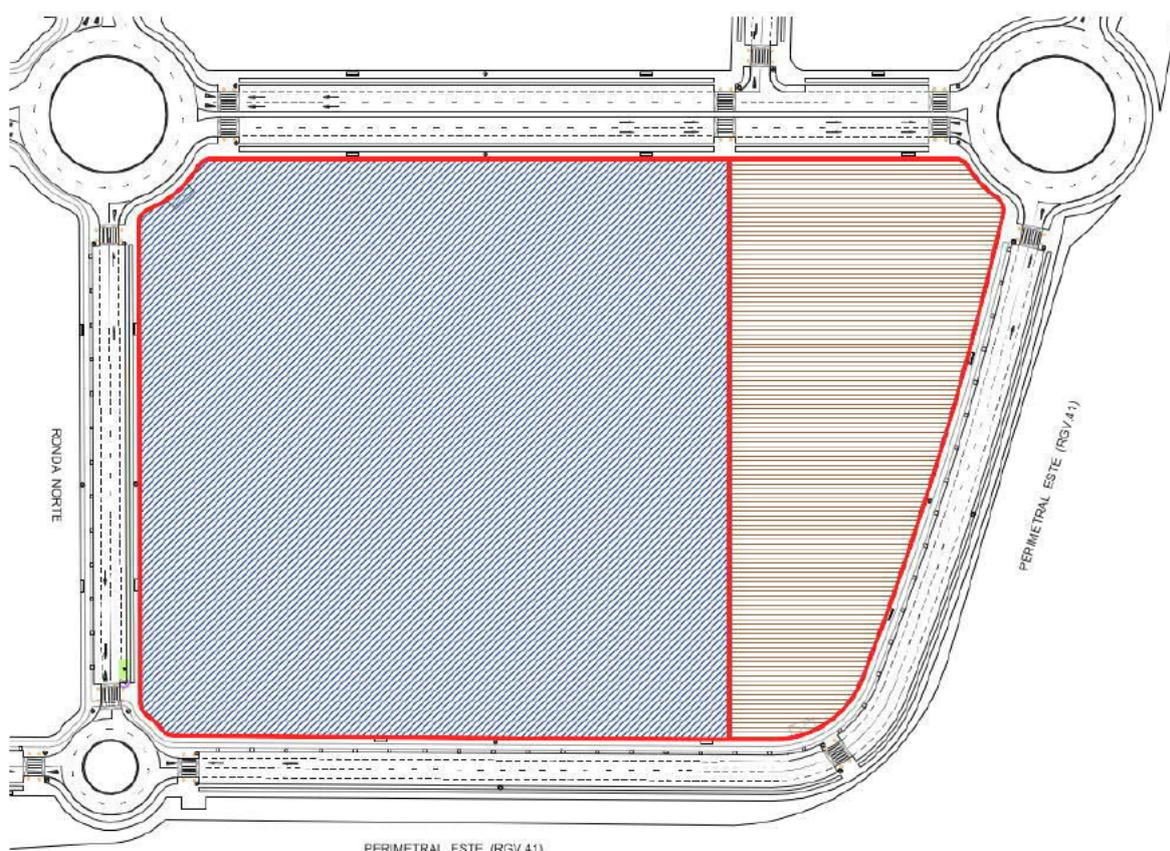


EQUIPO REDACTOR:

FIRMA
CANO Y ESCARIO
ARQUITECTURA



**Comunidad
de Madrid**



VERSIÓN INICIAL DE MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL
PARCELA R.SUP.VIS.CAM.1 "AR NUEVO TRES CANTOS"
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL / OCTUBRE 2022

BLOQUE II: DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

BLOQUE II. - DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

(Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental)

1.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

1.1 Documento Ambiental Estratégico para solicitud de Inicio de Evaluación Ambiental Simplificada

- Objetivos de la planificación
 - Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables
 - Desarrollo previsible del plan o programa
 - Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado
 - Efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación
 - Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes
 - Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada
 - Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas
 - Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático
 - Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan
-

BLOQUE II. - DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

(Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental)

1.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

1.1 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Objeto del Documento:

Se redacta el presente Documento Ambiental Estratégico al objeto de someter al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégico la Modificación del Plan Especial parcela R.SUP.VIS.CAM.1 "AR NUEVO TRES CANTOS", en el marco de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en cumplimiento del artículo 6 de la citada ley.

