formación educativa (21% sin estudios y 31% sólo con estudios primarios, con poca presencia de universitarios: 4,0%) y rentas limitadas (no llegan a un millón como media per cápita), reflejo de una importante presencia de clase obrera (37,7%. La estructura familiar es tradicional; la mujer trabaja poco fuera del hogar (sólo el 28% son activas) y todavía se dedica en un alto porcentaje exclusivamente a las tareas de ama de casa 26,1%.

Económicamente la zona se comporta como área rural agraria (29,3%) con cierta presencia de la industria (24,6%) y práctica inexistencia del sector terciario, sobre todo el avanzado. La población, aunque se simultanean situaciones bastantes diversas, presenta una baja tasa de actividad y sufre con intensidad la eventualidad y el paro.

La zona está poco valorada, prevaleciendo las viviendas más bien antiguas (aunque usualmente mantiene un equipamiento suficiente); además ha perdido peso en los últimos años.

Sin embargo, a pesar de ello y de su carácter rural, no presenta ratios de envejecimiento excesivamente altos como media; incluso la natalidad es elevada, si bien la situación es bastante dispersa a este respecto.

En realidad, y con mayor precisión, este conglomerado se puede subdividir en tres grupos de características individuales bastantes más homogéneas.

Esta zona, eminentemente rural, está formada por municipios de escasa población (media de 630 habitantes, variando desde 146 a 2.000 personas), con neto predominio de agrario. Dicha población está envejecida, siendo más del 22% mayores de 64 años y cerca del mismo porcentaje jubilados, con poca presencia de jóvenes; la proporción de dependencia llega a alcanzar el 50%. Esta evolución demográfica es reflejo de la regresión que se produjo en las décadas desarrollistas, donde esta zona se vio perjudicada gravemente por la emigración a la capital, sin un flujo compensatorio de otras regiones.

Entre 1960 y 1991 la población se redujo en un 66% y, aunque ya no está cayendo en los últimos años, crece por debajo de la media, con lo que la zona continúa perdiendo peso y



aumentando su nivel de envejecimiento.

La condición socioeconómica del área es baja, predominando los obreros y los trabajadores agrarios, colectivos de poca formación (mayoritariamente solo estudios primarios), bajas rentas y alta proporción de inactividad o paro (sobre todo las mujeres), prevaleciendo la familia tradicional con fuerte presencia de amas de casa 26,6%.

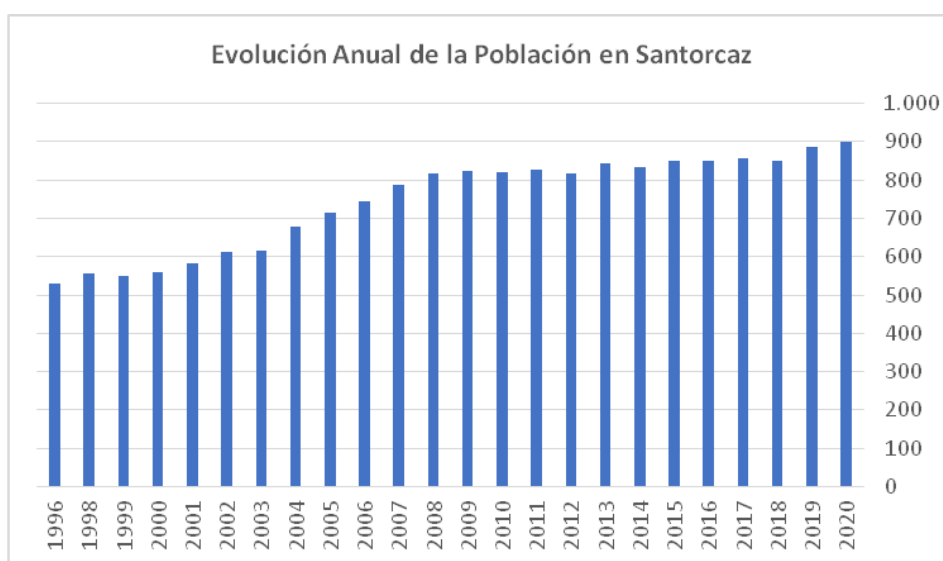
El equipamiento del hogar es antiguo (35,5% de viviendas anteriores a 1950), poco adecuado y de escaso valor.



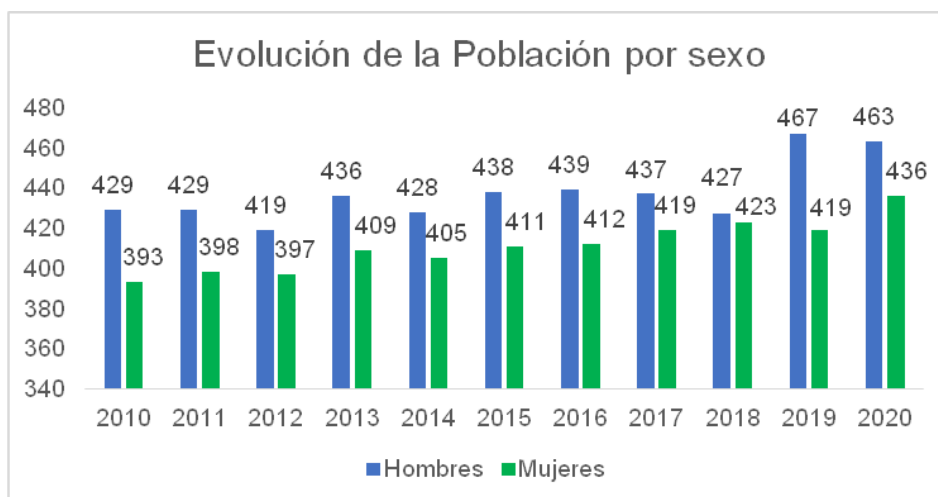
12.2. Análisis social del municipio

12.2.3. Evolución de la población

La tendencia en la evolución demográfica que se manifiesta en Santorcaz ha sido de crecimiento. En el periodo recogido en la tabla anterior, desde el año 2000, el incremento total de la población del periodo es del 60,25 %.



Evolución anual de la población. Año 1996-2020. Fuente INE.



Evolución anual por sexo del Padrón Municipal de Santorcaz. Año 2010-2020. Fuente INE

El movimiento migratorio expresa las bajas y altas de población que existe en un territorio. El colectivo de inmigrantes es un colectivo emergente que adquiere cada vez mayor importancia dentro de la realidad social de la provincia. Se caracteriza por ser una población en edad joven, por lo que su contribución a nuestras pautas demográficas afecta sobre todo



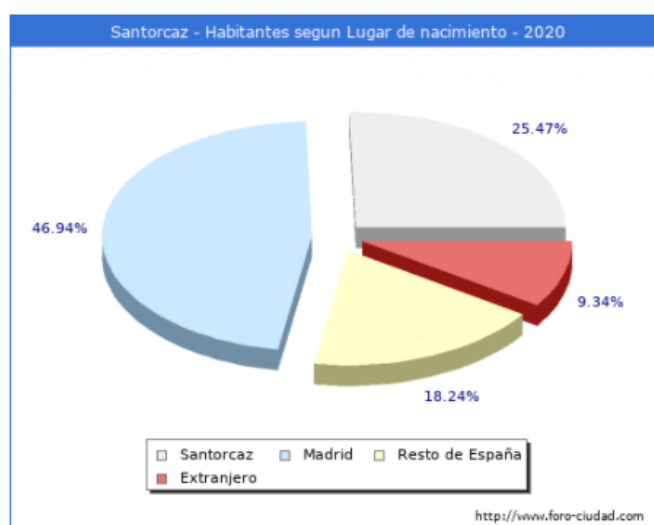
a un aumento de la natalidad, además de producirse un volumen mayor de población en la tasa de la actividad. Es posible que los datos que se proporcionan de inmigración no sean del todo correctos ya que existe un margen para los que no están inscritos legalmente en el municipio.

En el caso de Santorcaz, de acuerdo con los datos de padrón municipal de 2000, de las 899 personas empadronadas, 824 son nacidas en España lo que supone 91% de la población, mientras que la población inmigrante, las 75 personas restantes, significan el 9 %.

Población Santorcaz por Nacionalidad, Sexo y Grupos de Edad													
Año	Española			Extranjera			Española			Extranjera			TOTAL
	< 16 años	16-64 años	> 65 años	< 16 años	16-64 años	> 65 años	< 16 años	16-64 años	> 65 años	< 16 años	16-64 años	> 65 años	
	Hombres						Mujeres						
2020	53	296	80	7	25	2	60	252	83	7	32	2	899
2019	63	291	79	8	24	2	57	244	79	6	31	2	886
2018	63	265	76	5	16	2	62	242	80	8	30	1	850
2017	64	270	76	6	19	2	63	240	80	10	26	0	856
2016	68	270	74	4	22	1	63	240	76	9	23	1	851
2015	66	274	73	2	22	1	63	238	76	8	25	1	849
2014	68	262	74	1	22	1	68	224	75	8	29	1	833
2013	72	262	77	1	24	0	65	228	75	11	30	0	845
2012	68	251	76	1	23	0	62	223	79	7	26	0	816
2011	70	257	74	4	24	0	62	228	74	8	26	0	827
2010	70	257	72	5	25	0	66	213	78	9	27	0	822
2009	66	254	72	7	29	0	69	220	75	8	25	0	825

Población Santorcaz por nacionalidad, sexo y grupos de edad. Año 2020. Fuente INE

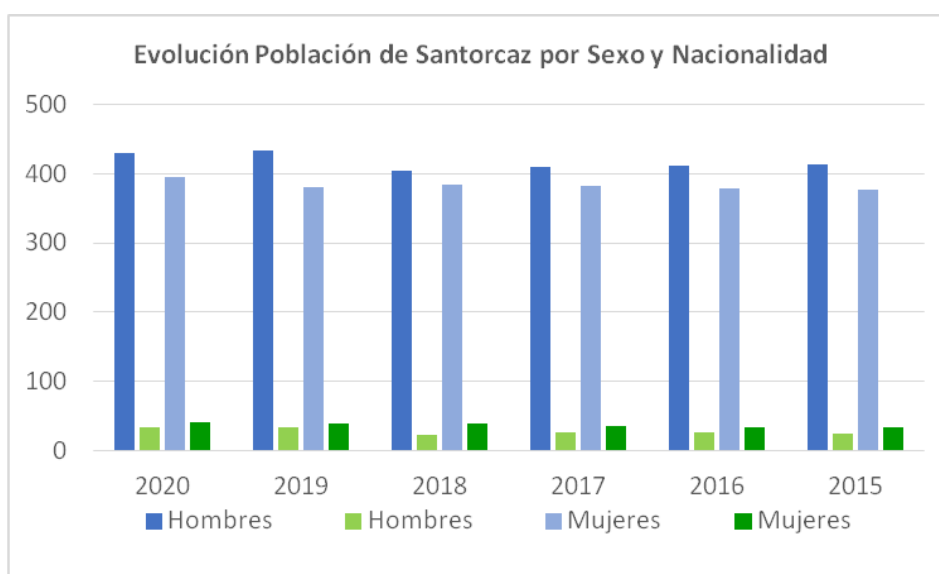
Según los datos ofrecidos por el INE en la estadística del Padrón los habitantes empadronados en Santorcaz que han nacido en otros países ascienden a 75.



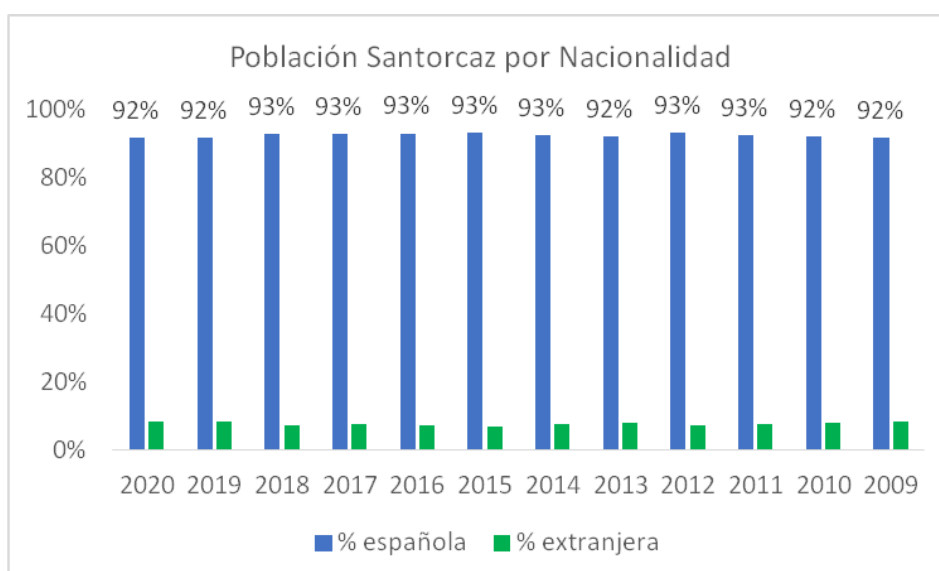
Habitantes según lugar de Nacimiento año 2020. Fuente foro-ciudad

- 33 habitantes, 14 hombres y 19 mujeres nacidos en América.
- 3 habitantes, 1 hombre y 2 mujeres nacidos en Asia.
- 3 hombres nacidos en África.

A continuación, se adjuntan gráficos explicativos en cuanto a la evolución de la población de Santorcaz enfocada en el movimiento migratorio:



Población Santorcaz por nacionalidad y sexo. Año 2015-2020. Fuente INE



Porcentaje población Santorcaz por nacionalidad. Año 2009-2020. Fuente INE

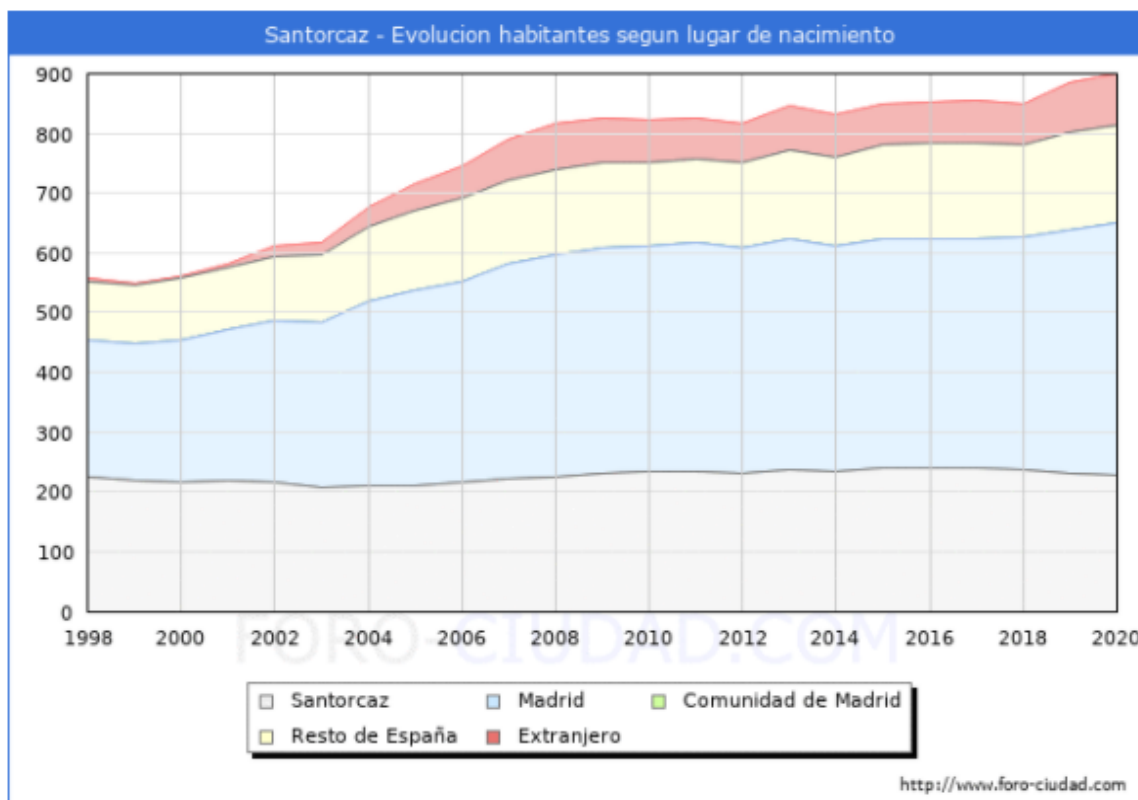
En el siguiente gráfico podemos ver la evolución de la estructura de la población en el municipio de Santorcaz si lo comparamos con 2019 vemos que:

- Disminuyen (-1) los habitantes nacidos en Santorcaz, pasando del 25.96% al 25.47%.
- Aumentan (13) los habitantes nacidos en la provincia de Madrid, pasando del 46.16% al 46.94%.
- Se mantienen en igual número los habitantes nacidos en el resto de España, pasando del 18.51% al 18.24%.
- Aumentan (1) los habitantes nacidos en otros países, pasando del 9.37% al 9.34%.

y si lo comparamos con 1998 hasta 2020



- Aumentan (5) los habitantes nacidos en Santorcaz, pasando del 40.22% al 25.47%.
- Aumentan (193) los habitantes nacidos en la provincia de Madrid, pasando del 41.11% al 46.94%.
- Aumentan (64) los habitantes nacidos en el resto de España, pasando del 17.95% al 18.24%.
- Aumentan (80) los habitantes nacidos en otros países, pasando del 0.72% al 9.34%.



Evolución habitantes según lugar de Nacimiento año 2020. Fuente foro-ciudad



12.2.4. Estructura demográfica de la población

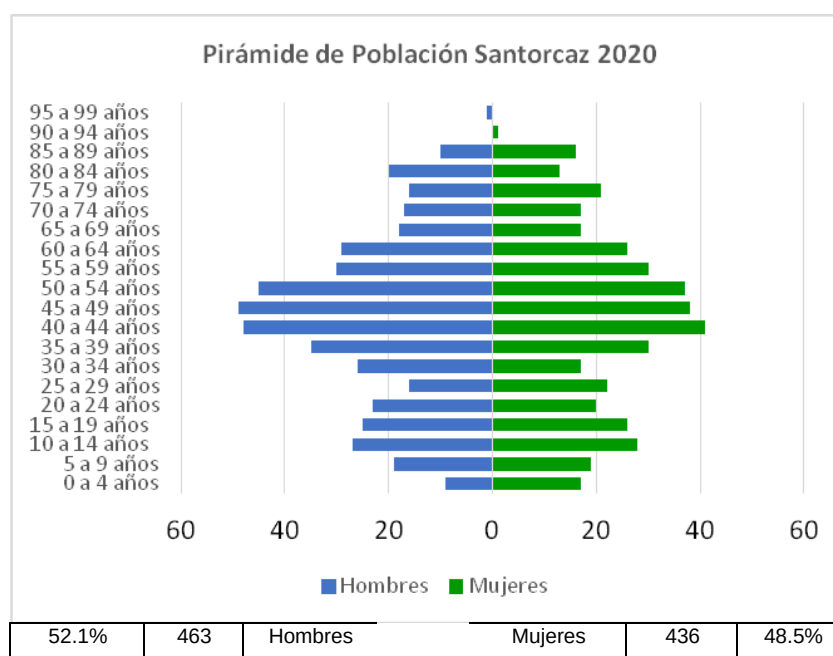
Las pirámides de población son la expresión gráfica de la estructura demográfica, representada por sexo y edad, distribuyendo en grupos quinquenales los efectivos presentes en una determinada población.

A través de su interpretación se pueden apreciar los efectos de diversos fenómenos que afectan a dichas poblaciones, en concreto los impactos de natalidad y fecundidad, la mortalidad y los efectos migratorios.

La representación gráfica de la población de Santorcaz, por estratos de edad nos ofrece una pirámide poblacional en la que se reflejan sus características más representativas:

- Una base de la pirámide normal, en los primeros grupos de edad, manifiesta que el incremento de la población se deriva fundamentalmente del aumento de la tasa de natalidad, y del movimiento migratorio
- Existencia mayoritaria de población en el estrato de edad entre 35-45 años, que representa la mayor parte de la población activa.
- Por último, un volumen de representación bajo en los grupos de edad avanzada con tendencia a incrementarse en años sucesivos dado el crecimiento de la población.

La estructura de la población de derecho de Santorcaz se puede considerar relativamente joven al contar con un porcentaje de población de menores de 15 años representan un 18% de la población, por encima de la representación que supone la franja de mayor edad.



Pirámide poblacional de Santorcaz. Fuente INE. Padrón municipal 2020

En términos generales, en demografía se contempla que una población es considerada como “envejecida” cuando el 10% de sus miembros son mayores de 65 años, circunstancia que se da en el municipio, al alcanzar esta horquilla de población un porcentaje del 19%.

Igualmente, se considera que una población es considerada como “joven” cuando cerca del 65% de sus miembros son mayores de 15 años y menores de 65 años, circunstancia que se



da en este municipio al existir un porcentaje del 66% para este grupo de población.

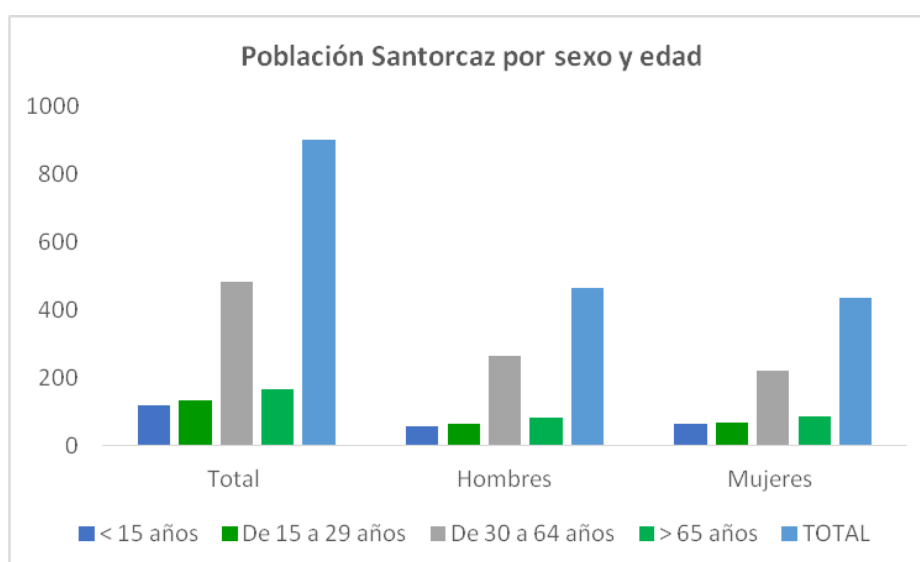
Población de Santorcaz por sexo y edad a enero 2020						
	Total	%	Hombres	%	Mujeres	%
< 15 años	119	13%	55	12%	64	15%
De 15 a 29 años	132	15%	64	14%	68	16%
De 30 a 64 años	481	54%	262	57%	219	50%
> 65 años	167	19%	82	18%	85	19%
TOTAL	899	100%	463	52%	436	48%

Población por sexo y grupos de edad. Año 2020. Fuente INE

Una población se considera joven cuando su efectivo demográfico de menores de 15 años tiene una representación superior al 33% de la población total, y se estima que una población rejuvenece cuando la proporción de menores de 15 años sobre el total aumenta, es decir, cuando sus efectivos superan en más de cinco puntos a los grupos seniles. No se dan en Santorcaz ninguna de las dos exigencias anteriores ya que el porcentaje de menores de 15 años es inferior al 33% y no supera en 5 puntos al porcentaje de mayores de 65 años.

Resumiendo, los puntos anteriores, la mayoría de la población se encuentra en la franja activa desde el punto de vista laboral, lo que da lugar a cierta independencia económica, a la necesidad de viviendas, etc.

Lo anterior supone la existencia de necesidades a las que el municipio debe dar respuesta, generando a su vez reciprocidad ya que estos colectivos son los que cuentan con mayor potencial de asumir desarrollos y, en consecuencia, de aporte de impuestos y tasas.



Población Santorcaz por sexo y grupos de edad. Año 2020. Fuente INE

La media de edad de los habitantes de Santorcaz es de 43,74 años, 2,26 años más que hace un lustro que era de 41,48 años.



- La población menor de 18 años en Santorcaz es de 154 (74 H, 80 M), el 17,1%.
- La población entre 18 y 65 años en Santorcaz es de 586 (312 H, 274 M), el 65,2%.
- La población mayor de 65 años en Santorcaz es de 159 (77 H, 82 M), el 17,7%.