En el artículo 6.2 se establece que serán objeto de evaluación estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
- c) 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.

El contenido del presente Documento Ambiental Estratégico se ajusta a las determinaciones del artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Tanto Modificación del Plan Especial parcela R.SUP.VIS.CAM.1 como la presente evaluación ambiental estratégica se promueven a petición de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid.

Redactor:

El presente Documento Ambiental Estratégico ha sido redactado por CANO Y ESCARIO ARQUITECTURA, S.L.P. Nº Colegial: 70.343 del COAM, ubicado en c/ Arturo Baldasano, 10 de Madrid. CIF: B-8454685.

- **Objetivos de la Planificación:**

La Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura está desarrollando el denominado "PLAN VIVE", que tiene como finalidad lograr la gestión eficiente de suelos de su titularidad integrantes de las redes supramunicipales y ampliar el parque de viviendas destinadas al alquiler a precios asequibles en el territorio de la Comunidad de Madrid.

La parcela RS-VIS-CAM 1, ubicada en Tres Cantos con referencia catastral 0674401VK4907S0001DY, titularidad de la Comunidad de Madrid, se encuentra incluida en el Lote 2 de la primera licitación.

En la parcela es de aplicación su propio Plan Especial que contempla una parte de uso residencial, inscrita a las actuaciones del Plan Vive, y la otra de uso dotacional, separadas entre sí por un viario que no es objeto de cesión al Ayuntamiento.

- **Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables:**

En el momento de redacción del Plan Especial de la parcela RS-VIS-CAM 1, se consideró necesario dicho viario intermedio para asegurar el acceso del camión de bomberos a las parcelas, pero se ha constado que es innecesario para este fin realizar esta urbanización, que conlleva además una serie de trámites como la redacción y aprobación de Proyecto de Urbanización y la posterior ejecución de sus obras, que correrían por cuenta de la Comunidad de Madrid, cuyos tiempos de

ejecución podrían poner en riesgo la consecución de los plazos para la puesta en marcha de los edificios residenciales que se va a construir.

Por todo lo expuesto se plantea modificar el Plan Especial vigente de dicha parcela, de tal forma que se permita **suprimir el viario intermedio previsto, por innecesario, ampliando la parte destinada a uso dotacional.**

Entre los objetivos está la definición, ampliación y protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación, con carácter previo para legitimar su ejecución (según el artículo 50.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid).

Concretamente los objetivos de esta modificación del Plan Especial son los siguientes:

- Delimitar la zona de vivienda pública y una reserva de suelo para dotaciones, suprimiendo el viario intermedio previsto en el Plan Especial vigente, por innecesario, ampliando la parte destinada a uso dotacional.
- La definición detallada de la estructura resultante de la parcela a través de la fijación de las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística
- Establecer las condiciones que deberán cumplir las zonas resultantes para su ejecución material, en lo referente tanto a su geometría como a las infraestructuras necesarias,