12.3. Análisis económico del municipio

12.3.3. Estructura productiva y población activa

La población de Santorcaz en edad de trabajar (población cuyas edades están La economía del municipio tiene como base el sector servicios, como consecuencia de proceso de “terciarización” que se ha producido en la economía local, encaminado a satisfacer las necesidades provocadas por el incremento poblacional experimentado en el municipio al consolidarse, en cierta medida, como núcleo de primera residencia.

De acuerdo con los datos de afiliación a la seguridad social, tomados por municipio de residencia, la mayoría de los ocupados trabaja en el sector servicios con porcentajes que no han bajado del 55% en los últimos 10 años que se recogen en la siguiente tabla.

Año	Rama de Actividad Laboral					
	Agricultura y Ganadería	Minería, Industria y Energía	Construcción	Servicios de Distribución y Hostelería	Servicios a Empresas y Financieros	Otros servicios
2020	5,88%	4,71%	28,24%	31,76%	5,88%	23,53%
2019	6,58%	5,26%	25,00%	34,21%	9,21%	19,74%
2018	6,49%	5,19%	23,38%	37,66%	7,79%	19,48%
2017	7,69%	5,13%	24,36%	37,18%	6,41%	19,23%
2016	8,33%	4,17%	23,61%	36,11%	8,33%	19,44%
2015	8,82%	2,94%	19,12%	36,76%	7,35%	25,00%
2014	10,00%	2,86%	24,29%	37,14%	8,57%	17,14%
2013	8,96%	2,99%	22,39%	44,78%	7,46%	13,43%
2012	9,38%	3,13%	23,44%	40,63%	6,25%	17,19%
2011	5,48%	4,11%	24,66%	41,10%	4,11%	20,55%
2010	7,32%	3,66%	32,93%	36,59%	1,22%	18,29%

Trabajadores afiliados Santorcaz por rama de actividad. Año 2010-2020. Fuente: Portal estadístico de la CAM

La segunda actividad relevante en la economía del municipio es el sector de la construcción con un porcentaje de afiliados por encima del 20%. La variación de trabajadores ocupados en el sector de la construcción está ligada tanto al desarrollo urbanístico producido, manifestado en mayor medida a partir de la década de los noventa, como a las fuertes crisis padecidas a principios del presente siglo XXI.

En la siguiente gráfica, se detalla la evolución de los afiliados en alta laboral a la Seguridad



Social en el término municipal de Santorcaz:



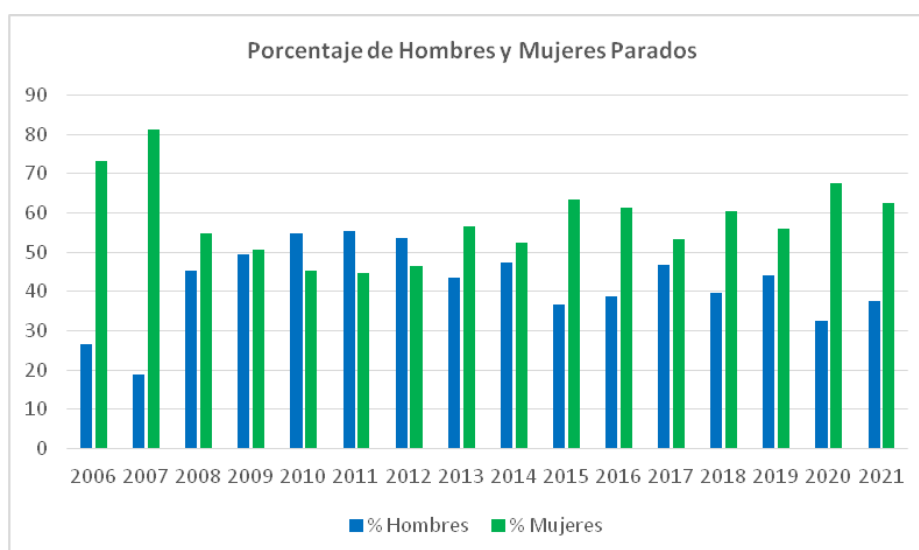
Evolución alta laboral en la población Santorcaz. Año 2001-2020. Fuente: Portal estadístico de la CAM

En relación con la evolución del número de parados, entre los años 2007 al 2009 y del 2010 al 2011 se produjo un fuerte incremento vinculado a la crisis general vivida en todo el país que golpeó con más fuerza y el sector de la construcción.

Paro por edad y sexo. Años 2019 - 2020								
Grupos de edad	2019				2020			
	Hombres	%	Mujeres	%	Hombres	%	Mujeres	%
< 25 años	1	33,33%	2	66,67%	1	100,00%	0	0,00%
De 25 a 44 años	8	44,44%	10	55,56%	3	20,00%	12	80,00%
> 44 años	10	45,45%	12	54,55%	9	37,50%	15	62,50%
Total	19	44,19%	24	55,81%	13	32,50%	27	67,50%

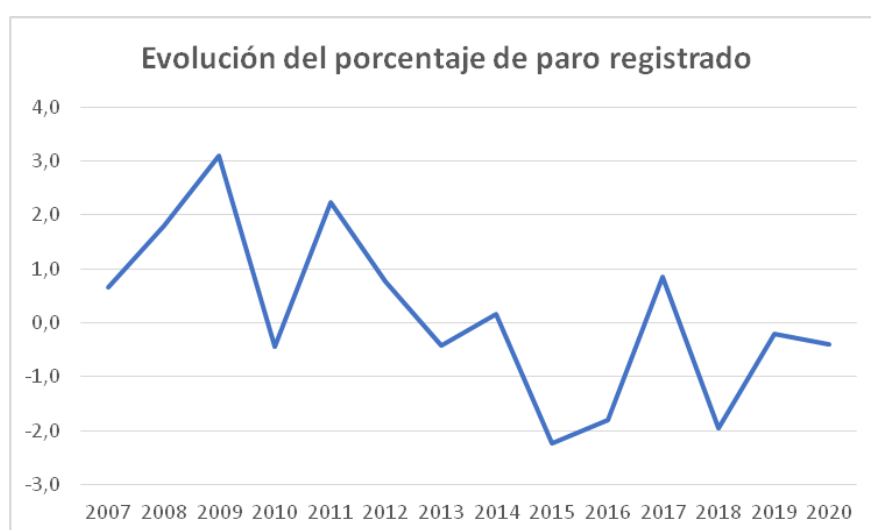
Distribución de paro por edad y sexo en Santorcaz. Año 2019 a 2020. Fuente: Portal estadístico de la CAM

Según los datos publicados por el SEPE en el mes de Agosto de 2021, el número total de parados es de 54, de los cuales 21 son hombres y 33 mujeres.

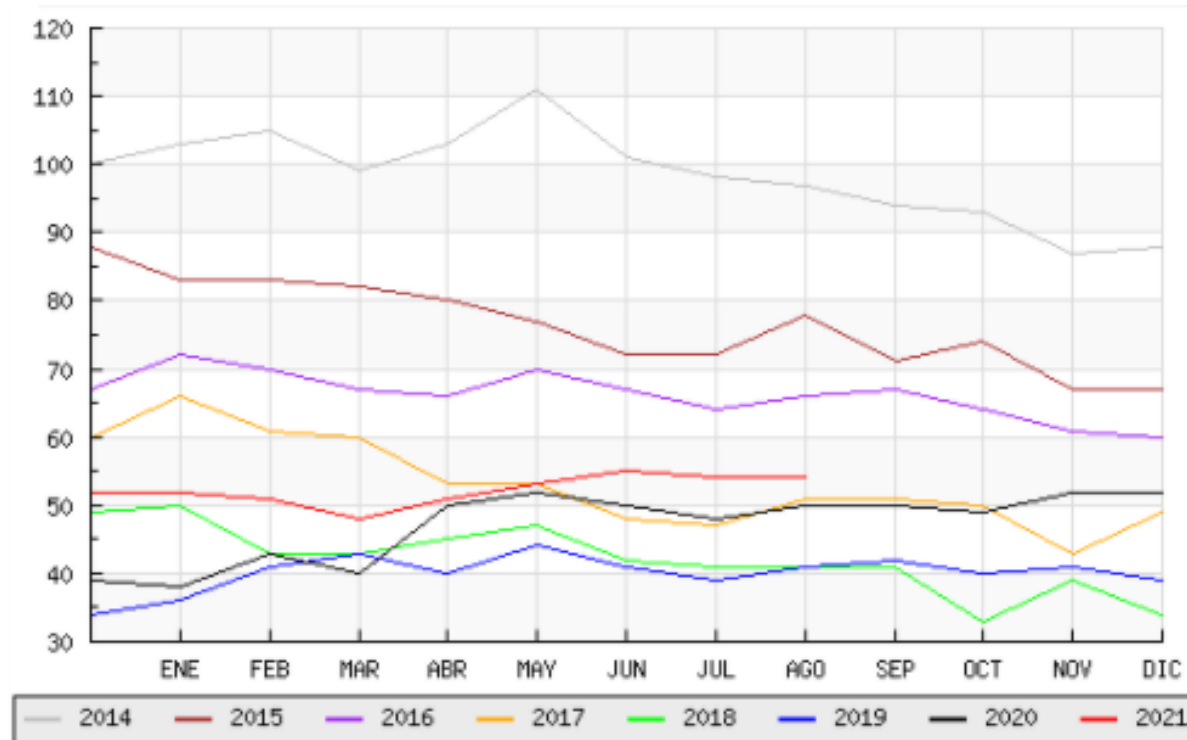


Hombres y Mujeres parados registrados en las oficinas de empleo de Santorcaz. Año 2006-2021. Fuente: Portal estadístico de la CAM

Las personas mayores de 45 años con 35 parados son el grupo de edad más afectado por el paro, seguido de los que se encuentran entre 25 y 44 años con 15 parados, el grupo menos numeroso son los menores de 25 años con 4 parados.



Evolución parados registrados en las oficinas de empleo de Santorcaz. Año 2007 a 2020. Fuente: Portal estadístico de la CAM



Evolución del Paro en Santorcaz por meses (2014-2021). Fuente foro-ciudad

En lo relativo al porcentaje de parados por sector productivo, el mayor porcentaje corresponde lógicamente al que tiene mayor proporción de empleo, resultando el sector de servicios el mayor castigado con él con un total de 77,50% del total de los parados. También el sector de la construcción y la industria suman un 14,50% de parados, aunque el porcentaje de parados del sector de la construcción ha disminuido relativamente con respecto a años anteriores y ahora cuenta con un 2,50%.

Paro por sectores de empleo 2019 - 2020				
Sectores de Actividad	2019	%	2020	%
Agricultura, ganadería y pesca	0	0%	0	0%
Industria	5	11,63%	5	12,50%
Construcción	4	9,30%	1	2,50%
Servicios	31	72,09%	31	77,50%
Sin asignar sector	3	6,98%	3	7,50%
Total	43	100%	40	100%

Distribución de paro por sectores de actividad en Santorcaz. Año 2019 a 2020. Fuente: Portal estadístico de la CAM

Finalmente se realiza un estudio de las cifras de paro en los municipios localizados en el entorno de Santorcaz y la CAM agrupando porcentajes por sectores de producción.



Paro de la zona de estudio y del entorno del municipio. Enero 2020						
Zona	Total	Industria	Construcción	Agricultura, ganadería y pesca	Servicios	Sin asignar sector
Santorcaz	40	12,50%	2,50%	0%	77,50%	7,50%
Sudeste Comunidad	7.336	12,30%	8,12%	2,52%	70,54%	6,52%
Comunidad de Madrid	363.760	5,96%	7,94%	0,79%	79,03%	6,29%

Distribución de paro por sectores de actividad. Año 2020. Fuente: Portal estadístico de la CAM

De acuerdo con los datos de la tabla anterior, el mayor número de desempleados en el área estudiada se corresponde con el sector servicios, con más del 70% del porcentaje en los tres ámbitos, subiendo hasta el 79% sobre total de desempleados en cómputo de la Comunidad.

El sector de la construcción y el industrial están por debajo del 13% en Santorcaz, siendo el porcentaje del sector industrial menor que el de la zona Sudeste de la Comunidad (12%) pero superior al porcentaje provincial. Proporciones lógicas con el mayor tejido industrial de la zona sudeste, superior al existente por término medio en la CAM. Muy poca proporción corresponde al sector agrícola, característica común en toda la Comunidad Autónoma.

12.3.4. Estructura Productiva por Sectores

De acuerdo al Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, “el Colectivo empresarial recoge el conjunto total de unidades productivas de cualquier naturaleza que ejercen su actividad económica en la Comunidad de Madrid, así como su empleo y características de localización” y una Unidad productiva es: “Unidad básica en el espacio generadora de actividad económica, coincidiendo en la mayoría de los casos con conceptos análogos como el establecimiento o la unidad local. Sin embargo, la unidad productiva agrupa igualmente a las actividades móviles (sin local estable), así como las actividades de otros autónomos, que se localizan convencionalmente en la dirección postal que se declara que, en muchos casos, coincide con el domicilio familiar habitual del profesional.”

Dentro de servicios está comercio y hostelería, transporte y almacenamiento, información y servicios profesionales, administraciones públicas, educación y sanidad.



Unidades Productivas por rama de actividad						
Año	Total Unidades Productivas	Industria	Construcción	Agricultura, ganadería, caza, selvicultura y pesca	Servicios	Otras actividades y servicios
2015	71	4,23%	21,13%	8,45%	50,70%	15,49%
2016	63	4,76%	17,46%	11,11%	53,97%	12,70%
2017	66	4,55%	24,24%	10,61%	51,52%	9,09%
2018	66	4,55%	24,24%	10,61%	50,00%	10,61%
2019	61	4,92%	24,59%	9,84%	52,46%	8,20%
2020	57	5,26%	26,32%	10,53%	50,88%	7,02%

Porcentaje Unidades Productivas por actividad. Año 2015 - 2020. Fuente: Portal estadístico de la CAM

Sector Primario

Las principales actividades del sector primario son aquellas que forman parte del primer eslabón de la cadena productiva, es decir, aquellas de las que se obtienen las materias primas del suelo, del subsuelo o del mar. Entre ellas están: la ganadería, pesca, agricultura, minería, etc.

Agricultura

De acuerdo al Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, “La explotación agrícola: Se puede definir como una unidad de carácter agrario (conjunto de tierras y/o ganado), bajo una gestión única, situada en un emplazamiento geográfico determinado y que utiliza los mismos medios de producción.”

De acuerdo a los datos publicados por el Banco de datos estructurales de la Comunidad de Madrid, la superficie agrícola utilizada (SAU) de las explotaciones agrícolas en Santorcaz el año 2009 es de 1.541 hectáreas.

El SAU es el “conjunto de la superficie de tierras labradas y tierras para pastos permanentes. Las tierras labradas comprenden los cultivos herbáceos, los barbechos, los huertos familiares y las tierras consagradas a cultivos leñosos.”

Explotaciones Agrícolas	Superficie (Ha)	Superficie (%)	Superficie (Ha)	Superficie (%)
	2009	2009	1999	1999
Tierras Labradas	1.503	97,60%	1.556	93,12%
Pastos Permanentes	31	1,95%	1	0,06%
Res to de Tierras	7	0,45%	114	6,82%
Total	1.541	100,00%	1.671	100,00%

Porcentaje y superficie de explotaciones agrícolas. Años: 1999 y 2009. Fuente: Portal estadístico de la CAM



La agricultura dentro de Santorcaz supone una actividad minoritaria. Es posible que algunas de las tierras existentes correspondan a un uso a tiempo parcial de las mismas. Aun así, el número de hectáreas y su división es algo que se debe tener en cuenta.

Ganadería

Las unidades ganaderas (UG) representan a una cabeza de ganado de referencia, éstas pueden ser: aves, bovino, caprino, conejas madre, equino, ovino, porcino.

De acuerdo a los datos obtenidos de la Comunidad de Madrid, a pesar de que del año 1999 al año 2009 las Unidades Ganaderas han aumentado, las actividades ganaderas en el Municipio de Santorcaz no representan una actividad económica significativa.

La ganadería, al igual que la agricultura, forma parte de las actividades que antiguamente constituían la base económica del municipio quedando en la actualidad relegadas a un segundo plano.

Las explotaciones ganadería no representa un sector significativo dentro del sector económico municipio de Santorcaz.

Unidades Ganaderas	UG	%	UG	%
	2009	2009	1999	1999
Aves	0	0,00%	2	3,85%
Bovino	0	0,00%	0	0,00%
Caprino	0	0,00%	0	0,00%
Conejas Madre	0	0,00%	0	0,00%
Equino	34	94,44%	7	13,46%
Ovino	2	5,56%	43	82,69%
Porcino	0	0,00%	0	0,00%
Total	36	100,00%	52	100,00%

Unidades Ganaderas y porcentaje. Años: 1999 y 2009. Fuente: Portal estadístico de la CAM

Pesca

La representación del sector pesquero en el municipio resulta nula.

Sector Secundario

El sector secundario es el que engloba las actividades que transforman las materias primas en productos terminados o semiterminados. La industria es la que lleva a cabo este conjunto de actividades que, gracias a la mano de obra y la maquinaria, agregan valor a los insumos.

Del análisis de los datos de los últimos años (2015-2020) ya recogidos en puntos anteriores, se comprueba que las proporciones de empresas se han mantenido en los mismos márgenes con un porcentaje ampliamente mayoritario de las destinadas a servicios.



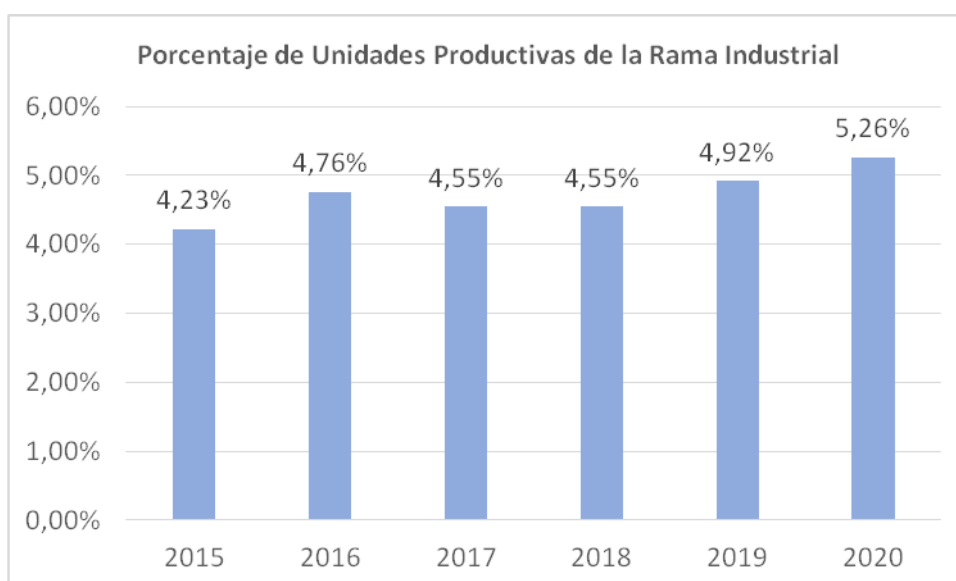
Dentro de estas actividades se destaca: la industria, la construcción, la minería y las fuentes de energía.



Porcentaje Unidades Productivas por actividad. Año 2015 - 2020. Fuente: Portal estadístico de la CAM

Industria

La industria tiene poca relevancia significativa para la economía del municipio ya que a ella se dedican, de acuerdo con los datos de enero de 2020 el 5,26% de los ocupados. Este aspecto se manifiesta bajo notablemente gracias a la existencia del polígono industrial de la localidad.

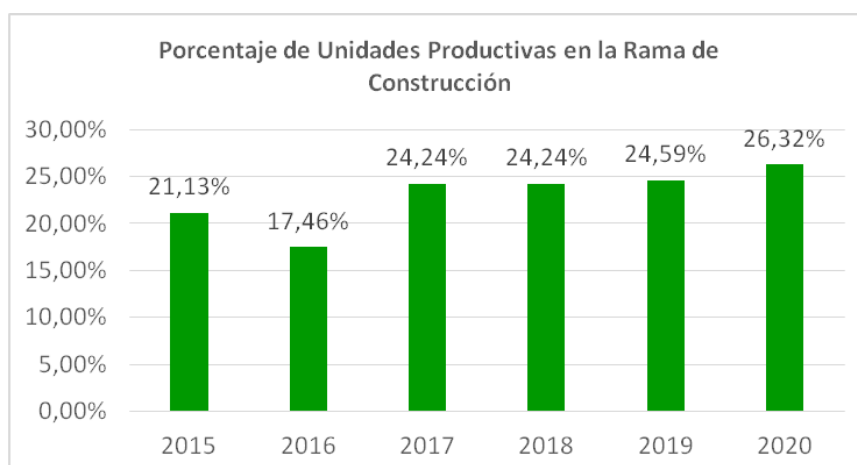


Porcentaje Unidades Productivas del Sector Industrial. Año 2015 - 2020. Fuente: Portal estadístico de la CAM



Construcción

La construcción supone una actividad económica principal a la que se dedica el 26,32% de la población ocupada (marzo 2020). Las empresas dedicadas a ello se dividen entre los pequeños albañiles y pequeñas empresas que realizan la construcción completa. Su mayor crecimiento fue debido al importante desarrollo y crecimiento producido a partir de los años noventa.



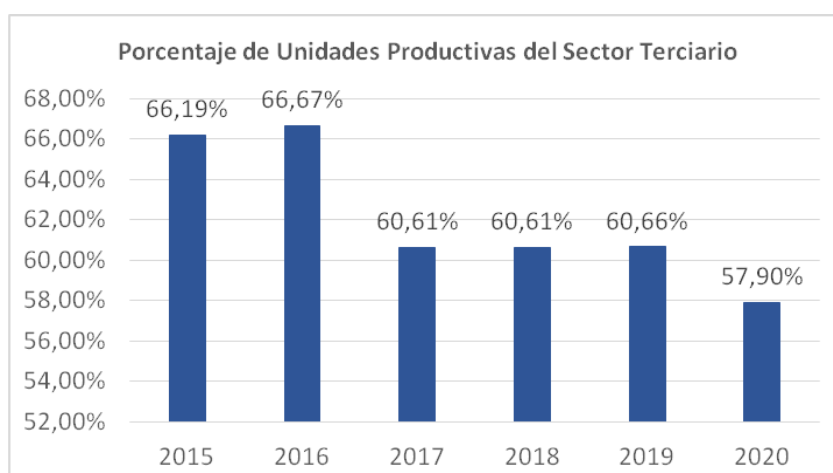
Porcentaje Unidades Productivas del Sector de Construcción. Año 2015 - 2020. Fuente: Portal estadístico de la CAM

Sector Terciario

El comercio y los servicios constituyen la actividad económica más importante del municipio. De hecho, con datos de 2020, el porcentaje de población que se dedica a este sector es del 80% de los ocupados.

El comercio y los servicios en el municipio están basados en diversos establecimientos (Productos alimenticios, etc.), cafés y bares, productos no alimenticios (farmacias, equipamiento de hogar, recambios, etc.).

Como consecuencia de todo lo comentado sobre el carácter mayoritario de este sector, el porcentaje de empresas dedicadas al mismo es alto y, como se recoge en el siguiente gráfico, se ha situado por encima del 65% en los últimos años.



Porcentaje Unidades Productivas del Sector Servicios. Año 2015 - 2020. Fuente: Portal estadístico de la CAM

12.4. Conclusiones del análisis municipal

De acuerdo a todo lo contenido en puntos anteriores, se considera necesario proponer medidas para, no solo mantener la oferta de trabajo existente en la actualidad, sino aumentarla para disminuir las cifras del paro, y en especial el paro femenino. Para ello, una buena opción sería la de impulsar y potenciar nuevas actividades económicas que diversifiquen el mercado laboral para crear nuevos puestos de trabajo, sobre todo en el municipio.

Se debe tener en cuenta que uno de los recursos más importantes para la economía de un municipio es la propia población, por lo que sería conveniente proporcionar una formación fundamentada en las necesidades y demandas existentes en el municipio, para lo cual, es necesaria una implicación de la sociedad civil y empresarial local.

En conclusión, aunque el municipio en años anteriores ha experimentado un aumento de número de parados teniendo una mínima bajada en este último año, fenómeno sin duda inmerso en el contexto de crisis económica global, Santorcaz posee diferentes potencialidades para hacer frente a este problema y poder continuar con un desarrollo sostenible.