ALTERNATIVAS 0 y 1

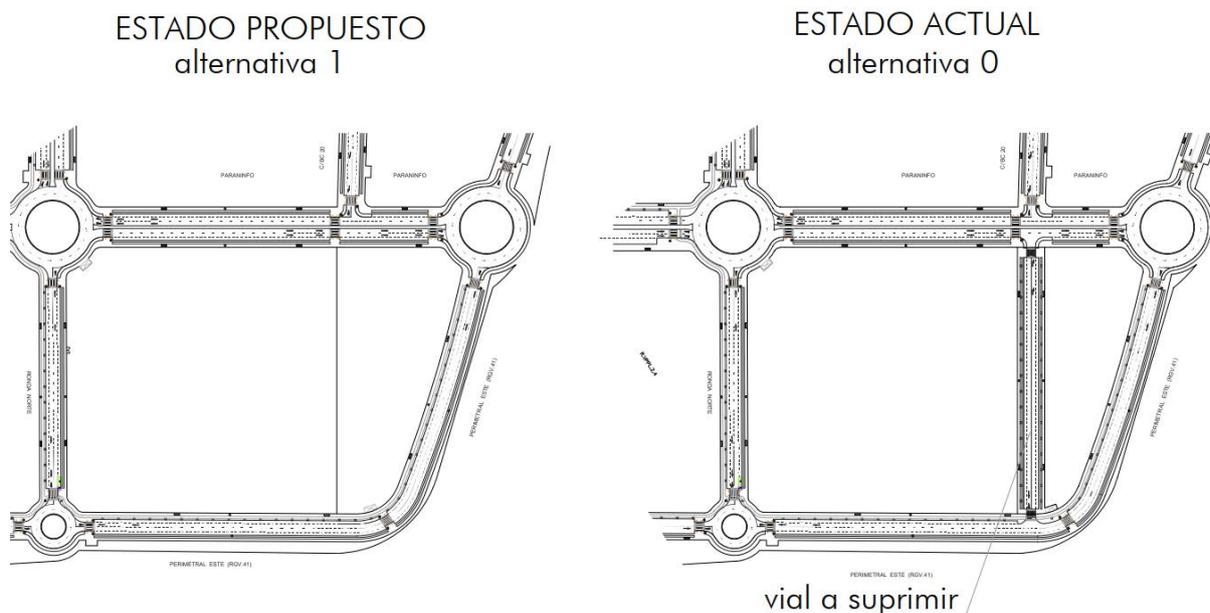
La alternativa 0, es mantener el Plan Especial como está actualmente, aprobado por Acuerdo 183/09 de Comisión de Urbanismo de Madrid el 28/05/2009. BOCM nº 212 de 07 de septiembre de 2009 (ESTADO ACTUAL_alternativa 0), y mantener el viario propuesto en dicho Plan.

La alternativa 1, es la intervención que se propone en la Modificación del Plan Especial, **suprimir el viario intermedio que subdivide la parcela, por innecesario, ampliando la parte destinada a uso dotacional (ESTADO PROPUESTO_ alternativa 1).**

La ejecución de dicho viario supone una serie de trámites y costes que correrían por cuenta de la Comunidad de Madrid, y podrían poner en riesgo la consecución de los plazos para la puesta en marcha de los edificios residenciales que se va a construir.

Por otra parte, con la eliminación de dicho viario, se recupera la propuesta de parcela del Plan Parcial vigente promovido por el Ayuntamiento para el Sector y Área de Reparto de suelo urbanizable sectorizado denominado "AR Nuevo Tres Cantos", aprobado por Acuerdo 10/06 de Pleno Municipal el 16 de febrero de 2006. BOCM nº 75 de 29/03/2006.

En cuanto a calidad ambiental, la propuesta que recoge la Modificación (alternativa 1) también es más beneficiosa para los futuros residentes del área residencial de la VIS CAM 1, puesto que la eliminación de un vial de circulación rodada reduce notablemente la contaminación acústica y del aire en dicha área. El área dotacional aumenta su superficie creando espacios más amplios y de más calidad de los que se beneficiará el ámbito.



Por los motivos expuestos, la **alternativa 1** de eliminar el vial señalado y unificar la parcela VIS CAM 1, se considera la más beneficiosa, tanto técnica como ambiental, para todas las partes y por lo tanto la elegida para desarrollar.

- Desarrollo Previsible de la Modificación del Plan Especial Parcela R. Sup.Vis. Cam.1 "Ar Nuevo Tres Cantos"

El procedimiento de tramitación para la aprobación de la Modificación del Plan Especial parcela R.SUP.VIS.CAM.1 "AR NUEVO TRES CANTOS" conlleva la tramitación conjunta del procedimiento ambiental y del urbanístico, que se establecen como procedimientos diferenciados pero complementarios.