Sin embargo, para un correcto desarrollo y mejora tanto de los recursos humanos como de la economía y servicios prestados por el municipio, es fundamental la participación de los actores locales para mejorar la percepción de las nuevas cualificaciones y lograr que sea efectiva la orientación hacia los verdaderos de la sociedad civil y empresarial de Santorcaz.

Uno de los puntos beneficiosos para la economía del Municipio es el objeto de esta Plan, siendo una oportunidad fundamental y de interés general para el municipio.



13. Probable Evolución en Caso de no Realizarse el Plan General

El análisis de la probable evolución del municipio de Santorcaz en caso de no realizarse el presente Plan General se corresponde con la selección de la Alternativa Cero. En el artículo 35.b) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se define la Alternativa Cero como “no realización del proyecto”. La selección de la alternativa cero, implica que la situación urbanística del municipio continúe.

La memoria de las Normas Subsidiarias de Santorcaz de 1994, indica los objetivos y criterios de ordenación de la Estructura Urbana de forma teórica:

- Consolidación del casco urbano manteniendo sus tipologías tradicionales y preservando los espacios con calidad ambiental.
- Potenciación de la estructura urbana actual, reforzando las características radioconcéntricas de la red vial y sus rondas de circunvalación.
- Homogeneización de las nuevas áreas de desarrollo urbano con las tipologías y la estructura urbana preexistente.
- Localización de nuevos espacios dotacionales en función de las densidades de población previstas y la estructura urbana propuesta, haciendo posible su gestión y desarrollo.

La situación actual de Santorcaz demuestra, en parte, que los objetivos mencionados han quedado solamente en el aspecto teórico reflejado en dichas normas subsidiarias.

Riesgos Naturales

Los riesgos naturales que pueden aparecer si no se lleva a cabo el Plan General se limitan a los sectores a desarrollar. Estas zonas pueden ser invadidas por vegetación espontánea que podría constituir verdaderos focos para la propagación de incendios, sobre todo en la época estival, así como convertirse en refugios de plagas y enfermedades que puedan afectar a otras especies vegetales cercanas.

Un elemento para tener en cuenta es la necesidad de ordenar y proteger su medio físico, que actualmente se haya protegido solo de forma parcial, por las disposiciones sectoriales, como suelo no urbanizable. Se trata de un entorno valioso que hoy por hoy es y será sin duda alguna uno de los mayores activos del municipio a medio y largo plazo.

Contaminación

Actualmente, la tendencia en el municipio es a la segunda residencia, uno de los objetivos del plan es fijar población y hacer crecer la primera residencia y los puestos de trabajo con lo que se crearía una dinámica de empleo local con mano de obra local que reduciría los desplazamientos y por tanto la contaminación.



Medio Natural

El equilibrio entre desarrollo y naturaleza debe ser el objetivo de las medidas a tomar. Desarrollo, ante todo, de la potencialidad de esparcimiento y la reconversión de los procesos regresivos de los núcleos en procesos de mantenimiento e incluso de producción compatibles con el medio rural. Y no como antítesis sino como complementario, el mantenimiento de los recursos naturales, ya sea como explotaciones forestales o turísticas, o como reservas naturales.

Socioeconomía

Unos de los principales problemas y necesidades a los que se enfrenta el municipio son la falta de empleo sólido y la inexistencia de empresas que faciliten puestos de trabajo. De ahí que se considere fundamental crear empleo y fijar nueva población. Para ello se propone lo que podría ser la base para el desarrollo futuro:

El sector turístico se define como un potencial de desarrollo para el municipio de Santorcaz, con la importancia que puede generarse como consecuencia de la existencia del yacimiento arqueológico del Llano de Horca en el norte del término municipal.

El sector servicios es con diferencia el que aglutina al mayor número de desempleados en la localidad contrastándose que existe una buena base para explotar el yacimiento de empleo que supondría el desarrollo del sector servicios en la localidad.

Proporcionar vivienda pública o municipal en alquileres asequibles; Y vivienda de tamaños acordes al poder adquisitivo medio de los habitantes; Con objeto de atraer población, aprovechando las circunstancias del sector inmobiliario en Madrid, que para las parejas jóvenes el tema de la vivienda se convierte en una carga difícilmente soportable.

14. Principales Problemas Ambientales

En este apartado se señalarán, en primer lugar, los principales problemas ambientales existentes en la situación actual del término municipal de Santorcaz.

Se han identificado los aspectos más relevantes, estos son:

Planeamiento Urbanístico Vigente

Se ha producido un cambio en el marco jurídico desde la aprobación del planeamiento vigente.

Entendiendo que el planeamiento urbanístico no es el problema ambiental de raíz del municipio, es necesario plantear que su vigencia y posterior desarrollo permite que los problemas ambientales aparezcan y se acentúen.



En primer lugar, hay que nombrar el cambio de marco jurídico del Urbanismo en España, más concretamente, en la Comunidad de Madrid, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y, finalmente, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid han cambiado sustancialmente el marco jurídico del Urbanismo Madrileño, modificando conceptos tan importantes en el planeamiento municipal como la definición de las clases de suelo, e introduciendo nuevos criterios y estándares para el cálculo de las dotaciones de equipamientos y servicios públicos, ahora denominadas redes públicas. Este cambio del panorama jurídico es desde luego motivo suficiente por sí solo para justificar la revisión del planeamiento, dado que existe la obligación legal de hacerlo para todos los municipios de la Comunidad en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la Ley 9/2001, de 17 de julio (Disposición transitoria tercera, punto 5).

En segundo lugar, desde el punto de vista de la preservación y ordenación del medio natural que es el activo más importante de este municipio, debe recordarse que de no procederse a una revisión de la clasificación de Suelo no Urbanizable de Protección (S.N.U.P.), la aplicación de la Disposición transitoria primera, apartado c, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid suscitaría un serio problema de control del antiguo suelo no urbanizable común (S.N.U.C.).

En tercer lugar, si analizamos la ejecución del planeamiento vigente (las NN.SS. de 1994), ya se han agotado la mayoría de los suelos previstos para el desarrollo urbano, excepto los suelos urbanizables. Si a esta situación de bloqueo de las NN.SS. de 1994 le añadimos la tendencia de crecimiento acelerado, tanto en población y como en actividad urbanizadora, que se evidencia en los datos de los últimos años, junto con la necesidad de creación de suelo para actividades productivas. Resulta absolutamente necesaria la revisión de Planeamiento, quedando por tanto descartada la alternativa cero de continuar las NN.SS. vigentes.

Morfología del territorio

Sin llegar a ser un problema ambiental, desde el punto de vista de la actuación propuesta, la morfología del terreno que comprende la zona de estudio es favorable a los usos a implantar.

Calidad atmosférica

La presencia de carreteras como la M-213, M-216 y M-226 y su cercanía a la autovía A-2, así como la existencia al noroeste del municipio, dentro de los límites del mismo, de la línea de alta velocidad Madrid-Zaragoza-Barcelona, suponen una fuente de emisiones de partículas y contaminantes a la atmósfera, además de ruido, como consecuencia del tráfico rodado.

Uso del agua

El Plan General conllevará un aumento en el consumo del agua en el sentido de que el desarrollo residencial propuesto es mayor que el del planeamiento vigente.

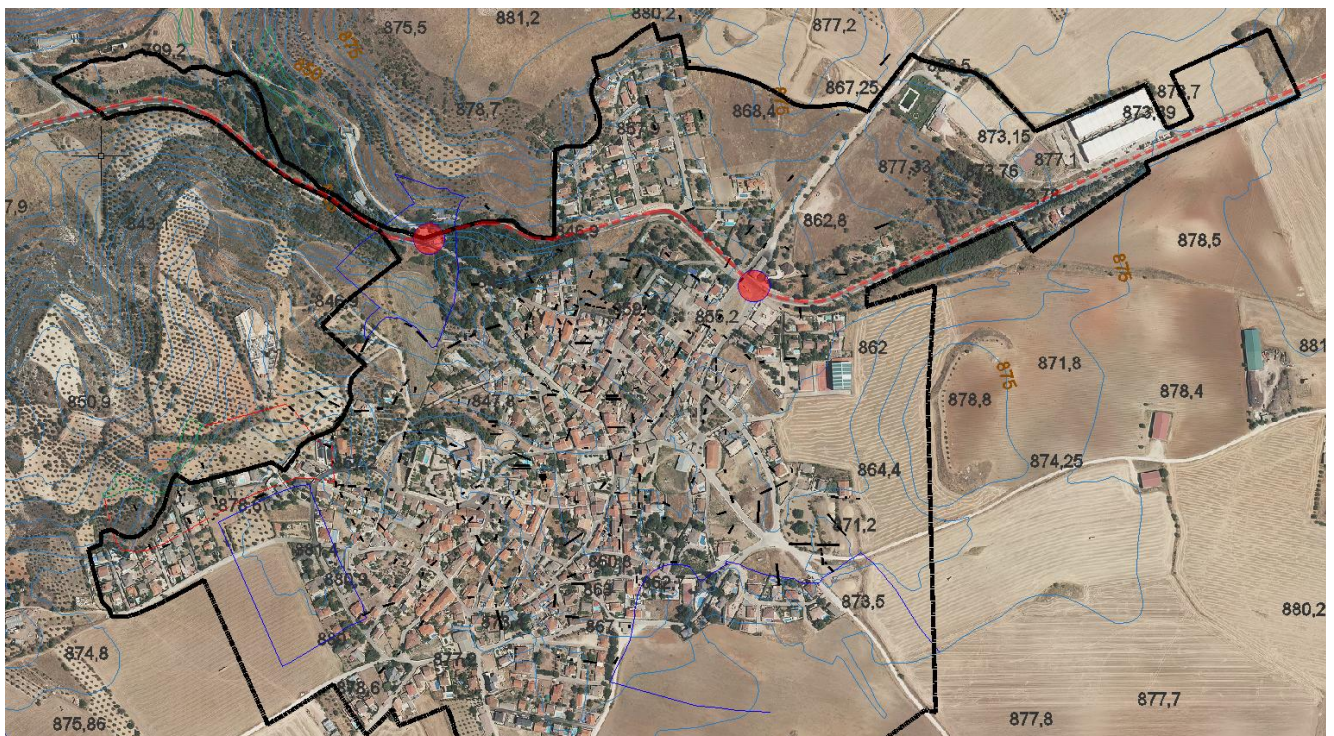
Saneamiento

Con el presente Plan General, se actualizará la conexión de las distintas redes de infraestructuras adaptadas a la nueva ordenación.

Red viaria

A nivel general, el municipio de Santorcaz se encuentra bien comunicado con su entorno. La principal vía de comunicación y acceso a Santorcaz está constituida por la carretera M-213, que atraviesa la trama urbana, convirtiendo esta carretera por su paso por Santorcaz en travesía.

Desde esta vía, se puede acceder a otra serie de vías de mayor capacidad, como son la M-300 con conexión directa a la A-2 en dirección Zaragoza y Madrid.



Entradas y salidas del núcleo urbano de Santorcaz desde la carretera M-213. Elaboración propia

Espacios naturales

Los espacios naturales del municipio se verán beneficiados al disponer de una ordenación y clasificación del suelo en las que se les tiene en cuenta.



Usos de suelo y paisaje

La presión humana ha supuesto la desarticulación del paisaje, incrementándose la superficie en la que se aprecia el abandono progresivo de la actividad agrícola y ganadera, y el aumento parejo de los eriales y matorrales, así como el asentamiento de construcciones no acordes a los usos del suelo. Esta modificación de usos en el término, supone una variación de la calidad paisajística.

Vegetación

No se observa presencia de vegetación arbórea o arbustiva en el ámbito de estudio. La vegetación que existe alrededor y en las cercanías del mismo son olivos y cultivos cerealistas de secano, ligados al uso agrícola del suelo. Como especies silvestres se observan pinos, encinas y quejigos, o ejemplares de matorral heliófilo como los tomillos.

15. Alternativas Técnicamente Viables

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental requiere del Órgano Promotor la descripción y evaluación de los probables efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables técnica, económica y ambientalmente viables, incluida entre otras la alternativa cero, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan o programa.

A continuación, se describen cada una de las Alternativas propuestas:

Alternativa 1 (Alternativa Cero)

La alternativa 1 coincide en este caso con la Alternativa 0. En el artículo 35.b) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se define la Alternativa Cero como “no realización del proyecto”.

La selección de esta, implica que la situación urbanística del municipio continúe. Es decir, mantener el planeamiento vigente en Santorcaz y suponer las implicaciones de esta decisión en el futuro inmediato de este municipio.

La memoria de las Normas Subsidiarias de Santorcaz de 1994, indica los objetivos y criterios de ordenación de la Estructura Urbana de forma teórica:

- Consolidación del casco urbano manteniendo sus tipologías tradicionales y preservando los espacios con calidad ambiental.
- Potenciación de la estructura urbana actual, reforzando las características radioconcéntricas de la red vial y sus rondas de circunvalación.
- Homogeneización de las nuevas áreas de desarrollo urbano con las tipologías y la



estructura urbana preexistente.

- Localización de nuevos espacios dotacionales en función de las densidades de población previstas y la estructura urbana propuesta, haciendo posible su gestión y desarrollo.

La situación actual de Santorcaz demuestra, en parte, que los objetivos mencionados han quedado solamente en el aspecto teórico reflejado en dichas normas subsidiarias.

Esta alternativa, es económica y socialmente perjudicial para el municipio como ya se detalló en el apartado 13.- Probable Evolución en Caso de no Realizarse el Plan General.

Alternativa 2 (Solución Adoptada)

En esta opción, es la Alternativa Elegida, se basa en la consolidación del núcleo urbano como consecuencia del no desarrollo de áreas definidas en las antiguas NN.SS. De igual modo, se impulsa la creación de nuevos suelos que ya estaban definidos en las Normas pero que hasta el momento no se han ejecutado. Además, se fomenta la aparición de suelos urbanizables con el fin de que la población más joven tenga la posibilidad de asentarse en el término municipal.

Por otra parte, en el caso de Santorcaz, un simple análisis de los condicionantes geográficos del territorio nos ofrece argumentos determinantes para orientar los posibles crecimientos.

En efecto, si barajamos las opciones de dirigir el crecimiento del núcleo urbano Oeste, esta opción se presentan como posibilidad autoexcluyente por la topografía accidentada de la ladera que conforma el límite del núcleo Urbano. De igual forma, es determinante la presencia de los restos arqueológicos del “Llano de la Horca” en cuanto a determinar el crecimiento de núcleo urbano Norte.

Por lo tanto, las alternativas viables serían las siguientes:

Crecimiento Sur: En esta dirección e inmediatamente al núcleo es posible la extensión del núcleo urbano existente.

Crecimiento Este: En esta dirección e inmediatamente al núcleo es posible la extensión del núcleo urbano existente.

A nuestro criterio son pocas las posibilidades entre las que trabajar.

La propuesta de ordenación prevé la consolidación del núcleo urbano existente, completando los espacios intersticiales del núcleo y los de la periferia respetando distancias con los diversos condicionantes ambientales e incluyendo medidas de atenuación de los impactos propios del desarrollo, aprovechando además los nuevos crecimientos periféricos para disponer elementos de transición.

Otras propuestas de planeamiento, irremediablemente se salen de la premisa prevista de



núcleo compacto conformado mediante crecimientos centrífugos, y pasarían por la consolidación de desarrollos urbanos aislados separadas por barreras naturales o se adentrarían en otra zonas propuestas de protección por lo que modificamos el modelo territorial, de modo que las afecciones ambientales serían mayores por lo que se han desechado, resultando en el Documento de Inicio del Plan General la Ordenación más coherente con la política territorial.

15.1. Justificación de la solución adoptada. Alternativa 2

El modelo adoptado consolidará los objetivos no cumplidos en las normas subsidiarias vigentes y propondrá otros nuevos. Así, en función de las previsiones expuestas en la información urbanística en cuanto a crecimiento poblacional, se ha dimensionado el crecimiento previsto tomando en consideración este parámetro, pero por otra parte la proyección demográfica ascendente que revelan los datos demográficos no se ha tomado como un indicador excesivamente determinante para el diseño de la ciudad, el crecimiento propuesto aglutina además otra serie de objetivos de diversa índole como son las políticas urbanas previstas por la corporación, la intención de fijar población con empleo endógeno a través de la implantación de actividades productivas como un componente de reactivación en este municipio, con evidente carencia de recursos.

En este sentido, el crecimiento propuesto no puede basarse en las necesidades de suelo, sino en una “oferta” de suelo con ciertas expectativas, que permita la implantación de actividades a la vez que residencia de carácter habitual, por otra parte, en un municipio con notables valores ecológicos y paisajísticos y por tanto con posibilidades de acogida de estas actividades, aun preservando estrictamente estos valores, supone un factor más a potenciar en el nuevo Plan General.

Se propone en Documento de Inicio del Plan General rediseñar el modelo morfotipológico de las extensiones de las Normas Subsidiarias de 1994, que no han sido ejecutadas y pensar en las nuevas, a fin de adaptarlas a las necesidades de la primera vivienda y obtener viviendas de promoción pública.

El Plan General establecerá determinaciones de ordenanza para la nueva edificación y para la sustitución total o parcial, y pautas concretas de política rehabilitadora, atenuación de impactos negativos y transformaciones de la edificación existente, hasta el logro de condiciones de confortabilidad adecuadas.

Un criterio básico que se ha tenido en cuenta a la hora de diseñar los recintos de planeamiento (ámbitos de actuación y sectores), ha sido la adecuación de estos a los condicionantes físicos, así como a la estructura de la propiedad con la finalidad de proporcionar una gestión viable. Así mismo, los suelos previstos para la actividad urbanizadora permitirán obtener una cantidad importante de cesiones para redes públicas destinado a albergar los equipamientos y servicios que equilibrarán el déficit existente.



Justificación de la propuesta en el marco legal vigente

Se justifica la necesidad de revisión en base a la obligación legal impuesta para todos los municipios de la Comunidad en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la Ley 9/2001, de 17 de julio....*"los Planes de Ordenación Urbana y las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal en ellos previstos deberán adaptarse a esta Ley en el plazo de dos años a contar desde su entrada en vigor.."* (Disposición transitoria tercera, apartado 5).

16. Análisis de Potenciales Impacto Sobre el Medio Ambiente

Siguiendo el modelo planteado en el documento de referencia o de determinación del alcance, se pasa a identificar y valorar los efectos ambientales del Plan General, recogiendo sobre el mismo la identificación y posterior valoración de los posibles efectos ambientales más significativos respecto a los aspectos claves de su desarrollo.

Las acciones del Plan General susceptibles de producir impactos son:

- Atenuar e integrar las barreras que provocan las vías de comunicación (M-213, M-216 y M-226), segregadoras el núcleo urbano de Santorcaz. Incorporando el tramo de estas carreteras que atraviesa el núcleo a la trama urbana con las condiciones adecuadas a la escala humana.
- Cualificación y mejora del casco histórico y las zonas consolidadas de extensión, completando los espacios vacíos intersticiales que actualmente aíslan en cuerpos estancos la trama urbana. Para ello se procederá a delimitar recintos de planeamiento en estos suelos vacantes, articulando las zonas de transición y estableciendo ejes de vertebración y comunicación entre las diferentes áreas homogéneas resultantes.
- Ampliación del núcleo tradicional en sus bordes de forma extremadamente cuidadosa; siguiendo el dictado del trazado y la morfología tradicional, sabiendo en la integración al paisaje, conformando el remate como elemento de transición entre espacio urbanizado y territorio natural (suelo no urbanizable), empleando criterios de ordenación acordes con la implantación tradicional y huyendo de grandes extensiones ajenas al núcleo. El crecimiento propuesto se plantea como un desarrollo orgánico y centrífugo del núcleo actual afianzando el carácter existente.
- Obtener suelos con una localización adecuada destinados al desarrollo de actividades productivas que generen una dinámica de empleo endógeno, modificando la tendencia actual del municipio hacia la segunda residencia.
- Mejorar el nivel de equipamientos y servicios que actualmente presenta un importante déficit, aprovechando los nuevos desarrollos para incrementar la oferta de servicios y dotaciones permitiendo lograr una mínima autosuficiencia urbana y alcanzando en una situación futura un nivel de servicios aceptable.

Los usos para esta clase de suelo, lleva asociada la aparición de otros impactos potenciales sobre el medio ambiente. Por ejemplo, puede advertirse, que, durante la fase de obra, las



acciones de movimiento de tierras (excavación y explanación), cimentación, así como las obras de rehabilitación, pueden llegar a tener efectos permanentes e irreversibles. Igualmente, durante la fase de explotación, toda la generación de residuos sólidos y líquidos pueden llegar a tener efectos extensos y que se manifiesten incluso a medio plazo si no son gestionados correctamente. Igualmente, si la actividad de uso de las instalaciones no se realiza de forma controlada, puede dar lugar a molestias sobre fauna sensible derivadas del tráfico y trasiego humanos, en una superficie mayor de donde se realiza la actividad, la presencia de instalaciones e infraestructuras tiene un impacto permanente sobre el paisaje.

Debe tenerse en cuenta que esta es una primera identificación de impactos potenciales, los cuales no tienen necesariamente que llegar a manifestarse con las medidas de ejecución y prevención apropiadas.

16.1. Efectos sobre la hidrología, las aguas superficiales y subterráneas

Tanto los usos propuestos como las características de las edificaciones no tendrán efectos negativos sobre la recarga de acuíferos ni sobre los cursos fluviales tanto permanentes como temporales o la escorrentía.

Tampoco las calidades de las aguas se verán afectadas negativamente en cuanto a la posibilidad de contaminación o arrastre de sólidos en suspensión y otros potenciales contaminantes. No obstante, en el caso más desfavorable, se podría dar un efecto negativo extenso, sobre la calidad de las aguas subterráneas, acumulativo al poder coincidir con los efectos sobre las aguas subterráneas y, por tanto, puede llegar a ser significativo.

Por ello, todas las acciones relacionadas con la generación y gestión de residuos líquidos deberán prever estos efectos en su ejecución, adoptando las correspondientes medidas preventivas y ajustándose a un programa de control de sus efectos.

Puesto que la recuperación del estado anterior al impacto será inmediata tras el cese de la actividad, sin precisar prácticas protectoras o correctoras, el impacto se juzga compatible con la conservación del lugar.

16.2. Efectos sobre el recurso suelo

Los usos propuestos, así como las nuevas características de construcción para el tipo de suelo considerado, podrán causar un efecto sobre el suelo durante los trabajos de preparación del terreno, movimiento de tierras, cimentación, y durante la propia obra, así como en los trabajos para la instalación de las acometidas de agua, luz y de aguas residuales, cuando se producirán excavaciones y escarificaciones de la superficie del suelo, que supondrán la pérdida de este recurso fértil a nivel local, de forma permanente. Sin embargo, estará restringido al perímetro de las obras y su entorno más inmediato.

En aquellos lugares ocupados directamente por edificaciones, el efecto será irreversible y



recuperable por medios humanos.

Las características descritas y la superficie afectada, así como las medidas preventivas, hace que el efecto negativo sobre el suelo pueda considerarse, por tanto, compatible-moderado.

16.3. Efectos sobre la geomorfología

Los trabajos de movimiento de tierras, excavación, nivelación y explanación necesarios para la instalación de las acometidas de agua, luz, aguas residuales, etc., supondrán una modificación de las formas del terreno a nivel local, restringido al perímetro de las obras y su entorno más inmediato. Si bien esta modificación será permanente e irreversible de forma espontánea, hace que será para cada caso particular cuando se tomen las medidas necesarias.

De momento, se puede decir que, dada la superficie afectada, un relieve sin pronunciadas pendientes y que siempre estaríamos hablando de acciones a nivel local, hace que el efecto negativo sobre las formas del terreno pueda considerarse, por tanto, compatible-moderado.

16.4. Efectos sobre la erosión

Igual que lo indicado anteriormente, los trabajos de movimiento de tierras, acometidas, etc., pueden generar fenómenos erosivos a nivel local, restringido a aquellas localizaciones donde coincidan terreno suelto no revegetado y pendiente, lo que podrá ocurrir especialmente en algún punto disperso de la zona de actuación.

Este efecto será fácilmente reversible de forma espontánea o recuperable por medios humanos y en cualquier caso su carácter puntual y de escasa superficie previsible, lo que hace que el efecto erosivo negativo pueda considerarse no significativo.

16.5. Efectos sobre la compactación

En la mayor parte de las acciones a ejecutar durante la fase de obra y en la proximidad de la obra, habrá tránsito de maquinaria y vehículos auxiliares, se hará almacenamiento provisional de materiales, equipos, etc., pudiendo producir todas estas operaciones la compactación del terreno a nivel local.

Aunque el plazo para alcanzar la reversión de este efecto pueda ser tal como para calificarlo de permanente, y su modificación puede llegar a ser irreversible en las zonas rehabilitadas o construidas, puede llegar a ser recuperable por medios humanos, lo que, junto a su carácter puntual, escasa intensidad y superficie afectada hace que el efecto negativo de compactación del terreno pueda considerarse compatible-moderado.



16.6. Efectos sobre el consumo de agua

El hecho de desarrollar un sector urbanístico, influye directamente sobre el agua, su consumo y su gestión al prever un aumento de la actividad económica y social en el municipio.

Este aumento de consumo de agua se dedicará principalmente para abastecimiento humano, usos sanitarios y riego, por lo que todas las medidas irán encaminadas a controlar y gestionar de manera eficiente estos destinos: instalación de reguladores de presión, revisión de acometidas, instalación de contadores, etc.

Se puede decir que tiene un carácter temporal, de carácter negativo, a corto plazo, reversible y recuperable, por lo que se considera como compatible.

16.7. Efectos sobre el ruido

Dadas las características de los usos propuestos, los cuales están dentro de los criterios de sostenibilidad, se considera que las posibles actividades a implantar no tendrán efectos negativos sobre los niveles de ruido.

Además, hay que tener en cuenta que los mayores niveles de ruido en el municipio en general y en la zona de actuación en particular, provienen de las carreteras comarcales que lo atraviesan.

El posible impacto será siempre temporal, ya que cesará con el cese de la actividad. Por ello, este efecto será fácilmente reversible de forma espontánea o recuperable por medios humanos.

Puesto que la recuperación del estado anterior al impacto será inmediata tras el cese de la actividad, sin precisar prácticas protectoras o correctoras, el impacto se juzga compatible con la conservación del lugar.

16.8. Efectos sobre la calidad del aire y el cambio climático

La posibilidad de las actividades a implantar de acuerdo al Plan General objeto del presente documento, tienen una influencia mínima o nula sobre la calidad del aire y el cambio climático, debido, como ha sido señalado anteriormente, a que los usos planteados están dentro de los criterios de urbanización sostenible.

Los vehículos y maquinaria empleados durante la fase de obra y la posterior explotación de algunas actividades, serán una fuente de emisiones a la atmósfera, y se producirá un aumento de las partículas en suspensión y polvo que se pueden minimizar con unas medidas correctoras adecuadas.

Este posible impacto será siempre temporal, ya que cesará con el cese de la actividad, y será



fácilmente reversible de forma espontánea o recuperable por medios humanos. Los olores serán controlados con una adecuada gestión de los residuos.

Por todo lo anterior es posible considerar el efecto negativo de emisión de olores sobre la calidad del aire como compatible.

16.9. Efectos sobre la vegetación

Los efectos sobre la vegetación arbórea y arbustiva pueden calificarse con toda seguridad como no significativos.

La vegetación herbácea resultará afectada negativamente a nivel local, en el perímetro de las nuevas actividades y usos y su entorno más inmediato, allí donde se produzcan los efectos de pérdida de suelo, erosión y compactación descritos. Este efecto será fácilmente reversible de forma espontánea o recuperable por medios humanos y en cualquier caso su carácter puntual y de escasa superficie previsible, hace que el efecto negativo sobre la vegetación y por tanto el hábitat natural pueda considerarse no significativo.

16.10. Efectos sobre la fauna

Como ya se ha justificado en el apartado anterior, no existirán impactos significativos sobre la vegetación y por tanto sobre los hábitats, por lo que los posibles efectos negativos sobre los distintos grupos faunísticos provendrán de molestias producidas por todas las acciones generadoras de ruido y el trasiego humano y de vehículos durante la fase de explotación.

La emisión de ruido puede llegar a tener un efecto negativo extenso sobre algunas especies en determinadas épocas sensibles, como la de cría.

Sin embargo, la adaptación de las fechas de trabajos a las épocas de nidificación y el tratarse de un efecto temporal, que cesará con el cese de la actividad, pueden limitar suficientemente las consecuencias negativas.

En todo caso, los efectos negativos serán reversibles de forma espontánea o recuperables por medios humanos. Igualmente, las molestias derivadas de las fases de funcionamiento de las posibles actividades no deben suponer graves inconvenientes para la fauna, ya que actualmente se desarrolla en esta zona otras actividades por lo cual ya hay trasiego humano además de tener continuidad con el casco urbano y estar en la zona de la carretera M-213.

16.11. Efectos sobre el paisaje

La construcción de edificaciones e instalaciones hace que el paisaje pueda verse afectado por la introducción de nuevos elementos.

No obstante, dada la cercanía de la carretera M-213 y que suponen una continuidad del casco urbano, consideramos el efecto negativo sobre el paisaje como no significativo.



16.12. Efectos sobre el empleo

La mejora del empleo y la creación de nuevas posibilidades de trabajo, es uno de los motivos principales a la hora de desarrollar el Plan General objeto del presente documento.

La implantación de los usos propuestos abre un horizonte de nuevos trabajos en uno de los sectores con más ocupación como es el sector servicios.

Los efectos que tendrán los nuevos usos sobre el empleo local y de la comarca serán significativos positivos.

16.13. Efectos sobre la actividad económica

Los efectos significativos positivos descritos sobre el empleo, tendrán un efecto indirecto sobre la actividad económica a nivel local y del mismo carácter.

La ejecución del proyecto tendrá efectos significativos positivos sobre la actividad económica a nivel local.



17. Medidas Previstas para Prevenir, Compensar, Corregir y Reducir los Efectos Ambientales Negativos

Las medidas orientadas a prevenir, compensar, corregir y reducir los efectos ambientales negativos se enumeran a continuación:

17.1. Medidas sobre la calidad del aire

Se prevén una serie de medidas para la protección de la calidad atmosférica de la zona de actuación, algunas desde el diseño del Proyecto, orientadas fundamentalmente al control de las emisiones:

- Los caminos, accesos y lugares de circulación de vehículos más transitados, donde se prevé mayor generación de polvo deberán presentar firmes estabilizados.
- La velocidad de circulación de vehículos y maquinaria será inferior a los 15 km/h.
- La actividad deberá cumplir con carácter general los aspectos establecidos en el Artículo 7 "Obligaciones de los titulares de las instalaciones donde se desarrollen actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera" de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

17.2. Medidas sobre el nivel de ruidos

Durante la fase de diseño del Plan General se han tomado una serie de decisiones encaminadas a disminuir las emisiones sonoras del mismo, como son:

- Además de las medidas especiales descritas anteriormente, adoptadas para aquellas actividades catalogadas como molestas como consecuencia de la emisión de ruidos y vibraciones, por el Decreto 2414/1961, todos los elementos constructivos verticales y horizontales contarán con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.
- Se respetarán los horarios establecidos por la normativa local para actividades generadoras de ruido, limitando los trabajos en horario nocturno a las actividades estrictamente necesarias y adaptando, si fuera preciso, la planificación de la ejecución de la obra.
- Las emisiones sonoras deberán ajustarse a lo establecido en el Real Decreto 286/2006, de 10 de marzo, sobre la protección de la salud y la seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición al ruido.
- El trasiego de vehículos y transportes pesados se realizará en horario diurno, de forma que no se altere la normal tranquilidad de las zonas urbanas próximas, intentando buscar rutas alternativas que eviten el paso por los núcleos urbanos.
- Los elementos que sean especialmente ruidosos se alojarán en el interior de recintos cerrados para así amortiguar sus emisiones sonoras.
- Se controlarán los niveles de ruido emitidos por la maquinaria instalada. Para ello se identificará cada tipo de máquina, así como del campo acústico que origine en las condiciones normales de trabajo.



17.3. Medidas sobre la geomorfología, suelos y la erosión

De cara a minimizar los movimientos de tierra y la modificación del terreno se deberán cumplir las siguientes medidas.

- Se ha de garantizar, durante las obras, la inexistencia de afecciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles, procedentes de máquinas y motores. Para ello se controlarán las revisiones e ITV de todas las máquinas y vehículos a fin de evitar riesgos. También se prohibirán los mantenimientos y reparaciones de la maquinaria empleada fuera de las zonas acondicionadas a tal fin. Si esto no es posible, se empleará un elemento impermeable y otro absorbente (plástico y tela, por ejemplo) bajo la máquina a revisar. En el caso de que se produzca un vertido accidental sobre el suelo, se retirará éste a la mayor brevedad posible transportándolo hacia el bidón de tierras contaminadas del Punto Limpio de obra.
- La restauración de las zonas afectadas por la obra se acometerá inmediatamente después de la finalización de la misma, de tal forma que se minimice la aparición de posibles procesos erosivos. Será fundamental la revegetación de aquellos posibles taludes que se pudieran generar durante la obra y que tengan carácter permanente.
- Los residuos sólidos que se generen serán gestionados convenientemente, siendo transportados a vertedero controlado, según sea su tipología, de forma que no lleguen lixiviados al terreno y se pueda producir la contaminación del agua. Por tanto, se elaborará un Plan de Gestión de Residuos.
- Para la gestión adecuada de los residuos, se almacenarán éstos con las suficientes garantías de seguridad para evitar su derrame, utilizándose para ello recipientes homologados.
- Para la correcta valorización o eliminación se realizará una segregación previa de los residuos, separando los no peligrosos, de los que deban ser llevados a vertedero controlado y de los que deban ser entregados a un gestor autorizado (residuos peligrosos).
- Desde la generación de los residuos hasta su eliminación o valorización final, éstos serán almacenados de forma separativa, según vaya a ser su gestión final.
- Se evitará el uso de pinturas cuya composición incluya plomo.

17.4. Medidas sobre la hidrología superficial y subterránea

Con el fin de evitar la contaminación de las aguas, tanto superficiales como subterráneas, se han tomado las siguientes medidas de protección durante la fase de diseño del Plan General:

- Se regulará la recogida de las aguas pluviales sobre las edificaciones.
- Las aguas residuales se evacuarán hacia la red de saneamiento
- Serán de aplicación todas las medidas propuestas para minimizar la afección directa sobre los suelos.
- Se establecerá la prohibición de verter cualquier tipo de sustancia contaminante (aceites, grasas, lubricantes, aguas sucias, etc.) directamente sobre los cauces de dominio público o privado que se localizan en las cercanías de la zona de actuación.



- Los residuos no podrán nunca, ni siquiera puntualmente, ser acopiados en ausencia de una lámina impermeable (plástico más cartón absorbente, por ejemplo).
- Realización de un consumo responsable y eficiente del agua, minimizando las pérdidas de agua que se pudieran producir en los sistemas de riego.

17.5. Medidas para reducir el riesgo de incendios

- Se elaborará de un Plan de Prevención de Incendios, según las directrices marcadas en este documento.
- Se evitará, especialmente durante el estiaje, encender fuego sobre el propio terreno.
- Los materiales combustibles procedentes de desbroces no deberán ser abandonados sobre el terreno, deberán ser retirados al Punto Limpio o triturados con el fin de que sean aprovechados en los procesos edafológicos.
- Los residuos generados durante la fase de obras deberán ser tratados por un gestor autorizado.

17.6. Medidas para el control de residuos

Con respecto a los residuos peligrosos, para cumplir con las especificaciones de la Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos, se establecerán las siguientes medidas:

- Los residuos peligrosos producidos serán separados y nunca mezclados, ya que estas mezclas pueden suponer un aumento de su peligrosidad o de su dificultad de gestión.
- Serán envasados y etiquetados de forma reglamentaria, y almacenados adecuadamente hasta que sean recogidos por el gestor.
- La ubicación de estas zonas de almacenamiento debe ser adyacente a las instalaciones auxiliares, estas zonas serán acondicionadas contemplando la posibilidad de vertidos o derrames accidentales.
- Se llevará un registro de los residuos peligrosos producidos o importados y el destino de los mismos.
- Anualmente se presentará un informe a la Administración pública competente en donde se especifique como mínimo la cantidad de residuos peligrosos producidos o importados y el destino de los mismos.
- La recogida y gestión se realizará por parte de un gestor autorizado por la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.

17.7. Medidas sobre la vegetación

- Se ajustarán las operaciones al espacio estrictamente necesario, evitando la afección a superficies mayores o distintas de las recogidas en el Plan General.
- Las medidas propuestas para evitar o disminuir la contaminación atmosférica contribuirán también a evitar problemas a la fisiología vegetal.



17.8. Medidas sobre la fauna

- Se incorporarán todas las medidas preventivas propuestas para el factor vegetación, ya que redundarán en la protección de la fauna.
- Los trabajos que supongan una mayor molestia a la fauna (movimientos de tierras, desbroces, transporte con maquinaria pesada, etc.), se intentarán realizar fuera de la época reproductora según un análisis de la afección a cada especie de especial interés de la zona. Este periodo de cría deberá analizarse para cada especie y momento de la obra para poder concretar la verdadera afección que se pueda producir.
- Asimismo, todas estas acciones deberán realizarse de forma que a las especies presentes les dé tiempo a huir de la zona de actuación. Esto es, los desbroces deberán realizarse en líneas paralelas contiguas, o en espiral comenzando en el centro, nunca de forma que se cierre el círculo.
- Limitación de la velocidad de los vehículos a 15 km/h, para reducir al máximo el riesgo de colisión y/o atropello de fauna.
- Se evitará la realización de trabajos en horario nocturno para evitar atropellos y accidentes de la fauna salvaje con vehículos como consecuencia de deslumbramientos.
- Control, mantenimiento y reposición en caso de deterioro de los dispositivos salvapájaros de los tramos aéreos que por motivos técnicos no pudieran ser soterrados.
- Se contribuirá a mantener la tranquilidad de la fauna de la zona, minimizando en la medida de lo posible la realización de las actividades más molestas en periodos de reproducción y cría, así como en periodos nocturnos.

17.9. Medidas sobre los espacios protegidos

Son de aplicación todas las medidas propuestas para evitar o reducir las molestias a la fauna, la afección a la vegetación, la contaminación de suelos, aguas superficiales y profundas, la contaminación atmosférica, así como para disminuir el nivel de ruidos.

17.10. Medidas sobre el paisaje

- Soterramiento de las líneas eléctricas, en la medida de lo posible.
- Soterramiento de los contenedores de basuras, en la medida de lo posible.
- Se retirarán periódicamente los residuos y materiales sobrantes en las distintas actividades.
- Tras la finalización de las obras, se procederá al desmantelamiento de todas las instalaciones provisionales.
- Las soluciones constructivas respetarán en todo momento lo establecido al respecto de materiales, colores, texturas, etc. con el objetivo de respetar, conservar y mejorar el paisaje circundante.



17.11. Medidas sobre el patrimonio cultural

- Se realizará un control arqueológico de las labores de desbroce y movimiento de tierras con el fin de detectar cualquier hallazgo que pudiera realizarse durante la fase de obras.
- Si durante la ejecución alguna obra se realizaran hallazgos casuales de yacimientos no conocidos en la actualidad o no inventariados, se procederá de conformidad con lo establecido en la Ley 10/1998, de 9 de julio del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, esto es se deberá comunicar en el plazo de 48 horas a la Dirección General de Patrimonio Histórico o, en su caso, al Ayuntamiento correspondiente.

17.12. Medidas sobre la población e infraestructuras

- Se recomienda la contratación de mano de obra local durante la fase de construcción. Asimismo, se valorará primar, en igualdad de condiciones técnicas y económicas, el empleo de materiales de obra y la utilización de servicios procedentes del entorno de la zona de actuación, con el fin de favorecer la economía de la zona.
- Serán de aplicación todas las medidas propuestas para la reducción de los niveles sonoros y de emisiones atmosféricas.
- Se repondrán todas las infraestructuras, servicios y servidumbres afectadas durante la fase de obras, y se repararán los posibles daños derivados de dicha actividad, como es el caso de carreteras de acceso, puntos de abastecimiento de aguas, redes eléctricas, líneas telefónicas, etc.
- Se procurará minimizar las necesidades energéticas durante el proceso de obra realizando las actividades en periodos diurnos y fuera de las horas en que se producen los picos de consumo energético en la zona.

17.13. Valoración económica de las medidas correctoras propuestas

Como se ha justificado en apartados anteriores de este documento, la puesta en marcha del Plan General conlleva una serie de medidas ambientales necesarias que es preceptivo acometer, por lo que se han de cuantificar y valorar económicamente para tener en cuenta en el presupuesto general de ejecución del mismo.

Con el fin de garantizar la debida incorporación de las medidas preventivas, protectoras y correctoras propuestas, se establece la necesidad de que en la fase de redacción del proyecto de ejecución aquellas medidas presupuestables se incluyan como unidad de obra con su correspondiente partida económica, y las que no puedan presupuestarse se incluyan en el pliego de condiciones técnicas.

La gran mayoría de las medidas ambientales propuestas se consideran como “buenas prácticas” tanto en fase de obra como en funcionamiento. Sin embargo, algunas de ellas deben cuantificarse y presupuestarse debido a sus características. Estas medidas son:



Durante la fase de construcción:

- Plan de Prevención de Incendios en fase de Obra. Incluyendo Plan de Autoprotección.
- Seguimiento y vigilancia ambiental en fase de obra.
- Control arqueológico durante las distintas fases de las obras.
- Riegos periódicos de las superficies de actuación.

Durante la fase de explotación:

- Plan de Prevención de Incendios. Incluyendo Plan de Autoprotección.
- Seguimiento y vigilancia ambiental en fase de explotación.



18. Programa de Seguimiento y Control

En este apartado se pretende dar respuesta a la necesidad de establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y de las medidas protectoras y correctoras propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico, así como de todas aquellas incluidas en la posterior Declaración Ambiental Estratégica.

El Programa de Seguimiento y Control debe entenderse como el conjunto de criterios de carácter técnico que, en base a la predicción realizada sobre los posibles impactos ambientales del proyecto, permite a la Administración realizar un seguimiento eficaz y sistemático tanto del cumplimiento de los puntos estipulados en la Declaración Ambiental Estratégica, como de aquellas otras alteraciones de difícil previsión que pudieran aparecer en el transcurso de las obras y del funcionamiento del Plan tras la incorporación del Plan General.

La responsabilidad de verificar el cumplimiento de lo establecido en el Programa de Seguimiento y Control recae en un Director Ambiental, independiente de la empresa promotora y/o explotadora del proyecto. Él será el encargado de realizar las tareas de seguimiento, coordinación y elaboración de informes a lo largo de las distintas fases de la actividad proyectada.

18.1. Objetivos del Programa de Seguimiento y Control

Los objetivos principales del Plan de Vigilancia Ambiental (PVA) o del Programa de Seguimiento y Control serán los que se establecen a continuación:

- Realizar un seguimiento de los impactos definidos en cada proyecto, determinando su adecuación a las previsiones contenidas en el Estudio Ambiental Estratégico.
- Controlar la correcta ejecución de las medidas previstas en el apartado de medidas protectoras y correctoras del Estudio Ambiental Estratégico.
- Verificar el grado de eficacia de estas medidas. Cuando la eficacia se considere insatisfactoria, determinar las causas y establecer una solución adecuada.
- Detectar impactos no previstos en el Estudio Ambiental Estratégico y prever las medidas adecuadas para reducirlos, eliminarlos o compensarlos.
- Ofrecer un método sistemático, lo más sencillo y económico posible, para realizar la vigilancia de una forma eficaz.
- Hay que resaltar el papel fundamental que debe jugar la Dirección de la Obra en la vigilancia y prevención de impactos potenciales, por su capacidad de controlar sobre el terreno tanto el cumplimiento efectivo de las medidas propuestas, como de las formas de actuación potencialmente generadoras de impactos durante el período que duren las obras. De hecho, el reconocimiento exhaustivo de toda la zona de actuación, una vez se inicien las obras, puede permitir la identificación de nuevas medidas concretas o la redefinición de las establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico.



18.2. Fases del Programa de Seguimiento y Control

El Programa de Vigilancia y Seguimiento Ambiental se divide en cuatro fases, claramente diferenciadas:

18.2.1. Fase de replanteo del proyecto

- Revisión del proyecto constructivo previa a la ejecución de las obras. Se comprobará el adecuado diseño e incorporación al plan de los criterios ambientales y medidas preventivas indicadas en el presente Estudio Ambiental Estratégico.
- Revisión de la planificación temporal de la obra.
- Verificación de la no afección a elementos singulares y valiosos, contemplados o no en el presente Estudio Ambiental Estratégico, previamente a la realización de cada acción susceptible de tener incidencia ambiental.
- Identificación de los elementos a delimitar y alcance de la señalización de la zona de obras.
- Revisión por parte de un arqueólogo colegiado de la delimitación de los elementos de Patrimonio indicados en el documento arqueológico (si existe) de cobertura total realizada para el proyecto o Plan.

18.2.2. Fase de construcción

- Verificación del cumplimiento general de las especificaciones contenidas en el Estudio Ambiental Estratégico y en la correspondiente Declaración Ambiental Estratégica.
- Comprobación de la correcta delimitación y señalización de los elementos de mayor valor ambiental.
- Vigilancia de las obras con el fin de prevenir alteraciones innecesarias y no contempladas en la vegetación, así como daños colaterales causados por el desarrollo de las actuaciones.
- Verificación del cumplimiento de las disposiciones relativas a residuos.
- Verificar la recogida de los residuos inertes generados en obra.
- Verificación del correcto tratamiento y gestión de los residuos.
- Control de las medidas preventivas propuestas para evitar los derrames de aceites, disolventes o cualquier otro tipo de residuo.
- Vigilancia del depósito de los materiales combustibles para que no sean abandonados o depositados sobre el terreno.
- Vigilancia de la evolución de posibles procesos erosivos inducidos por las obras, en las zonas de mayores pendientes y márgenes de cauces, y de las medidas que se hayan tomado para su corrección.
- Vigilancia de las labores de acopio, mantenimiento y reposición de la capa de tierra vegetal.
- Vigilancia de que los equipos generadores de ruido y de contaminación atmosférica sean mantenidos adecuadamente, para garantizar la adecuación de los niveles de



- ruido y de calidad del aire a sus normativas correspondientes.
- Vigilancia del estado de las carreteras y caminos utilizados para el acceso de la maquinaria a las obras.
- Aplicación de las medidas para prevenir incendios.
 - o Verificación de los procedimientos de actuación susceptibles de reducir el riesgo de incendios en aquellas acciones susceptibles de generarlos.
 - o Comprobación del cumplimiento de la dotación de equipos de extinción.
 - o Control del cumplimiento de la designación de un responsable en obra con cometidos específicos en seguridad y vigilancia frente a incendios.

18.2.3. Fase de funcionamiento

- Verificación de los niveles sonoros con las instalaciones en funcionamiento.
- Seguimiento de la eficacia de las medidas correctoras y protectoras propuestas y/o aplicadas.
- Verificación de la gestión correcta de los residuos.

18.2.4. Fase de desmantelamiento

- Vigilancia de los mismos aspectos considerados en la fase de construcción, en la medida en que pudieran tener repercusiones sobre el medio.
- Comprobación del desmantelamiento efectivo de las instalaciones y del grado de cumplimiento de las actuaciones de restauración que se estime necesario llevar a cabo.

18.3. Emisión de informes relativos al Programa de Seguimiento y Control

La ejecución del Programa de Seguimiento y Control deberá contemplar, como mínimo, la emisión de los siguientes informes que se presentarán ante la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

18.3.1. En la fase de replanteo

- Informe Inicial sobre el replanteo final del proyecto y de la adecuación a la DAE. de las modificaciones, en su caso, incorporadas al mismo.
- Informe sobre condiciones generales ambientales de la obra, en el que se incluirá el Manual de Buenas Prácticas Ambientales de la obra, así como el Plan de Rutas y Accesos sobre el cual se verificará el criterio de afectar al área más reducida posible.
- Documentación complementaria requerida en la DAE.



18.3.2. Durante la fase de obras

- Informes mensuales donde se recogerá el estado de aplicación de las medidas protectoras y correctoras, y todas las incidencias ambientales. El equipo especialista en las visitas a obra de dicho período será el encargado de su realización.
- Informes semestrales o anuales que detallen el resultado de las labores de vigilancia, la valoración del nivel de implantación de las medidas protectoras y correctoras y de su eficacia y, en el caso de detectarse deficiencias, descripción de las nuevas medidas adoptadas.
- Informes Especiales de transmisión inmediata a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio sobre acontecimientos imprevistos que impliquen la alteración de algunas de las condiciones fijadas en la DAE, deterioro ambiental o situaciones de riesgo.
- Informe final tras la finalización de las obras y las actuaciones de restauración contempladas, acerca del grado de cumplimiento y eficacia de las medidas correctoras y protectoras.