Tramitación Ambiental:

La Evaluación Ambiental Estratégica es un proceso relativamente complejo que involucra a tres agentes principalmente: al propio órgano promotor del Plan Especial, a el órgano sustantivo, que constituye órgano de la Administración pública que ostenta las competencias para adoptar o aprobar el citado Plan (en cumplimiento de la Disposición Transitoria Primera en su punto 2 de la Ley 4/2014 de Medidas Fiscales y Administrativas de la CAM corresponde a la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la CAM, salvo las consultas previstas en el artículo 22 de la misma Ley, que corresponderán al promotor), y al órgano ambiental competente, que lo tramita y evalúa (Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la CAM). El procedimiento cuenta, además, con un trámite de consultas que incorpora un procedimiento de información pública en el que se atienden las alegaciones e informes de las administraciones públicas, las asociaciones de distinta naturaleza o los particulares. La evaluación ambiental debe realizarse durante el periodo de redacción y tramitación de la Modificación del Plan especial parcela R.SUP.VIS.CAM.1 "AR

NUEVO TRES CANTOS" y completarse necesariamente antes de que sean aprobados definitivamente, constituyendo un trámite de carácter vinculante. De manera específica, el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada implica las siguientes fases, según lo contenido en la Sección 2ª del Capítulo 11 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental:

1. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada: El órgano promotor presentará al órgano sustantivo la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, junto con el documento ambiental estratégico y el borrador de la Modificación del Plan Especial.
2. Consultas a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas: El órgano ambiental, una vez recibida la documentación inicial descrita antes, identificará a las Administraciones públicas afectadas y al público interesado, a las que remitirá dicha documentación para que remitan las sugerencias y observaciones que consideren oportunas, que deberán pronunciarse en el plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe.
3. Informe Ambiental Estratégico: El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar. El órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, y de conformidad con los criterios establecidos por la Ley para determinar si la Modificación del Plan debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria y que se justifican en el apartado 8 del presente Documento Ambiental Estratégico-, resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, que podrá determinar que:
 - a) El plan debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.
 - b) El plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico.

4. Publicidad de la adopción o aprobación del Plan. En el plazo de quince días hábiles desde la aprobación del Plan, el órgano sustantivo remitirá para su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Tramitación Urbanística:

La ejecución de la Modificación del Plan Especial de la parcela R.Sup.Vis.Cam 1 del Plan Parcial "AR Nuevo Tres Cantos" se establece de acuerdo a las etapas y plazos siguientes:

- Aprobación inicial de la Modificación del Plan Especial por la Comisión de urbanismo de Madrid.
- Información Pública e Informe del Ayuntamiento.
- Aprobación definitiva por la Comisión de Urbanismo de Madrid.
- Redacción y aprobación Parcelación.
- Redacción del Proyecto Básico de la Edificación de la Zona de Vivienda Pública
- Aprobación del Proyecto Básico por la CAM.
- Redacción del Proyecto de Ejecución de la Edificación de la parcela dotacional
- Ejecución de las Obras de la Edificación de la parcela dotacional

La ejecución de la Modificación del Plan Especial a partir del momento en que se produzca su aprobación definitiva estaría completada, ya que no sería necesaria la realización de obras complementarias a la urbanización realizada para el Plan Parcial.

- Caracterización Del Medio Ambiente Antes Del Desarrollo De Modificación Del Plan Especial

La parcela que nos ocupa está clasificada como suelo urbanizable sectorizado por el Plan Parcial "AR Nuevo Tres Cantos", en el municipio de Tres Cantos.

La superficie de la parcela es de 52.159,79 m².

Los límites de la parcela vienen delimitados en el Plano General de Ordenación del Plan Parcial sector "AR Nuevo Tres Cantos", en la hoja 5 de Alineaciones y Rasantes (plano PO-20-E). La ordenación respeta exactamente las previsiones en cuanto a redes generales en lo referente a su geometría, trazado y funcionalidad, así como las secciones del viario general.

La parcela tiene forma trapezoidal con uno de sus lados achaflanados, y se encuentra limitada por:

Lindero Noreste y Sureste: Av. De San Juan

Lindero Suroeste: Calle de Emilio Tuñón

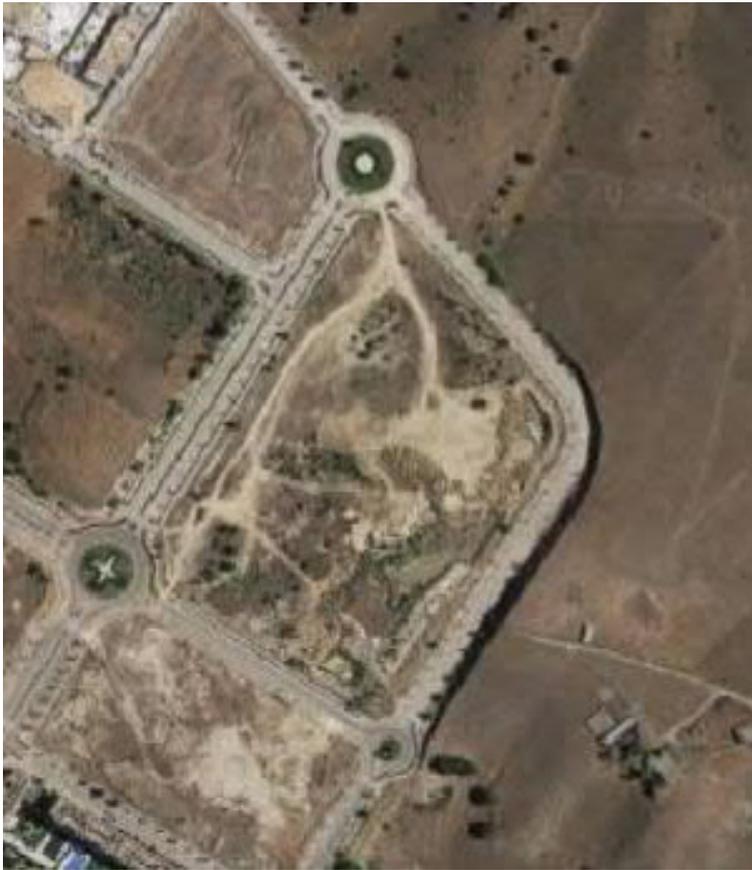
Lindero Noroeste: Av. Juan Pablo II

La presente parcela está delimitada en los planos de ordenación como suelo de red pública de Carácter Supramunicipal de Vivienda de Integración Social de la Comunidad de Madrid.

SECTOR AR TRES NUEVO TRES CANTOS



VERSIÓN INICIAL DE MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL
PARCELA R.SUP.VIS.CAM.1 "AR NUEVO TRES CANTOS"
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL / OCTUBRE 2022



UNIDADES AMBIENTALES ACTUALES EN EL SECTOR "AR NUEVO TRES CANTOS"

FONDOS DE VALLE Y ENTORNO

Esta zona se corresponde con el sistema hidrológico del arroyo Bodonal y su entorno. El arroyo destaca en el municipio por su estado de conservación y por su caudal, aunque éste no es permanente durante todo el año. Su vegetación define el trazado del arroyo permitiendo su reconocimiento a distancia, dando belleza y amenidad al paisaje, contrastando especialmente con el resto del territorio carente en gran medida de una cubierta de vegetación densa.

ESPACIOS AGROGANADEROS

La segunda gran unidad corresponde al resto de la zona norte de los nuevos desarrollos. Éste es un espacio donde también predominan las actividades ganaderas, aunque marginales, que aprovechan el pastizal.

MASAS FORESTALES DE ESPECIAL INTERÉS:

Se trata del Monte Preservado ya delimitado por la Comunidad de Madrid y que presenta una mayor densidad de arbolado autóctono.

TIERRAS LABRADAS

Aunque muy escasas, existen tierras labradas a ambos lados del Monte Preservado. En general la zona norte del municipio, de arenas arcósicas, tiene escasa rentabilidad agrícola, lo cual se ve agravado debido a que los suelos han sido decapitados y erosionados eliminándose los horizontes más ricos. Tienen una granulometría excesivamente gruesa, la capacidad de retención de agua es reducida, y los nutrientes disponibles son muy escasos, por lo que las perspectivas agrícolas de estos terrenos son escasas.

VIVEROS

Los viveros de plantas ornamentales situados en la zona norte del municipio colindante con la zona urbana cumplen igualmente una función socioeconómica,

sobre la que conviene minimizar impactos. Por otro lado, se trata de una actividad no necesariamente ligada a un terreno concreto, sino que, al contrario de lo que ocurre con otras actividades primarias, presenta una movilidad relativamente fácil.