18.3.3. Durante la fase de funcionamiento

- Control periódico de los niveles acústicos del proyecto que permita evaluar el grado de cumplimiento de los niveles de emisión y su adecuación a la normativa vigente. Este control deberá realizarse con una periodicidad mínima anual y en distintas condiciones atmosféricas y climatológicas.
- Informes anuales los dos primeros años de funcionamiento informando acerca de los resultados del seguimiento de la eficacia de las medidas correctoras adoptadas.
- Informes Especiales de transmisión inmediata a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio sobre acontecimientos imprevistos que impliquen la alteración de algunas de las condiciones fijadas en la DAE, deterioro ambiental o situaciones de riesgo.

18.3.4. Durante la fase de desmantelamiento

- Informes de la misma naturaleza y periodicidad que los contemplados en la fase de obras.



19. Consideraciones Finales

Se considera que el presente documento ha sido redactado con sujeción a las instrucciones recibidas y a la legislación vigente, quedando bien definido en todos sus puntos, por lo que se somete a la consideración y juicio de la Autoridad administrativa competente.

PLAN GENERAL. DOCUMENTO DE AVANCE

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

ANEXO 1. PLAN DE GESTIÓN DE RESIDUOS



Ayuntamiento de
SANTORCAZ

OCTUBRE 2021



Índice

1.	Objetivo	3
2.	Legislación Ambiental de referencia	3
3.	Definiciones de interés	4
4.	Desarrollo de la Gestión	6
4.1.	Áreas y personas implicadas.....	6
4.2.	Sistemática operativa	6
A.	Residuos no peligrosos	6
B.	Residuos peligrosos	6
C.	Vertidos.....	8
5.	Modelos documentales	9
5.1.	Modelo de etiquetas de producto.....	9
5.2.	Modelo de etiquetas de envasado/almacenado.....	10
5.3.	Modelo de etiquetas de envasado/almacenado.....	11



1. Objetivo

Se presenta en el siguiente informe un modelo de gestión de residuos y vertidos a fin de que pueda llevarse a cabo un protocolo de actuación correcto y eficaz el desarrollo del Plan General del Término Municipal de Santorcaz (Madrid).

Se describe el marco legal de referencia y las acciones necesarias para su cumplimiento, a fin de que un eficiente manejo de los residuos y vertidos anule el impacto negativo que pudiera generarse sobre el Medio Ambiente.

2. Legislación Ambiental de referencia

La legislación ambiental aplicable en materia de residuos y vertidos es la siguiente:

- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- Orden Ministerial 304/2002 de 8 de Febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.
- Real Decreto 952/1997, de 20 de Junio por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986 de 14 de Mayo Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos aprobado mediante RD 833/1988 de 20 de Julio.
- Real Decreto 1771/1994, de 5 de agosto, de adaptación a la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, de determinados procedimientos administrativos en materia de aguas, costas y medio ambiente.
- Resolución de 28 de abril de 1995, por la cual se dispone la publicación del acuerdo del consejo de ministros de 17 de febrero de 1995, por el que se aprueba el Plan Nacional de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.
- Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.
- Resolución de 14 de junio de 2001, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Ministros, de 14 de junio de 2001, por el que se aprueba el Plan Nacional de Lodos de Depuradoras de Aguas Residuales.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Orden MAM/1873/2004, de 2 de junio, que se aprueban los modelos oficiales para la declaración de vertido y se desarrollan determinados aspectos relativos a la autorización de vertido y liquidación del canon de control de vertidos regulados en el Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, de reforma del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Real Decreto-Ley 2/2004, de 18 de junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.



- Ley 11/2005, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.
- Orden MAM/985/2006, de 23 de marzo, por la que se desarrolla el régimen jurídico de las entidades colaboradoras de la administración hidráulica en materia de control y vigilancia de calidad de las aguas y de gestión de los vertidos al dominio público hidráulico.

3. Definiciones de interés

La siguiente tabla muestra la definición de los elementos más importantes a tener en cuenta en un protocolo de gestión de residuos y vertidos:

Concepto	Definición
RESIDUO	Cualquier sustancia u objeto perteneciente a alguna de las categorías que figuran en el anexo de la Ley 10/1998, de 21 de Abril, de Residuos, del cual su proveedor se desprenda o del que tenga la intención u obligación de desprenderse. En todo caso, tendrán esta consideración los que figuren en la Orden Ministerial 304/2002 de 8 de Febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.
RESIDUO INERTE	Aquellos residuos no peligrosos que no experimentan transformaciones físicas, químicas o biológicas significativas.
RESIDUO URBANO O ASIMILABLE	Los generados en domicilios particulares, comercios, oficinas y servicios, así como todos aquellos que no tengan la calificación de peligrosos y que por su naturaleza o composición puedan asimilarse a los producidos en los anteriores lugares o actividades. Residuos y escombros procedentes de obras menores de construcción y reparación domiciliaria
GESTIÓN	La recogida, el almacenamiento, el transporte, la valorización y la eliminación de los residuos incluida la vigilancia de estas actividades, así como la vigilancia de los lugares de depósito o vertido después de su cierre.
RESIDUOS PELIGROSOS (RPs)	Los que presentan un carácter de peligrosidad o nocividad que implique un riesgo sobre las personas o el medio. Son aquéllos que figuran en la lista de residuos peligrosos, aprobada en el Real Decreto 952/1997, de 20 de Junio por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986 de 14 de Mayo Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos aprobado mediante RD 833/1988 de 20 de Julio, Orden Ministerial 304/2002 de 8 de Febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos y sus sucesivas actualizaciones, así como los recipientes y envases que los hayan contenido.



RECOGIDA	Toda operación consistente en recoger, clasificar, agrupar o preparar residuos para su transporte.
ALMACENAMIENTO	Depósito temporal de residuos con carácter previo a su valorización o eliminación por tiempo inferior a 2 años o a 6 meses si se trata de RP's, a menos que reglamentariamente se establezcan plazos inferiores
VALORIZACIÓN	Todo procedimiento que permita el aprovechamiento de los recursos contenidos en los residuos sin poner en peligro la salud humana y sin utilizar métodos que puedan causar perjuicios al medio ambiente.
ELIMINACIÓN	Todo procedimiento dirigido bien al vertido de los residuos o bien a su destrucción total o parcial realizado sin poner en peligro la salud humana y sin utilizar métodos que puedan causar perjuicios al Medio Ambiente.
ETIQUETADO	Los envases tendrán de forma clara, legible e indeleble, al menos en castellano una etiqueta firmemente fijada al envase y de un tamaño mínimo de 10x10 cm. Contendrá: Nombre del residuo, código del residuo, nombre, dirección y teléfono del centro de trabajo, titular de los residuos, fecha de envasado, naturaleza de los riesgos mediante pictograma.
FOSA SÉPTICA PREFABRICADA ESTANCA	Equipo que permite el tratamiento biológico de las aguas asimilables a domesticas (aguas negras), proporcionado un buen rendimiento en calidad de aguas a la salida del equipo. Este tipo de fosas no tiene vertido a terreno, siendo vaciadas por un gestor.
VERTIDO URBANO	El término agua negra, define un tipo de agua que está contaminada con sustancias fecales y orina, procedentes de vertidos orgánicos humanos o animales. Su importancia es tal que requiere sistemas de canalización, tratamiento y desalojo.



4. Desarrollo de la Gestión

4.1. Áreas y personas implicadas

Las áreas y personas implicadas en este proceso de actividad son:

- Responsable de la gestión de residuos de la empresa promotora del proyecto.
- Responsable de la recogida, transporte o valorización del residuo.

4.2. Sistemática operativa

Al desechar un material o cuando se genera residuo en alguna fase del proyecto, comienza el proceso de gestión de residuos. El responsable que esté al cargo de la gestión de los residuos estará obligado a realizar, conforme a la ley, la gestión (recogida y almacenamiento) de los mismos que se generen en la/s instalación/es donde se desarrollan las actividades, hasta que un gestor autorizado los retire.

La sistemática operativa que garantiza la adecuada gestión de los residuos se detalla a continuación:

A. Residuos no peligrosos

El responsable de la gestión estará obligado a entregar los residuos urbanos o asimilables a urbanos a Entidades Locales y gestores autorizados por la Comunidad de Madrid. Los residuos se depositarán dentro del contenedor en bolsas cerradas de manera que no se produzcan derrames ni olores.

Se procederá a separar los residuos plásticos de los orgánicos, así como los papeles y cartones.

B. Residuos peligrosos

Puede ser realizada su gestión por una Entidad Gestora Externa Autorizada o por el propio productor, pero en cualquier caso siempre con autorización del órgano competente de la Comunidad de Madrid. El responsable ambiental de las instalaciones deberá ser informado por el personal de mantenimiento de las labores que produzcan residuos peligrosos. Dicho responsable supervisará in situ las labores de gestión de los residuos peligrosos. Para poder efectuar la gestión de un determinado tipo de residuo peligroso se ha de cumplimentar la siguiente documentación:



- Inscripción en el Registro de Pequeños Productores, como Productores de Residuos Peligrosos y correspondiente Autorización (pequeños productores = menos de 10.000 Kg/año). En caso de producir una cantidad superior a 10.000 Kg/año, habría que solicitar la autorización de Productor de Residuos Peligrosos, que tendrá una duración mínima de 5 años.
- Libro de Registro del Centro Productor.
- Documento de aceptación del transportista.
- Notificación de Traslado del Residuo Peligroso (al órgano competente administrativo).
- Documento de Control y Seguimiento. Declaración Anual del Productor (si procede).

El contratista deberá recoger los residuos peligrosos en cada punto de generación en contenedores específicos para cada residuo, los cuales deben ser de material y capacidad adecuada y contar con las etiquetas identificativas apropiadas. La presencia de fugas/derrames en la manipulación de los residuos peligrosos o en las labores de mantenimiento deberá corregirse en el acto, y notificarse al responsable ambiental. Si en el derrame el residuo entra en contacto con el terreno, se retirará la fracción contaminada a la mayor brevedad y se gestionará como residuo peligroso.

Deberán mantenerse los residuos peligrosos almacenados correctamente en el Punto Limpio de almacenamiento de residuos, construido en las instalaciones para tal fin y que deberá cumplir con los requerimientos legales de aplicación, evitando la mezcla de los mismos y procurando que las características de peligrosidad no se incrementen al ubicarlos conjuntamente. Dicho Punto Limpio ha de tener como mínimo las siguientes características:

- Ha de ser un recinto cerrado perimetralmente en su totalidad, dotado de solera de hormigón impermeable, bordillo perimetral y arqueta para la recogida y separación por decantación de eventuales vertidos.
- Debe estar cubierto para proteger los residuos de los agentes atmosféricos.
- Ha de estar equipado con contenedores destinados al depósito de los distintos residuos, correctamente identificados con las correspondientes etiquetas. Deberán garantizar las condiciones adecuadas de seguridad e higiene para su recogida y almacenamiento temporal, de conformidad con la legislación vigente. Han de ser estancos y protegidos del exterior para que no haya entradas ni fugas de contenido, pero con un sistema de depósito de fácil acceso.
- Los contenedores de aceite han de tener bajo ellos una rejilla y un colector para prevenir fugas.
- No se sobrepasarán las capacidades máximas de los contenedores, ni los plazos máximos de almacenamiento legalmente establecidos.
- Cada residuo deberá depositarse en su contenedor específico, existiendo tantos contenedores como residuos generados.

Los residuos peligrosos no podrán almacenarse durante un periodo superior a los 6 meses desde el comienzo del almacenado. Esto es, no desde que comienza a llenarse el contenedor (que deberá registrarse como Fecha de envasado), sino desde que se llena y cierra, que



tendrá entrada como Fecha de almacenado. La etiqueta de los contenedores tendrá, por lo menos, los siguientes datos:

- TIPO DE RESIDUO
- RIESGOS ASOCIADOS
- FECHA DE ENVASADO
- FECHA DE ALMACENADO
- GESTOR ENCARGADO Y TRANSPORTISTA (en caso de ser distintos)

El responsable de la gestión, cuando el gestor proceda a la retirada de los residuos peligrosos, deberá recogerlo en el documento de Control y seguimiento de residuos peligrosos. Dichos documentos se guardarán en el archivo al menos durante 5 años y con los datos se rellenará el Libro de registro de residuos peligrosos, que constará de:

- Cantidad
- Naturaleza
- Identificación del residuo
- Origen del residuo
- Métodos y lugares de tratamiento si aplica
- Fechas de generación de los residuos
- Fechas de cesión de los residuos

En el momento de la retirada se deberá comprobar que tanto el transportista como el vehículo están autorizados para el transporte de mercancías peligrosas por carretera, manteniendo fotocopia de dicha documentación, autorización e identificación del transportista y del vehículo.

C. Vertidos

Las aguas residuales serán canalizadas a las fosas sépticas prefabricadas estancas, para ser retiradas por una empresa que gestione y transporte estos residuos a una E.D.A.R. según la legislación vigente. La sistemática operativa que garantiza la adecuada gestión de los vertidos se detalla a continuación:

- El responsable del proyecto estará obligado a mantener las instalaciones sanitarias de aseo en perfectas condiciones evitando que las mismas sufran deterioro y averías por una mala utilización.
- Así mismo, estará obligado a realizar inspecciones periódicas de las fosas instaladas en el exterior para verificar su buen estado. En dichas inspecciones se comprobará el nivel de llenado de las mismas y, en caso de ser necesario, se avisará a un Gestor Homologado para la extracción de los lodos. Dicho gestor deberá acreditar documentalmente la retirada y el destino del vertido gestionado.
- Se deberá evitar contaminar los cauces o zonas receptoras de los vertidos o verter sustancias que puedan dañar los sistemas de depuración de las instalaciones, para lo cual:

- No se arrojará o verterá cualquier sustancia u objeto tóxico o peligroso y que pueda afectar a los sistemas de gestión de residuos (aceites usados, restos de productos químicos ácidos o básicos o con otras características de peligrosidad).
- Los cauces del río Alberche se mantendrán limpios de residuos o de productos que pudiesen contaminarlos.
- Se almacenarán siempre los productos químicos, los residuos peligrosos o cualquier otra sustancia con características de peligrosidad sobre suelo protegido (evitando que contamine el suelo y que pueda filtrarse a los acuíferos subterráneos) y lejos de sumideros o bien con estos protegidos.

Si se produce cualquier vertido accidental que pueda contaminar la red de evacuación de aguas o los cauces o acuíferos de la zona se comunicará inmediatamente al responsable ambiental.

5. Modelos documentales

A continuación, se exponen elementos documentales que deberán generarse con la gestión de residuos y vertidos. Estos son ejemplos, pudiendo estos presentarse en otros formatos siempre y cuando cumplan con la legislación vigente.

5.1. Modelo de etiquetas de producto

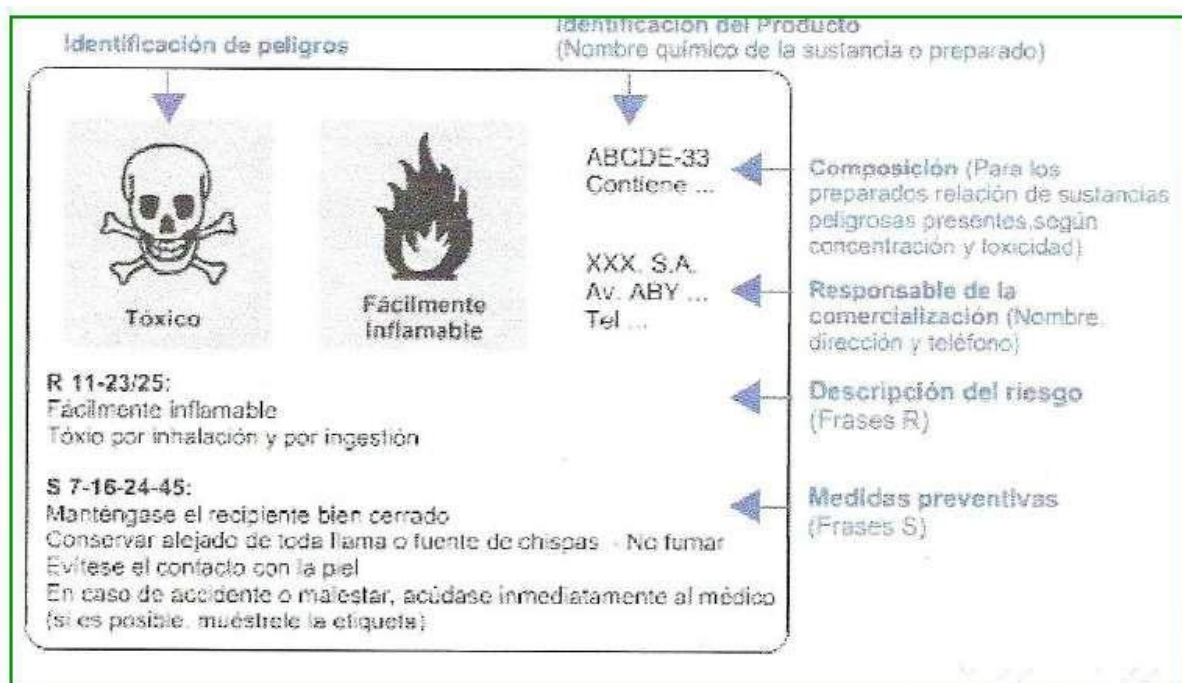


Ilustración 1. Modelo de etiqueta de producto



5.2. Modelo de etiquetas de envasado/almacenado

TIPO DE RESIDUO: _____

- FECHA DE ENVASADO: _____

- FECHA DE ALMACENADO: _____

- GESTOR ENCARGADO : _____ - GESTOR TRANSPORTISTA: _____





Ilustración 2.modelo de etiqueta de envasado/almacenado



5.3. Modelo de etiquetas de envasado/almacenado

NÚMERO DE ASIENTO	RESIDUO	FECHAS	GESTOR
	Origen: Naturaleza: Código: Cantidad (Kg.): LER: Pretratamiento:	Cesión: Inicio envasado: Inicio almacenamiento: Final almacenamiento:	Razón: NIF: Nº DCS: Medio de transporte:
	Origen: Naturaleza: Código: Cantidad (Kg.): LER: Pretratamiento:	Cesión: Inicio envasado: Inicio almacenamiento: Final almacenamiento:	Razón: NIF: Nº DCS: Medio de transporte:
	Origen: Naturaleza: Código: Cantidad (Kg.): LER: Pretratamiento:	Cesión: Inicio envasado: Inicio almacenamiento: Final almacenamiento:	Razón: NIF: Nº DCS: Medio de transporte:

OBSERVACIONES:



PLAN GENERAL. DOCUMENTO DE AVANCE

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

ANEXO 2. ESTUDIO DE RUIDO





Índice

1.	Descripción de la planificación urbanística	3
	Ley del Ruido 37/2003	3
	Real Decreto 1513/2005	3
	Real Decreto 1367/2007	4
2.	Caracterización de las fuentes de ruido ambiental	5
3.	Evaluación de referencia	7



1. Descripción de la planificación urbanística

Ley del Ruido 37/2003

La Ley del Ruido tiene por objeto prevenir, vigilar y reducir la contaminación acústica, para evitar y reducir los daños que de ésta puedan derivarse para la salud humana, los bienes o el medio ambiente. Están sujetos a sus prescripciones todos los emisores acústicos, ya sean de titularidad pública o privada, así como las edificaciones en su calidad de receptores acústicos. No obstante, quedan excluidos los siguientes emisores acústicos: las actividades domésticas o los comportamientos de los vecinos, ordenados por las ordenanzas municipales y los usos locales; las actividades militares y la actividad laboral en el correspondiente lugar de trabajo.

Las atribuciones competenciales de la Ley de Ruido se establecen en función del principio de categorización administrativa. En relación con las infraestructuras viarias, ferroviarias, aeroportuarias y portuarias de competencia estatal la competencia corresponderá a la Administración General del Estado. En los restantes casos se estará a lo que disponga la legislación autonómica y en su defecto, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma si el ámbito territorial excede de un término municipal, y al Ayuntamiento correspondiente en caso contrario.

Real Decreto 1513/2005

El RD 1513/2005 tiene por objeto el desarrollo de la Ley de Ruido en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental, estableciendo un marco básico destinado a evitar, prevenir o reducir con carácter prioritario los efectos nocivos, incluyendo las molestias, de la exposición al ruido ambiental.

En el Anexo I. Índices de Ruido se definen los índices de ruido a obtener en los mapas de ruido para la evaluación de los niveles sonoros producidos por las infraestructuras:

- Ld, índice de ruido día, desde las 07:00 h hasta las 19:00 h. Es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2:1987, y determinado a lo largo de todos los periodos día de un año.
- Le, índice de ruido tarde, desde las 19:00 h hasta las 23:00 h. Es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2:1987, y determinado a lo largo de todos los periodos tarde de un año.
- Ln, índice de ruido noche, desde las 23:00 h hasta las 07:00 h. Es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2:1987, y determinado a lo largo de todos los periodos noche de un año.

En el Anexo II. Métodos de Evaluación para los Índices de Ruido se establecen los métodos de cálculo recomendados para la evaluación de los índices de ruido. Para los países miembros de la Unión Europea que no dispongan de modelos de ruido homologados se



recomiendan los modelos siguientes:

Ruido producido por el tráfico rodado. Método nacional de cálculo francés «NMPB- Routes-96 (SETRA-CERTUCPC-CSTB)», mencionado en la «Resolución de 5 de mayo de 1995, relativa al ruido de las infraestructuras viarias, Diario Oficial de 10 de mayo de 1995, artículo 6» y en la norma francesa «XPS 31-133».

Real Decreto 1367/2007

El RD 1367/2007 establece las normas necesarias para el desarrollo y ejecución de la Ley del Ruido en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

En el art. 5, «Delimitación de los distintos tipos de áreas acústicas» se establece la siguiente clasificación en áreas de sensibilidad acústica en función de los usos predominantes del suelo.

CLASIFICACIÓN EN ÁREAS ACÚSTICAS	
ÁREA ACÚSTICA	USOS PREDOMINANTES
A	Residencial.
B	Industrial.
C	Recreativo y espectáculos.
D	Terciario no contemplado en C.
E	Sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
F	Afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.
G	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

En el art. 14. «Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas acústicas», se indica que en las áreas urbanizadas existentes objetivo de calidad acústica será la no superación del valor de la tabla A, del anexo II, que le sea de aplicación.

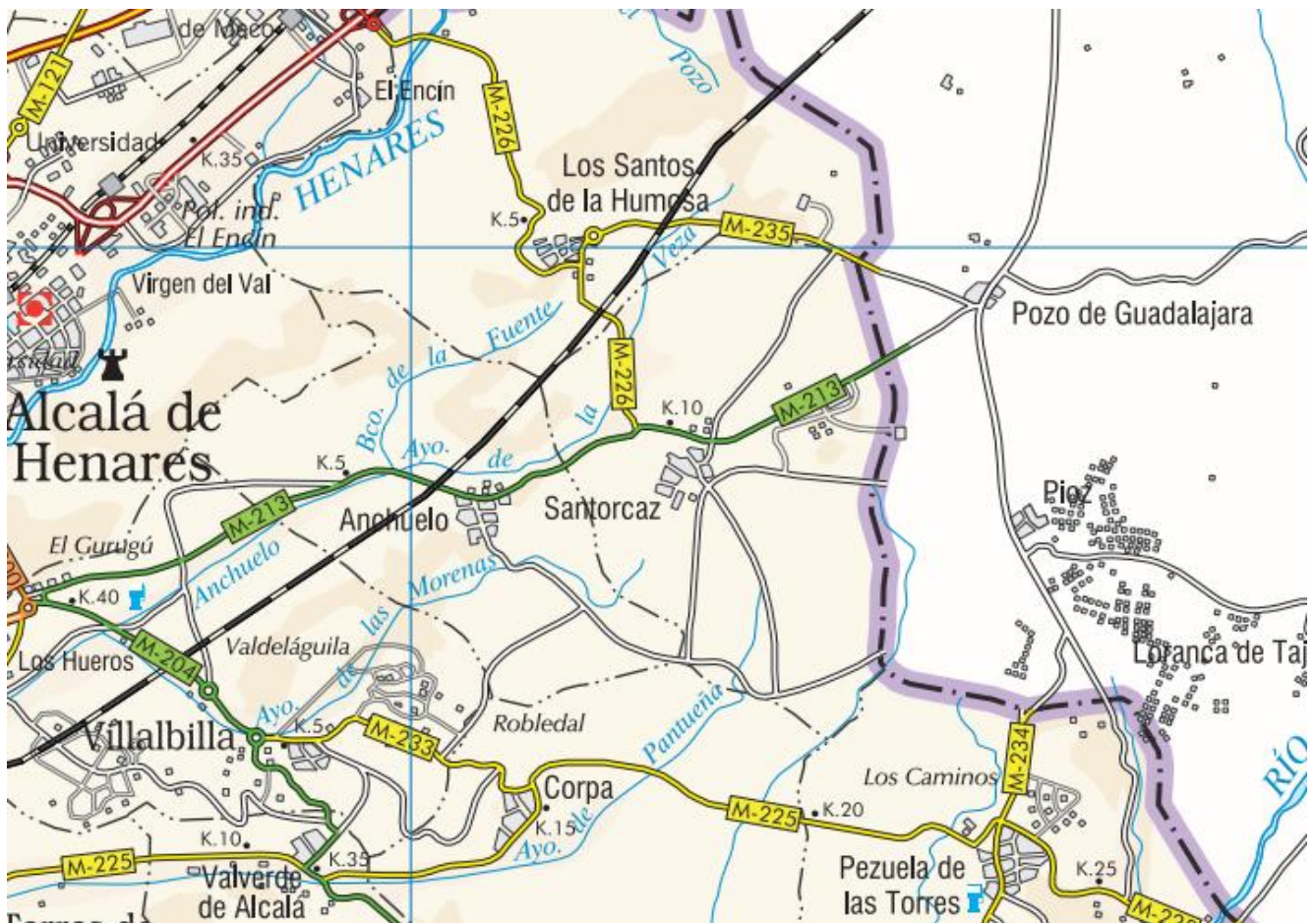
Para el resto de las áreas urbanizadas se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que sea de aplicación a la tabla A, del anexo II, disminuido en 5 decibelios. A continuación, se adjunta copia de la tabla A del anexo II:



ANEXO II TABLA A			
OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA PARA RUIDO APLICABLES A ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTES**			
ÁREA ACÚSTICA	ÍNDICES DE RUIDO [dB(A)]		
	Ld	Le	Ln
E	60	60	60
A	65	65	55
D	70	70	65
C	73	73	63
B	75	75	65
F*	Sin determinar		
* En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles.			
** Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m.			

2. Caracterización de las fuentes de ruido ambiental

Para llevar a cabo la caracterización de la calidad acústica del municipio de Santorcaz se parte de identificar las principales fuentes de ruido que en este caso se asocian al tráfico de vehículos existente en las carreteras que lo atraviesan.



La carretera M-213 perteneciente a la Comunidad de Madrid, comienza en la pedanía de Gurugú atravesando el término municipal de Santorcaz de este a oeste, hasta el límite de la Comunidad Autónoma. Esta carretera al sobrepasar el límite de la Comunidad, prolongándose hasta la localidad de Pozo de Guadalajara perteneciente a la Comunidad de Castilla-La Mancha, con denominación CM-2030.

De igual forma, el término municipal de Santorcaz se comunica con Los Santos de la Humosa a través de la carretera M-226 al norte del municipio.

Las carreteras M-213 y M-216 pertenecen a la Red Local de la Comunidad de Madrid, son por tanto de competencia autonómica.

La comunidad de Madrid cuenta con estaciones de aforo de vehículos de las siguientes carreteras:



Carretera	Ubicación P.K.	Tipo Estación 2019	IMD 2019	% Pesados 2019	Localización de la estación
M-213	3,10	Primaria	3.630	7,02	Entre la intersección con M-204 y Santorcaz
M-213	11,97	Cobertura	2.227	7,90	Entre Santorcaz y límite de provincia con Guadalajara
M-226	2,50	Cobertura	953	11,75	Entre intersección con M-235 e intersección con M-213
M-226	6,50	Primaria	9.737	4,49	Entre Santorcaz y la intersección con A-2

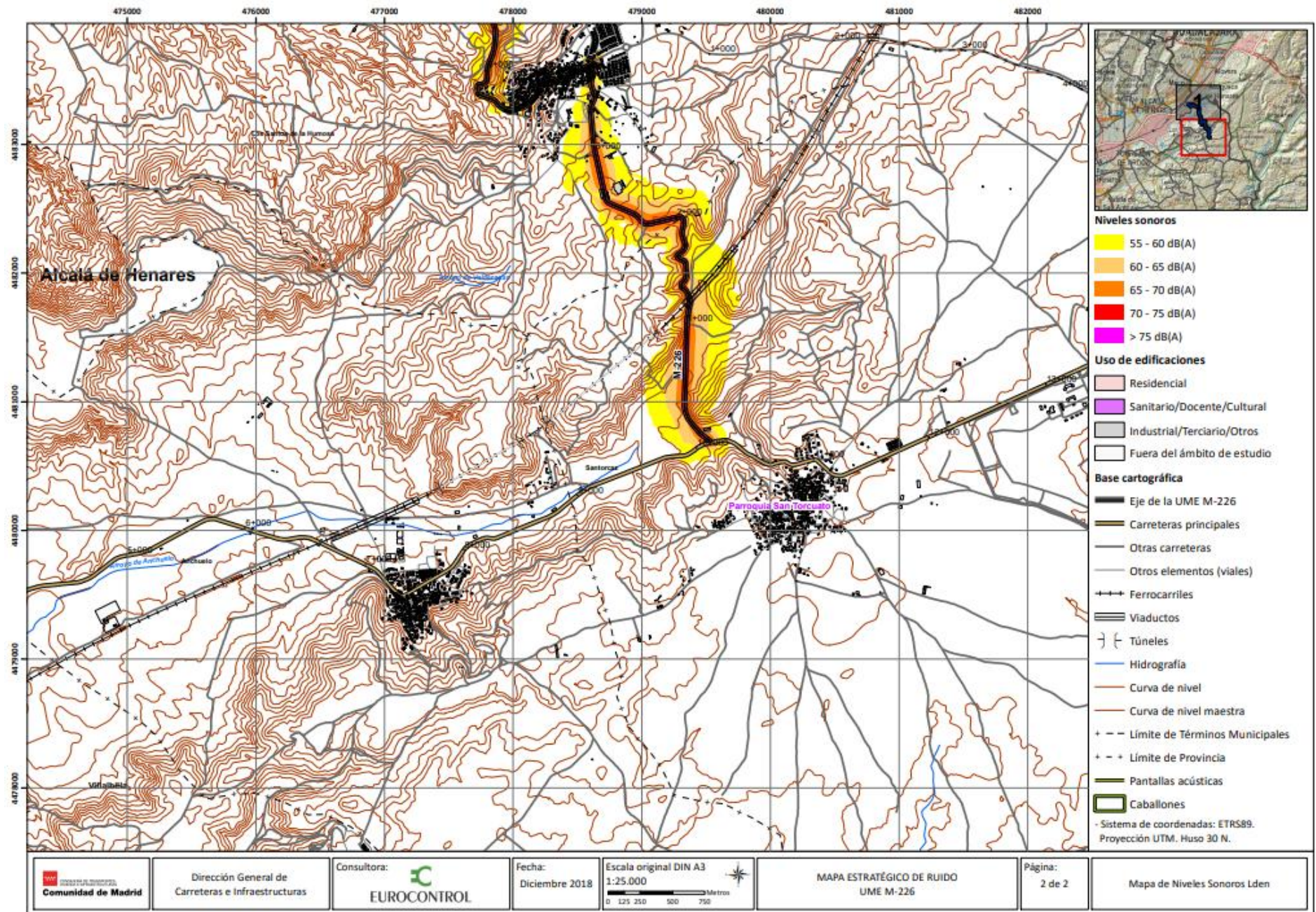
3. Evaluación de referencia

El estudio del escenario preoperacional tiene por objeto evaluar el medio ambiente sonoro de la situación actual para que sirva de referencia para la asignación de nuevos usos urbanísticos en el territorio.

Teniendo en cuenta que los mayores niveles de ruido, y en consecuencia las situaciones más desfavorables acústicamente, tendrán lugar en la carretera M-226 y M-213, hemos tomado los mapas estratégicos de ruido de la misma, elaborados por la Comunidad de Madrid, como modelo de comportamiento.

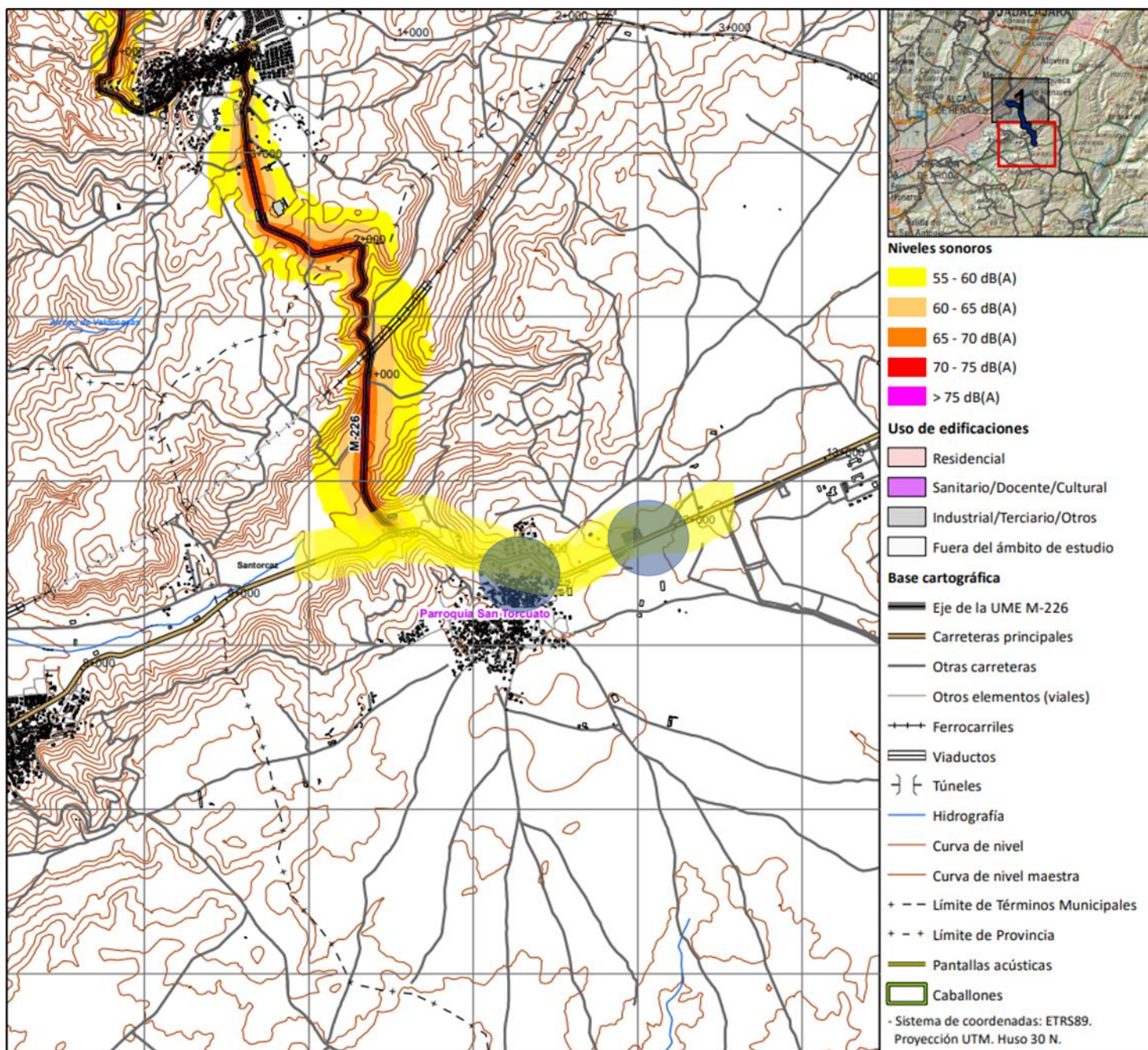
ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAN GENERAL. DOCUMENTO DE AVANCE

AYUNTAMIENTO
DE SANTORCAZ



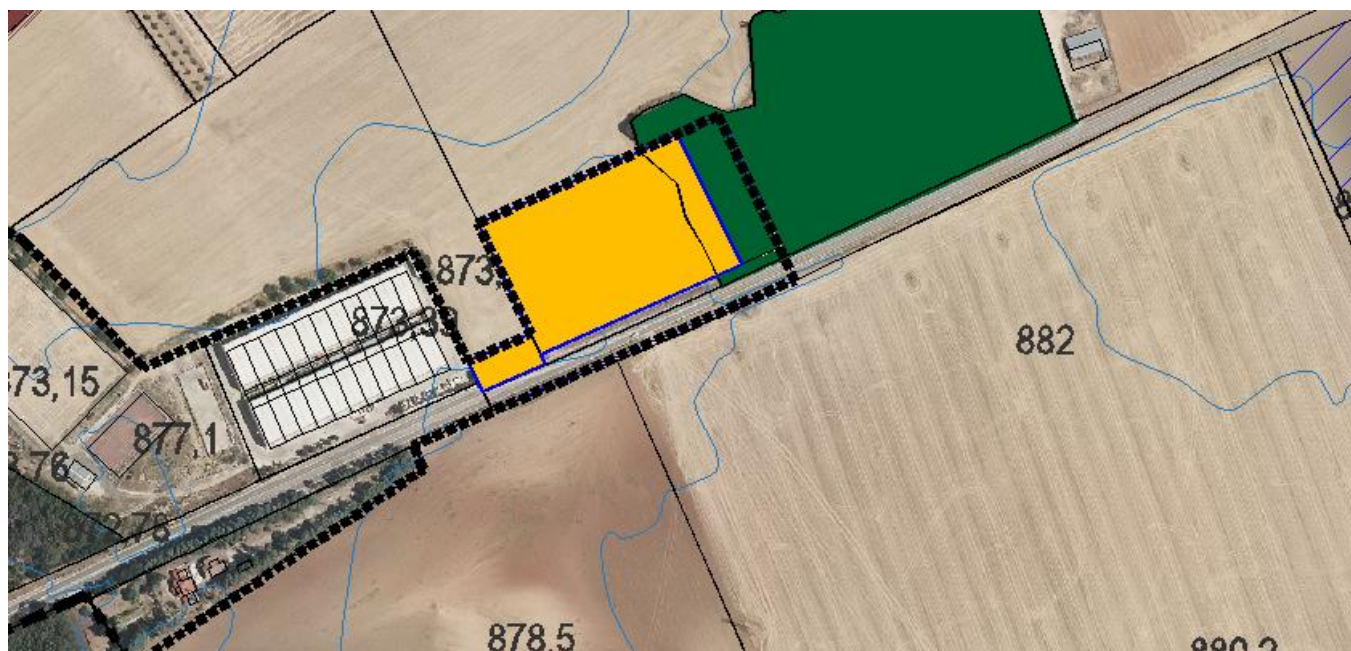
ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAN GENERAL. DOCUMENTO DE AVANCE

AYUNTAMIENTO
DE SANTORCAZ

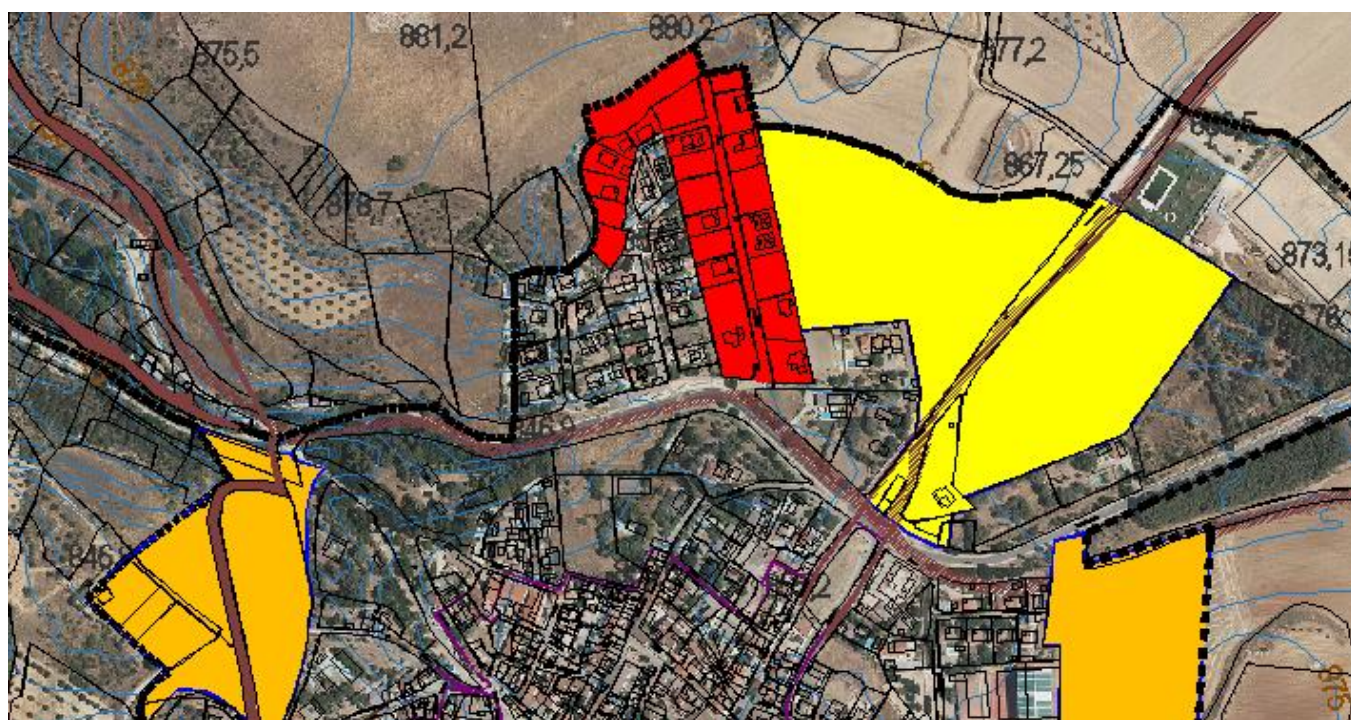


Si analizamos en detalle la zonificación del mapa anterior observamos que la zona de afección que supera los 70 dB(A).

En consecuencia, los usos industriales que limiten con carreteras de la Comunidad de Madrid previsiblemente deberían ser fácilmente compatibles con los niveles objetivo señalados en el anexo II del RD 1367/2007.



Mientras que los usos residenciales pudieran dar lugar a situaciones acústicas más conflictivas, debido a que los niveles objetivo de ruido son más exigentes.





En cualquier caso, en las fases siguientes de la planificación urbanística que ahora se inicia, todos los suelos en los que se prevean nuevos desarrollos urbanísticos deberán contar con el correspondiente estudio de ruido en el que, mediante modelizaciones detalladas de los niveles acústicos previsibles, se verifique la compatibilidad con los niveles objetivo señalados en el anexo II del RD 1367/2007.



PLAN GENERAL. DOCUMENTO DE AVANCE

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

ANEXO 3. ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE SUELOS





Índice

1.	Introducción.....	3
2.	Descripción del medio físico	4
2.1.	Altimetría	5
2.2.	Hidrografía y Litología.....	5
2.3.	Geología y Geomorfología	8
3.	Análisis histórico de actividades	10
	Usos del Suelo en el año 1956	11
	Usos del Suelo en el año 1975	13
	Usos del Suelo en el año 1991	16
	Usos del Suelo en el año 2001	19
	Usos del Suelo en el año 2007	21
	Usos del Suelo en el año 2021	23
4.	Evaluación de los suelos propuestos	25
	Usos residenciales.....	26
	Uso industrial	27



1. Introducción

La Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid (BOCM nº76 de 31 de marzo) exige en el artículo 61 que entre la documentación a aportar en la tramitación de los Planes Urbanísticos se incluirá un Informe de caracterización de la calidad del suelo en el ámbito a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos.

El ámbito del Estudio corresponde al Plan General propuesto en el término municipal de Santorcaz.

Para determinar la caracterización de los suelos previsiblemente afectados por la nueva ordenación urbanística de su territorio, se llevarán a cabo las siguientes acciones:

- **Fase I.** En esta fase se deberán definir las principales características del medio físico incluido dentro de los ámbitos de estudio especificados, así como los antecedentes de actividades que hayan podido producir alguna repercusión negativa en la calidad del suelo, en el que se desarrollará los siguientes puntos:
 - Estudio del medio físico definiendo las características más relevantes de su entorno.
 - Estudio histórico de los usos actuales y presentes del ámbito a considerar.
 - Descripción del estado actual del ámbito.
 - Propuesta del planeamiento sobre los usos futuros del suelo.
- **Fase II.** En caso de detectarse indicio de alguna afección en la calidad de los suelos objeto de estudio se realizará una caracterización analítica en base a las siguientes consideraciones:
 - Estrategia de muestreo.
 - Resultados analíticos del muestreo realizado.
 - Análisis de la calidad de los suelos del ámbito considerado.

Este Informe de Situación, que tendrán como objetivo general determinar la viabilidad de los usos previstos en el ámbito de ordenación. Para ello, el Informe deberá orientarse a los siguientes objetivos específicos:

- Determinar si los suelos presentan indicios de afección al suelo derivadas de las actividades anteriormente desarrolladas.
- Determinar la viabilidad de los nuevos usos urbanísticos previstos.



2. Descripción del medio físico

El Plan General abarca la totalidad del término municipal de Santorcaz y, en la redacción del presente Documento Inicial, se han tenido en cuenta sus límites geográficos, y las cartografías y fotos aéreas empleadas, las de carácter público, a las que se ha tenido acceso, tanto a través del Instituto Geográfico Nacional, la Comunidad de Madrid, la Gerencia del Catastro y el Ayuntamiento de Santorcaz, entre otros, y las de carácter privado, como son la elaboración propia, por parte del equipo redactor.

La superficie del término municipal de Santorcaz tiene una extensión aproximada de 28 km² y se ubica al este de la Comunidad de Madrid, en el comienzo de la llanura alcarreña y pertenece a la comarca agrícola de la Campiña. Dista 46 km de Madrid capital, 16 km de Alcalá de Henares y 27 km de la ciudad de Guadalajara.

Las coordenadas geográficas son: Latitud: 40.4722, Longitud: -3.23311, Latitud: 40° 28' 20" Norte y Longitud: 3° 13' 59" Oeste.

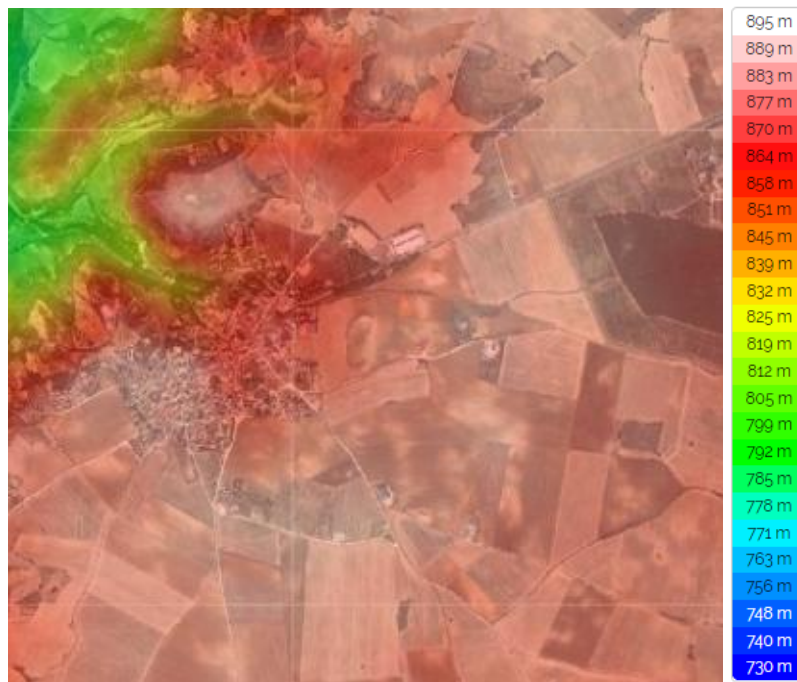
Sus límites son:

- Este: Pioz y Pozo, municipios de la provincia de Guadalajara.
- Sur: con los municipios de Corpa y Pezuela de las Torres.
- Oeste: con el de Anchuelo.
- Norte: con el de Los Santos de la Humosa.

2.1. Altimetría

Santorcaz cuenta con una altitud de 878 m. sobre el nivel del mar en la zona central de su casco urbano.