GRAVERAS

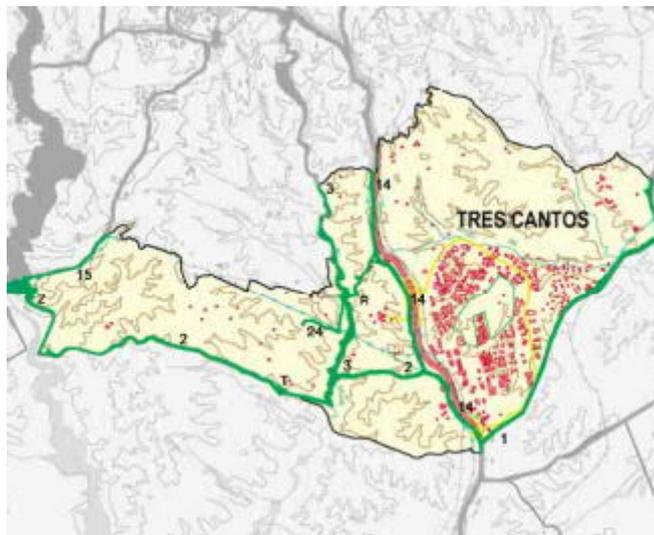
La extracción de arena que se realiza al norte de Tres Cantos está repartida en dos explotaciones, una de mayor entidad situada al margen del arroyo de Bodonal y otra más pequeña al sur de la primera.

PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Según lo contenido en el Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos, no existe evidencia, de la presencia de áreas de interés arqueológico o paleontológico en la parcela.

VÍAS PECUARIAS

No hay ninguna vía pecuaria en el interior del ámbito, tal y como se refleja en la siguiente imagen. Sin embargo, ésta linda al oeste con el Cordel de las Carreteras de Miraflores, con anchura legal de 37,5 metros y longitud de 14 kilómetros, clasificada el 18 de abril de 1925, y actualmente convertida en la M-607 (Carretera de Colmenar).



- Efectos Ambientales Previsibles

La propuesta que recoge la Modificación del Plan Especial parcela R.SUP.VIS.CAM.1 SECTOR "AR NUEVO TRES CANTOS" no supone ejecución de obras por lo que no tiene ningún impacto durante la fase de construcción.

Por otra parte, durante la fase de explotación las mayores alteraciones sobre el confort sonoro se producirían por el de tráfico rodado.

En este caso, como la intervención supone la eliminación de un vial de tráfico rodado, tanto el confort sonoro como la calidad del aire no se verán afectados por nuevas emisiones a la atmósfera generadas tanto por dicho tráfico como por el funcionamiento de los usos previstos en la parcela de estudio.

En cuanto a usos y ocupación, la modificación lo único que implica es un aumento de superficie del área dotacional la cual, incrementará algo la edificabilidad, pero la mayor parte de la superficie se destinará a espacios verdes.

Se considera que NO hay afección en los siguientes casos:

- Afección a Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial
- Afección a la Fauna y Flora.
- Afección a la Hidrología e Hidrogeología.
- Afección al Suelo (riesgo de erosión y contaminación, alteración de la topografía y de la geomorfología).
- Afección al Medio Ambiente Atmosférico (contaminación atmosférica, acústica y lumínica).
- Afección sobre factores climáticos y su incidencia en el cambio climático.
- Afección al Patrimonio (Vías Pecuarias, Montes de Utilidad Pública y Patrimonio Histórico-Artístico).

- Afección al Paisaje.
 - Consumo de Recursos Naturales (suelo, agua, consumo energético, etc.).
 - Generación de Residuos (aguas residuales, vertidos, etc.).
 - Afección a las Infraestructuras.
 - Afección al Medio Socio-Económico y población
-
- Efectos Ambientales Previsibles Sobre Los Planes Sectoriales Y Territoriales Concurrentes

Tanto la reducida extensión del ámbito afectado por la Modificación del Plan Especial como el objeto de la misma, que responde a un ajuste del planeamiento a la realidad y necesidad del momento, evidencian que el desarrollo de la Modificación no afectará a los Planes de Ámbito Sectorial que sean de aplicación en el ámbito territorial de Tres Cantos, ya sean Planes Forestales, Planes de Carreteras, etc.

- Motivación De La Aplicación Del Procedimiento De Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada

La Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental, en su artículo 6 plantea dos tipos de procedimiento para la evaluación ambiental de los planes y programas: Ordinaria y Simplificada.

El procedimiento ordinario de la evaluación ambiental estratégica finaliza con la "declaración ambiental estratégica", pronunciamiento del órgano ambiental y el procedimiento simplificado de la evaluación ambiental estratégica concluye con un "informe ambiental estratégico" que puede determinar bien que el plan o programa tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y por tanto debe someterse a una evaluación estratégica ordinaria o bien el que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medioambiente y por tanto puede aprobarse en los términos que el propio informe establezca.

Como se ha expuesto anteriormente la presente Modificación se considera una modificación menor y se plantea el procedimiento simplificado para la evaluación ambiental estratégica.

El artículo 5.f) de la Ley 21/2013 define como "modificaciones menores" los cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobado que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

Considerando la reducida superficie afectada por la modificación, las condiciones y usos que se proponen para la parcela (Se mantiene y recupera lo establecido por el Plan Parcial) y que la modificación propuesta no representa un cambio del modelo territorial, la modificación propuesta se considera de carácter menor.

- Resumen De Los Motivos De La Selección De Las Alternativas Contempladas.

La Modificación del Plan Especial implica la eliminación de un vial que atraviesa la parcela RS-VIS-CAM 1 y que fue propuesto y aprobado en el vigente Plan Especial.

Los motivos de la selección de dicha alternativa son:

- La ejecución de dicho viario supone una serie de trámites y costes que correrían por cuenta de la Comunidad de Madrid
- Los trámites y la ejecución del viario podrían poner en riesgo la consecución de los plazos para la puesta en marcha de los edificios residenciales que se va a construir.
- con la eliminación de dicho viario, se recupera la propuesta de parcela del Plan Parcial vigente promovido por el Ayuntamiento para el Sector y Área de

Reparto de suelo urbanizable sectorizado denominado "AR Nuevo Tres Cantos.

- En cuanto a calidad ambiental, la propuesta que recoge la Modificación también es la más beneficiosa para los futuros residentes del área residencial de la RS-VIS-CAM 1, puesto que la eliminación de un vial de circulación rodada reduce notablemente la contaminación acústica y del aire en dicha área.
 - El área dotacional aumenta su superficie creando espacios más amplios y de más calidad de los que se beneficiará el ámbito.
- Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático

Previamente a plantear las medidas preventivas o correctoras para esta modificación hay que tener presente los impactos esperados de la misma. La Modificación Puntual implica incorporar a Suelo Urbano una parcela colindante con el Suelo Urbano y clasificada como Suelo Urbanizable. El impacto ambiental evidente será la desnaturalización de la superficie, si bien el uso actual de la parcela es de terreno de cultivo y carece de otros valores naturales y ya está prevista su futura urbanización al formar parte de un Sector Urbanizable.

Por otro lado, se propone una nueva ordenanza para la zona con un coeficiente de edificabilidad inferior al actual, por lo que en términos globales la modificación propuesta no da como resultado un aumento del volumen edificable.

Analizados los datos de la Modificación Puntual se considera prácticamente inexistente cualquier afección de la actuación sobre el cambio climático

- Descripción de las medidas prevista para el seguimiento ambiental del plan.

Visto que en este documento se ha justificado la escasa entidad de la Modificación propuesta y el escaso impacto ambiental que genera la eliminación de un vial que divide la parcela RS-VIS-CAM 1, que a día de hoy no se ha ejecutado y que por lo tanto, no conlleva ejecución de obras, no se considera necesario definir unas medidas concretas para el seguimiento ambiental de la actuación y se considera suficiente el control habitual que sobre las actuaciones en suelo urbano se realizan en el municipio.

Madrid, a 30 de octubre de 2022:

LOS ARQUITECTOS:

LA PROPIEDAD:

CANO Y ESCARIO ARQUITECTURA, S.L.P.

COMUNIDAD DE MADRID