Las mayores pendientes del municipio se encuentran en el norte del término, coincidentes con la zona donde se ubica el cementerio municipal y próximo al cerro del “Llano de la Horca”. En la mayor parte del municipio la topografía presenta pendientes suaves.



Plano altitud de Santorcaz. Fuente: topographic map

2.2. Hidrografía y Litología

La mayor parte de los cursos respectivos de los ríos Henares y Tajuña discurren por cauces paralelos y muy próximos, y los escasos cursos de agua que manan en la zona de la Alcarria, situada entre ambos ríos, van a desembocar bien al Henares (el Badiel), bien al Tajuña (el Ungría).

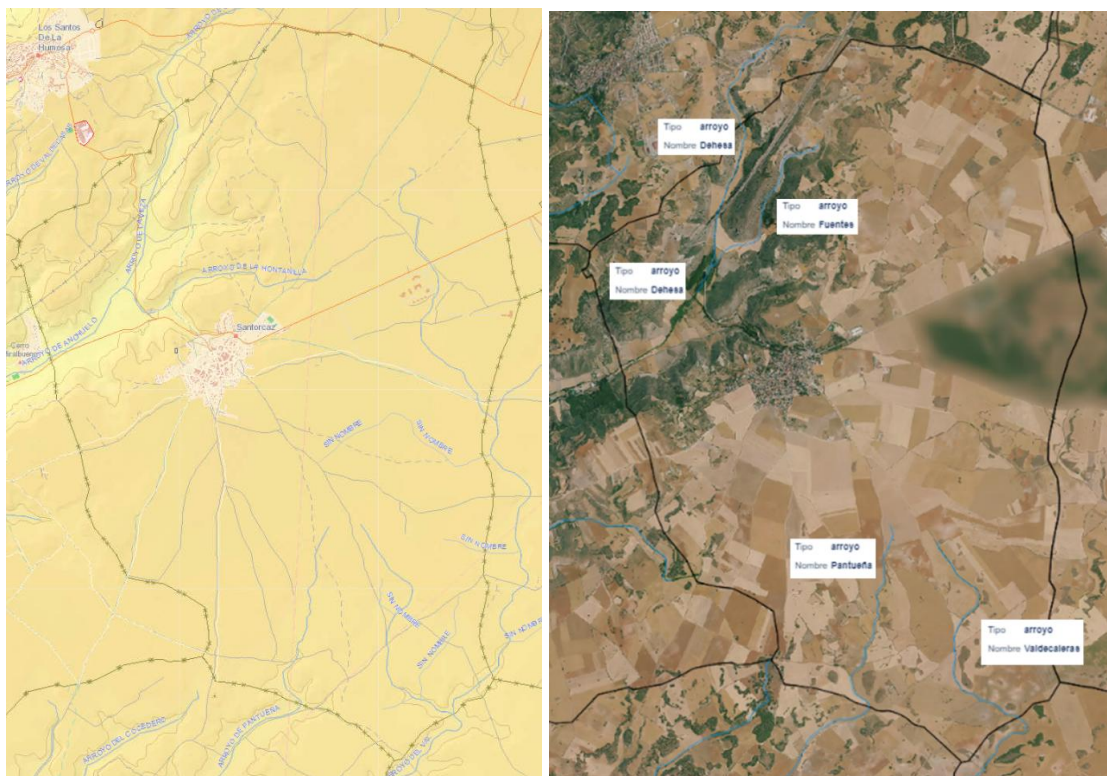
Al abandonar dichos ríos la provincia de Guadalajara y penetrar en la de Madrid, el Henares continúa con su misma orientación, mientras que el Tajuña se desvía al sur, lo que hace que se forme entre los dos cursos de agua una pequeña cuenca tributaria del Jarama, la correspondiente a los arroyos Pantueña y el Anchuelo, cuenca a la que pertenece la mayor parte de la Alcarria complutense.

De extensión limitada y de terreno árido, la capacidad de su cuenca es muy limitada y los arroyos que transitan lo hacen con escasa cantidad de agua.

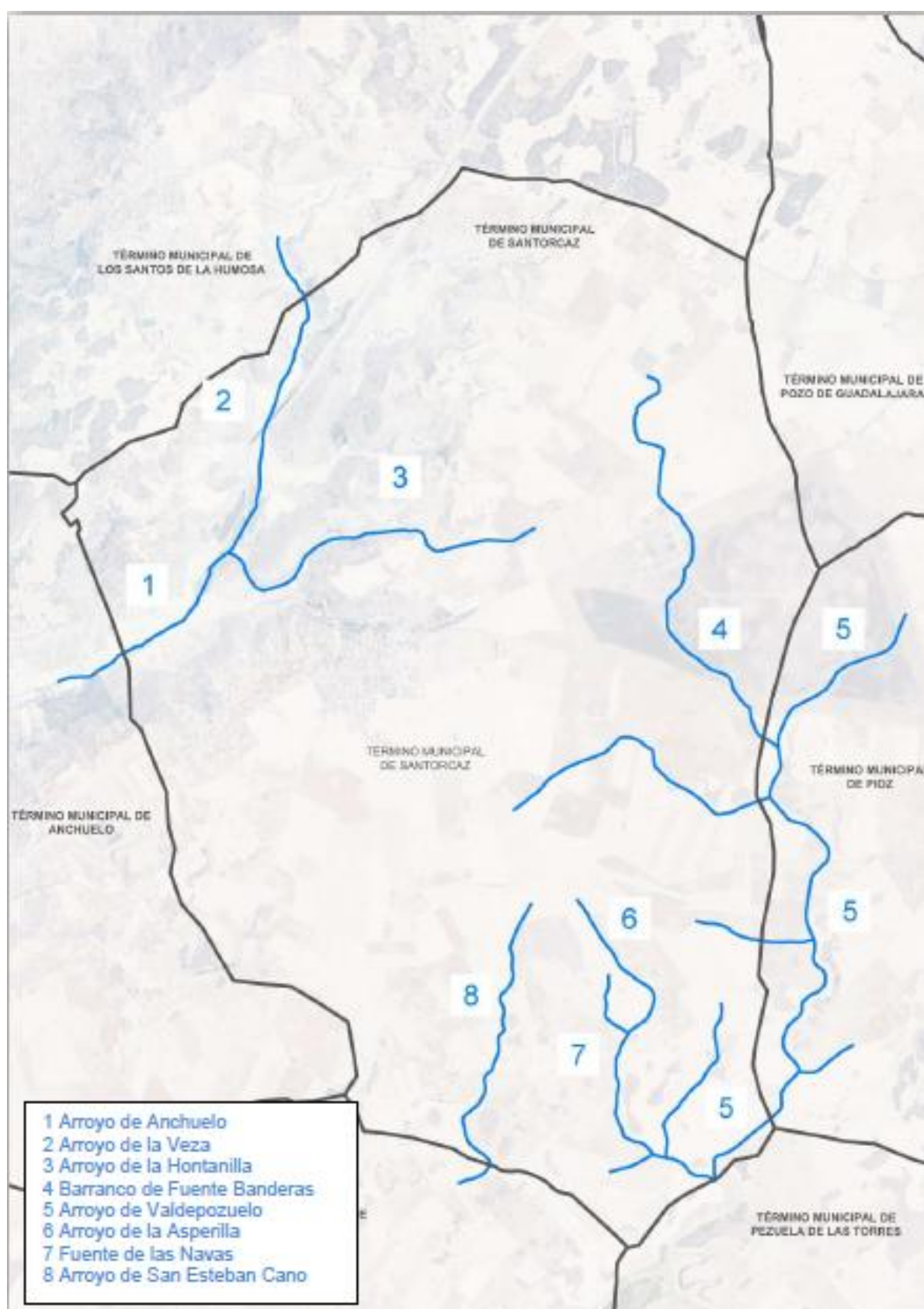
Nace el Pantueña a 870 metros de altitud, al sur del municipio de Santorcaz. En el término de Torres de la Alameda y, tras bordear por el norte al casco urbano y recibir por la izquierda a la poco importante vertiente de Torres, confluye con el arroyo de Anchuelo fuera ya del municipio, para desembocar en el río Jarama. Tiene una longitud de casi 30 kilómetros de recorrido.

El Anchuelo se forma al noroeste del término municipal de Santorcaz, por la unión de los arroyos de la Dehesa y de las Fuentes. Su curso es de unos 16 kilómetros.

También se localiza el arroyo de Valdecaleras.



Hidrografía de Santorcaz de Santorcaz. Fuente: Visores SIT de la Comunidad de Madrid y visor SNCZI del M^o de Transición Ecológica y el Reto Demográfico



Plan Director de la red de drenaje urbano de Santorcaz. Elaboración CYII



2.3. Geología y Geomorfología

En cada una de las zonas sobre las que se pretenda actuar, hay que tener en cuenta las características abióticas del medio físico natural, como son los componentes que determinan el espacio físico o biotopo en el que se desarrolla la biocenosis; esto es, donde viven, se alimentan, se relacionan y se reproducen los seres vivos. Existen distintos tipos de factores abióticos o elementos abióticos. Estos pueden ser de carácter geográfico o topográfico (latitud, longitud, altitud, orientación, pendiente...), climático (temperatura, luz solar, humedad relativa, viento, presión atmosférica, precipitaciones, concentración de partículas en suspensión...), edáfico (composición y estructura del suelo) y químico (componentes del aire, agua y suelo).

Con el estudio de los rasgos geológicos podemos conocer el riesgo potencial que generan aquellas actuaciones que vayan a realizarse sobre un territorio. Entre dichos rasgos geológicos se encuentran la capacidad portante, estabilidad, cohesión, comprensibilidad y susceptibilidad a la erosión del terreno.

La ubicación del término municipal de Santorcaz es la del este de la Cuenca del Tajo-Mancha.

En relación con la geología, las características principales, en el ámbito de Santorcaz, son las siguientes:

Turolense

- Calizas micráticas con algas y calizas negras y rojas. Calizas arenosas. Margas.
- Conglomerado, areniscas y lutitas rojas.

Aragoniense Superior

- Calizas y dolías micróticas con sílex a niveles de sepiolita.
- Calizas margas y margas yeseras blancas. Localmente, Areniscas.

Aragoniense Medio

- Arenas, Areniscas, lutitas y niveles carbonatados.

Pleistoceno Superior

- Gravas y cantos polifónicos, arenas, limos y arcillas. Carbonatos.
- Cantos, gravas arenas y arcillas.

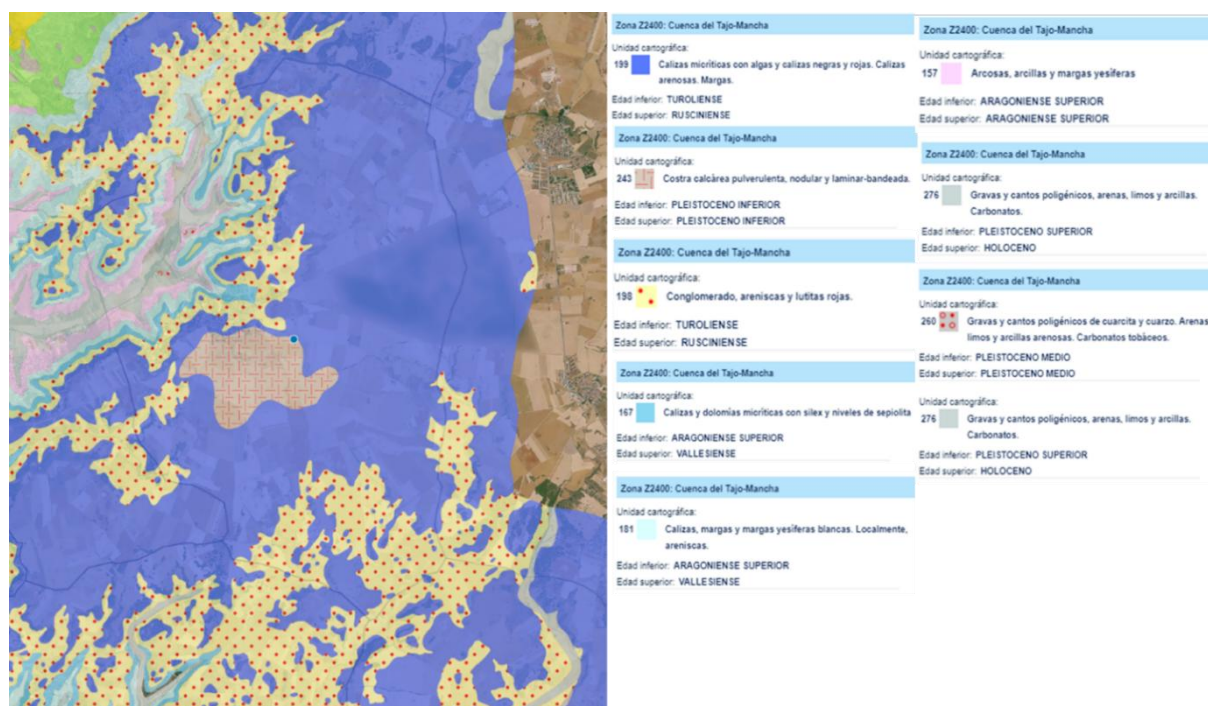
Pleistoceno Inferior

- Costra calcárea pulverulenta, nodular y laminar-bandeada.

Por tanto, la geología comprende desde llanuras aluviales (cantos, gravas, arenas y limos);



cuaternarios mezclados con arcillas y fangos del terciario en el fondo de los valles; a laderas de arcillas, yesos, margas yesíferas y calizas dolomíticas del Mioceno medio; rematadas en las partes más altas por calizas y costras laminas del Mioceno superior y pioceno, y que en grandes cantidades siempre han servido en forma de materiales para la construcción.



Geología de Santorcaz de Santorcaz. Fuente: Visores SIT de la Comunidad de Madrid



3. Análisis histórico de actividades

El objetivo del estudio histórico es identificar las actividades que se han desarrollado en el ámbito de estudio que hayan podido constituir un foco potencial de contaminación del suelo relacionadas con instalaciones o actuaciones ya sean anteriores o actuales. El estudio histórico se ha centrado en los siguientes aspectos:

- Localización del emplazamiento en cartografía geográfica y topográfica realizada a partir de las fuentes siguientes:
 - WMS Mapas topográficos IDE Comunidad de Madrid.
 - Modelo digital del terreno – MDT05 del Centro de Descargas del CNIG.
- Análisis de las fotografías aéreas de los años 1956, 1975, 1980, 1991, 2001, 2011 y 2020 recopiladas del Sistema de Información Territorial de Estadística de la Comunidad de Madrid (nomenclaturas), con objeto de determinar los cambios morfológicos y las actividades potencialmente causantes de contaminación del suelo.
- Usos del suelo: Se han descrito los usos del suelo actuales en base a datos facilitados por la propiedad y en particular mediante el planeamiento urbanístico vigente.

Para el análisis de los usos históricos del ámbito se han analizado diferentes vuelos que incluyen una imagen del conjunto de la zona. Puesto que el principal cometido de este apartado es poner de manifiesto actividades realizadas en el pasado, se detectará las áreas de especial interés en aquellos puntos en los que la situación analizada presenta variaciones de uso con respecto a años anteriores o en aquellos otros cuyas actividades sean potencialmente contaminantes.

Usos del Suelo en el año 1956

Este año constituye el punto de partida del estudio del ámbito, en el cual se observa que todo el término municipal está dedicado prácticamente en toda su superficie, salvo una pequeña extensión correspondiente al casco urbano, al uso agrícola con cultivos herbáceos en secano.

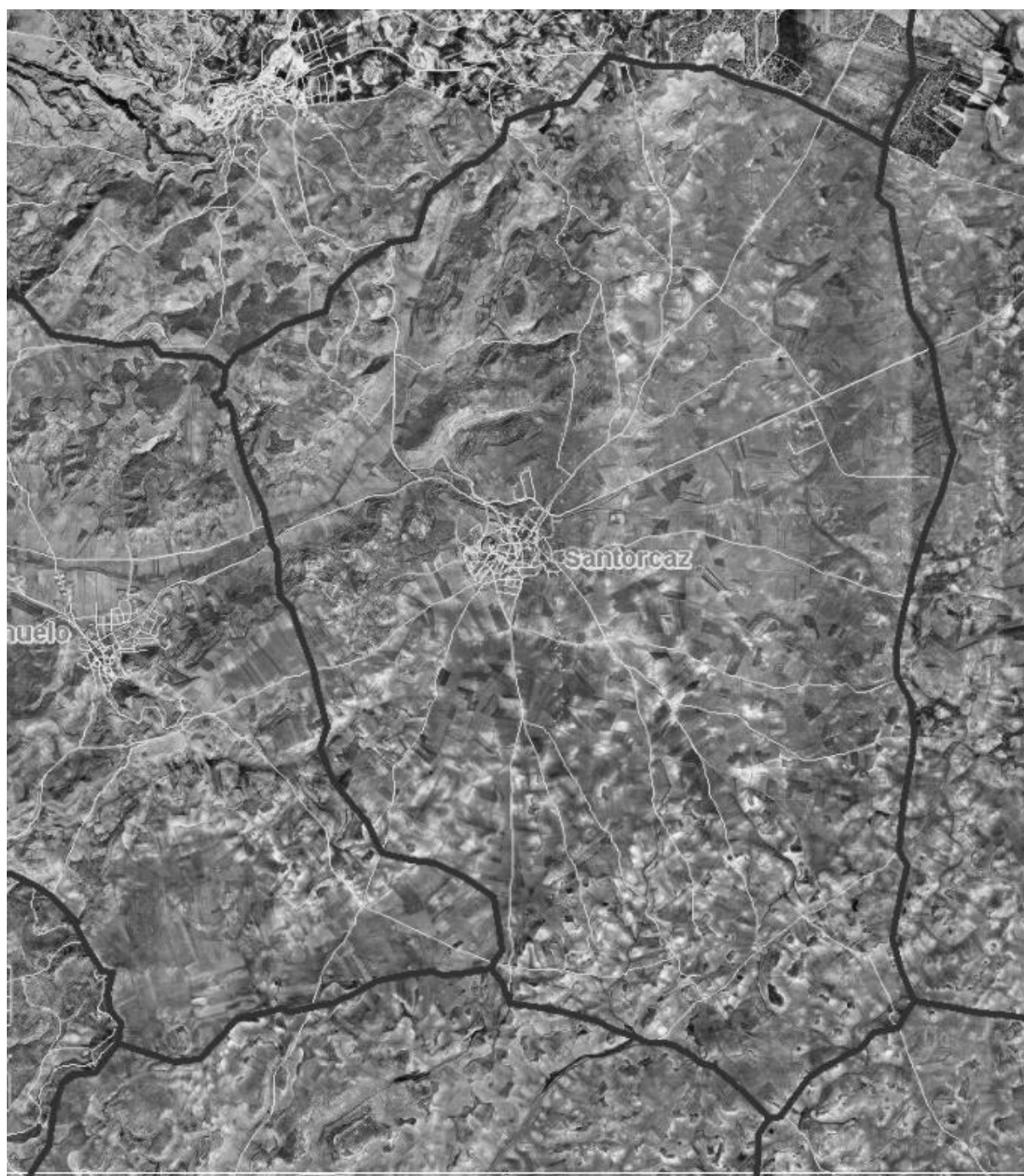


Ilustración 1. Foto aérea del término municipal correspondiente al año 1956. Fuente: Nomecalles



Ilustración 2. Imagen del casco urbano del año 1.956. Fuente: Nomecalles.



Usos del Suelo en el año 1975

El aprovechamiento de los suelos con cultivos agrícolas de secano continúa siendo predominante en todo el término municipal y no se detecta la presencia de otro tipo de actividades.

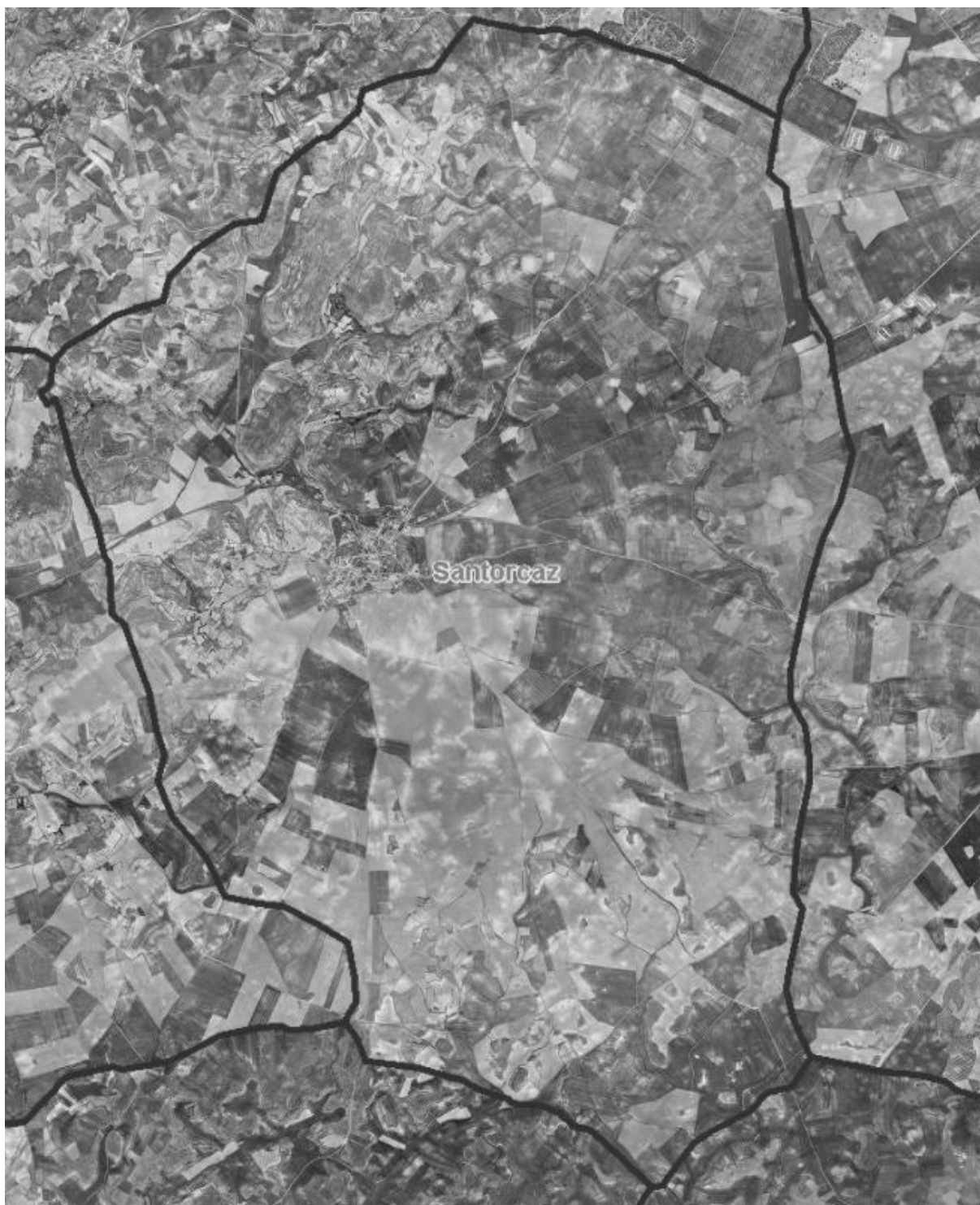


Ilustración 3. Foto aérea correspondiente al año 1975. Fuente: Nomecalles



Ilustración 4. Imagen del casco urbano del año 1.975. Fuente: Nomecalles.

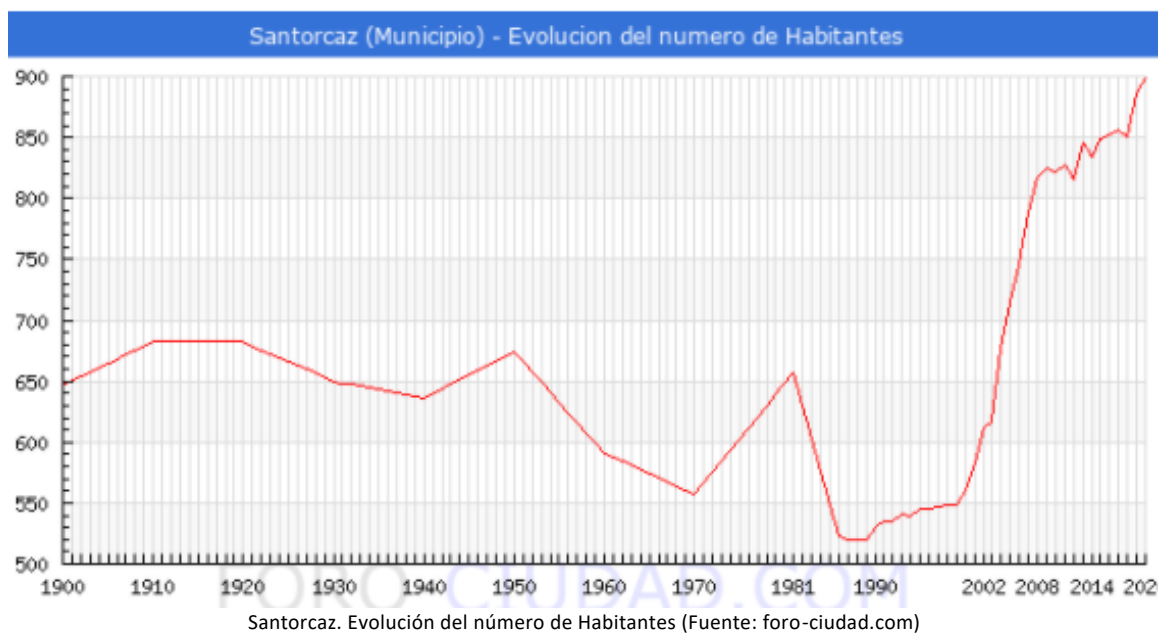
Usos del Suelo en el año 1991

Al igual que en los años precedentes la economía local se fundamenta en el aprovechamiento de los cultivos de secano. Se observa la existencia de nuevos crecimientos residenciales al suroeste del casco urbano.



Ilustración 5. Foto aérea correspondiente al año 1991. Fuente: Nomecalles

Lo más destacable de este periodo es que a partir de aquí se inicia un progresivo incremento de la población hasta alcanzar actualmente los cerca de 889 habitantes.



Cabe destacar que en ese periodo se establece la base de telecomunicaciones de la Armada Española, situada en el extremo oriental del término municipal.



Ilustración 6. Foto aérea de la base de telecomunicaciones de la Armada correspondiente al año 1991. Fuente: Nomecalles



Ilustración 7. Imagen del casco urbano del año 1.991. Fuente: Nomecalles.

Usos del Suelo en el año 2001

En este año continúa siendo mayoritaria la agricultura de secano.

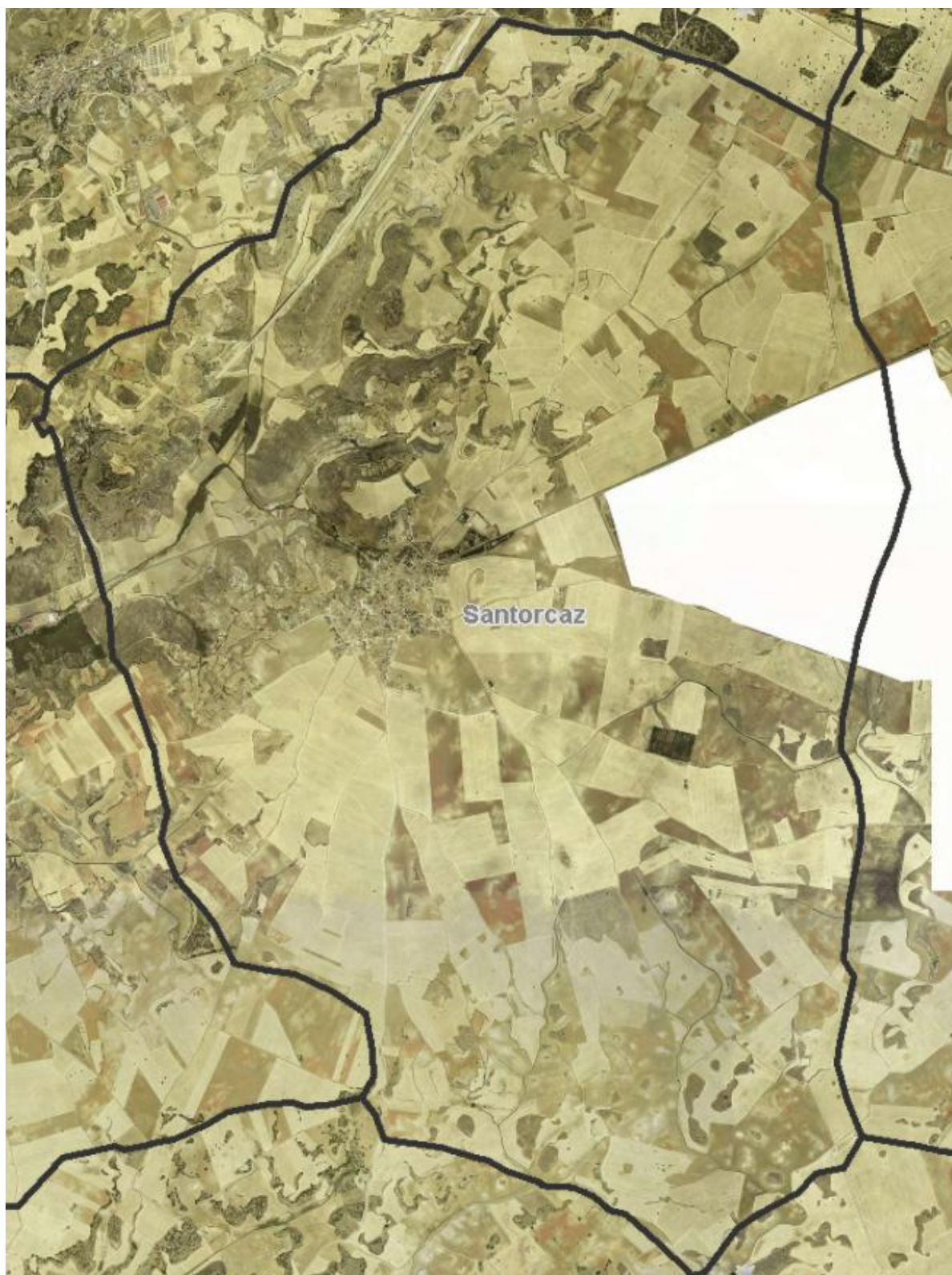


Ilustración 8. Foto aérea correspondiente al año 2001. Fuente: Nomecalles



Ilustración 9. Imagen del casco urbano del año 2001 Fuente: Nomecalles.

Usos del Suelo en el año 2007

En este año continúa siendo mayoritaria la agricultura de secano, pero ya se observa la consolidación del desarrollo industrial y nuevos crecimientos residenciales al norte del casco urbano.



Ilustración 10. Foto aérea correspondiente al año 2007. Fuente: Nomecalles



Ilustración 11. Foto aérea correspondiente a implantación industrial año 2007. Fuente: Nomecalles



Ilustración 12. Foto aérea correspondiente al casco urbano año 2007. Fuente: Nomecalles

Usos del Suelo en el año 2021

En lo que respecta a los años precedentes los cambios en los usos del suelo no son significativos, es decir, se mantiene un uso mayoritario en el término municipal de aprovechamientos de cultivos agrícolas de secano y entorno al casco urbano se consolidan los nuevos desarrollos residenciales y el área industrial al noreste del término municipal.



Ilustración 13. Foto aérea correspondiente al año 2021. Fuente: Nomecalles



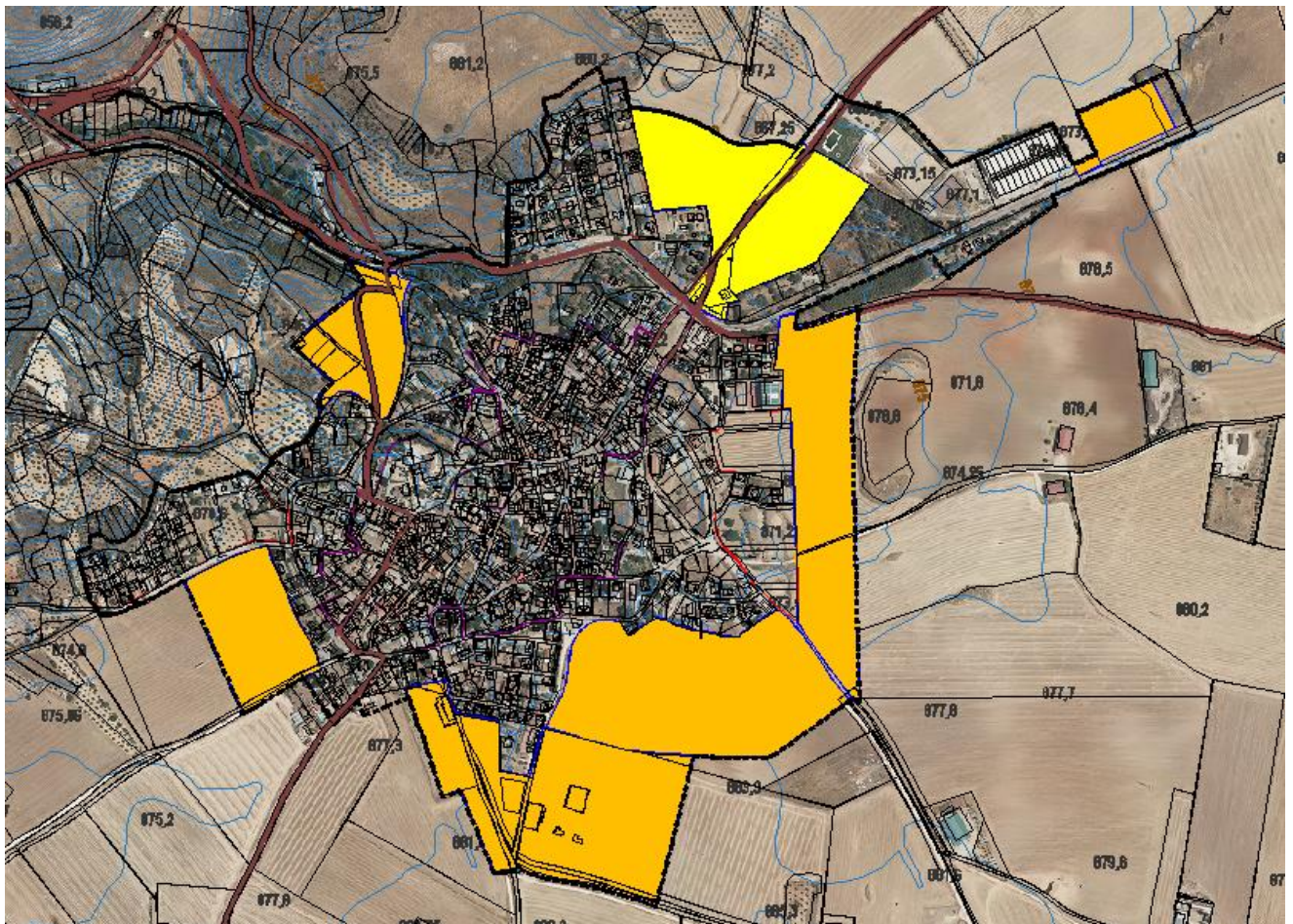
Ilustración 14. Foto aérea correspondiente al casco urbano año 2021. Fuente: Nomecalles

4. Evaluación de los suelos propuestos

La superficie del término municipal de Santorcaz tiene una extensión aproximada de 28 km² y se ubica al este de la Comunidad de Madrid, en el comienzo de la llanura alcarreña y pertenece a la comarca agrícola de la Campiña. Dista 46 km de Madrid capital, 16 km de Alcalá de Henares y 27 km de la ciudad de Guadalajara.

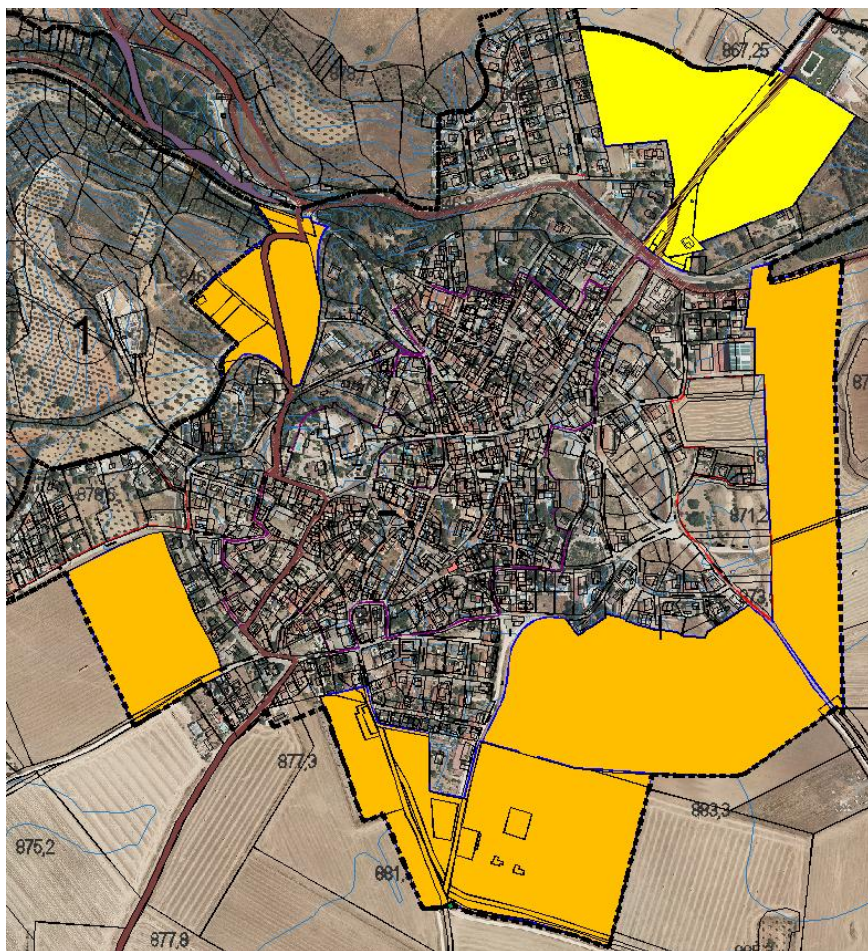
El estudio del escenario preoperacional tiene por objeto evaluar la caracterización de la situación actual de los suelos desde el punto de vista de su grado de contaminación para que sirva de referencia para la asignación de nuevos usos urbanísticos en el territorio.

Dentro de este contexto general, y a partir del análisis histórico realizado en el apartado anterior, se lleva a cabo una prospección de los principales aspectos a tener en cuenta para la asignación de nuevos usos urbanísticos.





Usos residenciales





Uso industrial





En cualquier caso, en las fases siguientes de la planificación urbanística que ahora se inicia, todos los suelos en los que se prevean nuevos desarrollos urbanísticos deberán contar con el correspondiente estudio detallado de caracterización de la calidad de los suelos, que dé cumplimiento a lo establecido en la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

PLAN GENERAL. DOCUMENTO DE AVANCE

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

ANEXO 4. ESTUDIO DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS



Ayuntamiento de
SANTORCAZ

OCTUBRE 2021



Índice

1.	Introducción.....	3
2.	Objetivos y ámbito territorial del PPI	3
3.	Fases de elaboración del Plan de Prevención de Incendios (PPI).....	4
3.1.	Descripción del riesgo inicial	4
3.2.	Distribución espacial del riesgo de incendio del Plan Especial.....	5
3.3.	Detección de riesgos concretos asociados a la fase de construcción y explotación..	6
3.4.	Establecimiento de un plan de autoprotección	7



1. Introducción

La elaboración de un Plan de Prevención de Incendios (PPI) pretende evaluar el riesgo potencial, tanto en fase de obras como de funcionamiento de un proyecto, de que se produzca un incendio que pueda afectar al mismo o a su entorno inmediato, así como definir las medidas preventivas y correctoras a aplicar para minimizar este riesgo.

Fundamental resulta igualmente implantar dentro del PPI un Plan de Autoprotección (PAU), cuyo objetivo es proteger a los trabajadores en las posibles emergencias que pudiera producir un incendio. El PAU establece las actuaciones que se deben desarrollar, con los medios de que se disponga, hasta la llegada de los servicios operativos, momento en el cual los medios propios quedan a disposición de los servicios operativos. También prevé cuáles deben ser las tareas de vigilancia, detección y aviso de incendios, y establece la organización de los medios humanos y materiales de que dispone el núcleo urbano más próximo.

En los siguientes puntos se presentan las pautas para elaborar un Plan de Prevención de Incendios (PPI) y un Plan de Autoprotección (PAU), que deberán adecuarse a cada fase del Proyecto.

2. Objetivos y ámbito territorial del PPI

El PPI tiene por finalidad la planificación de las medidas encaminadas a minimizar el riesgo de que se produzcan incendios en las instalaciones previstas en el Proyecto, tanto en la fase de construcción como en la fase de funcionamiento. Debe partir de un conocimiento exhaustivo de:

- Causas y elementos de riesgo.
- Inventariado de las infraestructuras de prevención.
- Identificación de las zonas de mayor valor de conservación o protección.
- Definición de actividades de riesgo de incendio.

Con ello, pueden planificarse medidas de prevención detectando las zonas de mayor riesgo, de alto valor de protección, o con insuficientes medidas de prevención.

En cuanto al ámbito territorial del Proyecto se deberá tomar un área que incluya todas las afectadas por el mismo, puesto que no es el objetivo del Proyecto un mayor alcance territorial que no sea el del área del riesgo potencial ocasionado por la instalación y su Autoprotección.



3. Fases de elaboración del Plan de Prevención de Incendios (PPI)

La elaboración del PPI consta de las siguientes fases:

1. Descripción del riesgo inicial.
2. Distribución espacial de riesgos: elaboración de mapa de riesgos.
3. Detección de riesgos concretos en fase de construcción y en fase de explotación.
4. Elaboración de un Plan de Autoprotección.

A continuación, se va a proceder a describir más concretamente cada una de las fases.

3.1. Descripción del riesgo inicial

Hace falta distinguir entre los elementos de riesgo derivados de la construcción y del funcionamiento del propio Proyecto, de los elementos de riesgo derivados del estado actual del medio existente. La conjunción de todos ellos permite valorar el riesgo inicial de incendio en la zona del proyecto.

Los riesgos derivados del medio serán los siguientes, y habrá que valorarlos en función de las distintas unidades de vegetación y paisaje detectadas:

- VEGETACIÓN.
- COMBUSTIBILIDAD: basado en la cantidad de materia orgánica potencialmente combustible.
- RIESGO HISTÓRICO: mide la distribución espacial de la frecuencia de riesgo de incendio en el tiempo.
- INFLAMABILIDAD: combustibilidad en relación con lo inflamable que resulta un determinado tipo de vegetación o material susceptible de riesgo de incendio.
- DIFICULTADES DE EXTINCIÓN Y ACCESIBILIDAD.
- PELIGRO DE IGNICIÓN: probabilidad de que comience un incendio en la zona. Tiene que ver con la combustibilidad y la inflamabilidad.
- PELIGRO DE PROPAGACIÓN: probabilidad de que el incendio se propague una vez iniciado.

El Decreto 59/2017, de 6 de junio, del consejo de gobierno, por el que se aprueba el plan especial de protección civil de emergencia por incendios forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA):

- En su *Anexo 1* incorpora el término municipal de Las Rozas de Madrid en la relación de municipios con riesgo forestal.
- En el *Anexo 2*, punto 1, puede verse el mapa de riesgos elaborado, que tiene en cuenta el análisis de riesgo para unas condiciones meteorológicas determinadas y la vulnerabilidad, que sirve de orientación para la determinación de los recursos y



medios que se deben disponer para las emergencias, así como su distribución territorial. Este mapa asigna a la zona diferentes valores de riesgo:

- Bajo, en eriales y cultivos.
 - Medio y Alto, en bosques galería asociados a cursos fluviales y arroyos.
- A las características presentes en las distintas zonas geográficas se le asignan unos valores calculados en función del peligro de ignición y del peligro de propagación, y se suman los valores que resultan del estudio de la protección del territorio, que determina las zonas de protección preferente en base a los elementos vulnerables expuestos al fenómeno de incendios forestales, que son las personas, los bienes y el medioambiente, y a la existencia en la zona de factores tales como:
- Interfaz urbano-forestal.
 - Vegetación.
 - Máxima protección de los Espacios Naturales Protegidos y Áreas protegidas.
 - Vertederos.
 - Zonas de especial afluencia de visitantes (carreteras y pistas en Espacios Naturales Protegidos, ríos y embalses, red viaria).
 - Modelos de combustible.
 - Áreas recreativas.
 - Vías férreas

3.2. Distribución espacial del riesgo de incendio del Plan Especial

Según el Mapa del Anexo 2 del Decreto 59/2017, de 6 de junio, del consejo de gobierno, por el que se aprueba el plan especial de protección civil de emergencia por incendios forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA), el área de influencia se halla en zonas de riesgo diferentes. Por ello, se requiere un cartografiado de riesgos para determinar qué zonas son las más vulnerables o susceptibles de que se inicie y propague un incendio.

Para ello, hay que identificar los elementos estructurales del proyecto y caracterizarlos en función de las unidades de vegetación. Es de aplicación la fórmula:

$$R = A + M + 2C$$

Ecuación 1. Donde: R = Riesgo; M = Medios de extinción;
A = Accesibilidad; C = Combustibilidad

El método de valoración del riesgo considera los siguientes parámetros:



Parámetros		Valoración				
Accesibilidad	Buena	1	Regular	2	Compleja	3
Medios de extinción	Buenos	1	Medios	2	Escasos	3
Combustibilidad	Baja	1	Media	2	Elevada	3
Riesgo	Bajo	4-7	Medio	8-9	Elevado	10-12

3.3. Detección de riesgos concretos asociados a la fase de construcción y explotación

Se efectuará a continuación el análisis de riesgos, durante la fase de construcción y por cada una de las actividades previstas, así como la definición de las medidas preventivas a adoptar. Se dispondrán las medidas preventivas a adoptar para cada caso.

A continuación, se exponen dos a modo de ejemplo.

Actividad/Elemento de riesgo	Fase (obra o funcionamiento)	Medidas preventivas a aplicar
Desplazamiento de personas por los caminos y por las instalaciones del proyecto	Obra y Explotación	Señalización del riesgo de incendio forestal, prohibición de encender fuego, gestión correcta de los residuos generados en la obra (principalmente de aquellos que pueden ser causa de inicio de fuego como botellas de vidrio o latas...), formación del personal de obra en materia de incendios forestales.
Ejecución de movimientos de tierras (apertura de caminos, excavación de zanjas...), hormigonado, construcción de edificios de servicio, montaje de la línea eléctrica subterránea	Obra	En general la ejecución de estos tipos de trabajos no comporta ningún riesgo de incendio, excepto por el que supone de la frecuencia del personal de obra y de los vehículos asociados. Se aplicarán las medidas definidas en el primer punto.



3.4. Establecimiento de un plan de autoprotección

Con la elaboración del Plan de Autoprotección (PAU) se pretenden establecer las actuaciones a seguir con los medios propios de los que se dispone, en el caso de una emergencia por incendio forestal que pueda afectar en el ámbito de la Modificación Puntual del Plan General. Tendrá en cuenta tanto la prevención, como las alertas y todas las actuaciones derivadas de una intervención de extinción, como la evacuación.

Las funciones básicas de los planes de Autoprotección son:

- a) Evitar cualquier situación de riesgo.
- b) Complementar la vigilancia, la detección y el aviso de incendio forestal.
- c) Organizar los medios humanos y materiales para la actuación en emergencias por incendios forestales, hasta la llegada y la intervención de los servicios operativos.
- d) Preparar la intervención de ayudas exteriores, en caso de emergencia, y garantizar la posible evacuación.

Es decir, el Plan de Autoprotección pasa por el diseño de las medidas correctoras para hacer frente a posibles incendios salvaguardando la integridad de los trabajadores. Por ello, se atenderá a elementos como los equipos de extinción (extintores), los turnos de vigilancia para garantizar la presencia de personal el mayor número de horas, o la sensibilización del personal que trabaja en el proyecto tanto en construcción como en explotación.

Será importante la presencia o construcción de un punto de agua, o la disposición de un material mínimo de intervención inmediata en caso de incendio (motosierra, palas, mochilas de agua, equipos de protección individual, etc.).

También habrá de tenerse en cuenta la realización de un plan de salida de emergencia para el personal que trabaje en las instalaciones.

También resultará fundamental la coordinación con los servicios de extinción y vigilancia, locales y regionales, y la realización de simulacros con estos grupos y con el personal del proyecto, a fin de conseguir una preparación frente a eventuales incendios.