

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

63

TRES CANTOS

URBANISMO

El Pleno Municipal del Ayuntamiento de Tres Cantos en sesión celebrada el 15.12.2025 ha adoptado el acuerdo número 073/2025, cuya parte dispositiva es la siguiente:

“...1. Aprobar definitivamente el Plan Especial de iniciativa municipal para la ordenación de la ZO.8, sometido a las condiciones señaladas en la Declaración Ambiental Estratégica e incluidas en los documentos aportados el 21.11.2025 (RE 36388/2025: planos, RE 36395/2025: Anexos, RE 36396/2025: Estudio Ambiental Estratégico) y el 30.11.2025, RE 37453/2025: Memoria. El promotor deberá aportar, debidamente registrada de entrada, toda la documentación aprobada definitivamente en formato editable, para su depósito y custodia en el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento.

2. Remitir un ejemplar del documento aprobado definitivamente al Registro Administrativo de la consejería competente en materia de ordenación urbanística.

3. Publicar en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el acuerdo de aprobación definitiva y el contenido íntegro del articulado de las normas urbanísticas del Plan Especial en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID para su entrada en vigor, con indicación de haber procedido a su depósito en el Registro Administrativo. Se publicará igualmente la documentación indicada en el art. 26 de Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, debiendo ser remitido el anuncio en un plazo de diez días desde la adopción del acuerdo de aprobación definitiva.

4. Publicar en el portal de transparencia el acuerdo de aprobación definitiva, el documento íntegro y completo aprobado definitivamente, debidamente diligenciado, así como todos los informes sectoriales emitidos por las administraciones y organismos competentes.

5. Expedir certificación del acuerdo de aprobación definitiva para su incorporación al expediente.

6. Dar traslado a Secretaría General para que se lleven a cabo los trámites necesarios en el inventario municipal en relación con las parcelas resultantes del plan especial, así como a la Gerencia Regional del Catastro”.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 65 y 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, expresamente se significa que se ha procedido al depósito de este plan en el registro administrativo de los planes de ordenación urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, donde puede ser consultado.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y con el fin de que entren en vigor las determinaciones contenidas en dicho plan especial, se procede a la publicación de sus normas urbanísticas, que se adjuntan como anexo al presente anuncio.

Asimismo, y conforme al artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y artículo 26.e) de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y Participación de la Comunidad de Madrid, este anuncio, junto con los planos y el documento técnico completo, así como los informes sectoriales emitidos durante la tramitación del expresado Plan Especial, se publicará también en la página web del Ayuntamiento de Tres Cantos, a la que se puede acceder desde el siguiente enlace: <https://web.trescantos.es/publicacion/planes-especiales/>

En cumplimiento de lo establecido en el art. 26 de la Ley 21/2013, como Anexo II se incorpora:

— Un extracto que incluye los siguientes aspectos:

- 1.º De qué manera se han integrado en el plan los aspectos ambientales.
- 2.º Cómo se ha tomado en consideración en el plan el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública y de las consultas y la declaración ambiental estratégica.

3.º Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.

- Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan.

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9/2001 antes mencionada, indicándose que el acuerdo objeto de publicación pone fin a la vía administrativa y que contra el mismo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid (artículos 10 y 25 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa), en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de conformidad con el artículo 46 de esta última Ley, sin perjuicio de cualquier otro que se estime oportuno.

ANEXO I

**PLAN ESPECIAL PARA LA ORDENACION DE LA ZO.8
TRES CANTOS (MADRID)**
NORMAS URBANISTICAS
8.2.- NORMATIVA APLICABLE AL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

A la vista de la Ordenanza de aplicación DC y la ficha de ordenación del ámbito ZO.8, se redactan los siguientes apartados de aplicación en el ámbito:

8.2.1.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN EN EL ÁMBITO ZO.8
1. ÁMBITO

Estos parámetros serán de aplicación en los terrenos que forman la ZO.8 y que están señaladas en los planos de ordenación con el código DC.d.

2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS
2.1 Tipología

Espacios o edificaciones de uso público o colectivo destinados a albergar equipamientos de carácter metropolitano, urbano o local.

2.2 Uso global

Equipamientos Sociales, restringido a la categoría que, entre las definidas para este uso, le haya sido asignada en los planos de ordenación, que en este caso es:

DCd Dotación Deportiva

La ficha del Plan General en el apartado Condiciones de ordenación establece que: "En particular, se admite el uso complementario de terciario de hotel y de restauración".

Se añaden a ellos el uso de espacio libre público, Ordenanza-10, tendentes a preservar el espacio natural, por lo que se excluye el LUP.P1.

Se incluyen los usos actuales de Vía Pública, Ordenanza-13, exclusivamente en los viales interiores del ámbito ZO.8

Por tanto, los únicos usos complementarios admitidos son:

1. Terciario de Hotel
2. Terciario de restauración
3. Espacios Libres de Uso Público, en sus grados. LUP.2, LUP.PU1, LUP.PU2, LUP.PR
4. Vía Pública en el tramo de la ronda de Valdecarrizo incluida en el ZO.8 y en la calle Batanes.

2.3 Otras condiciones

En los usos dotacionales públicos, el Ayuntamiento podrá eximir de la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento a aquellas parcelas y edificios que, por su situación en la trama urbana, se sirvan directamente de la red de aparcamientos públicos existentes y previstos en el Plan; pero en cualquier caso, para las instalaciones con capacidad de más de 500 usuarios simultáneos, deberá presentarse un Estudio de tráfico, seguridad vial y aparcamiento que justifique la solución a las necesidades de la dotación en cuestión.

3. CONDICIONES DE PARCELA

No podrán realizarse segregaciones, parcelaciones o reparcelaciones; excepto la ya prevista en el presente Plan Especial tendente a permitir desarrollar los procedimientos administrativos que correspondan y permitir así el desarrollo de este Parque Deportivo. Se admiten agregaciones tendentes unificar la parcela pública municipal, en especial la ahora segregada, una vez sea solucionado el problema de dominio.

4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

4.1 Ocupación

La edificación puede localizarse dentro de las cuatro áreas de movimiento fijadas en los planos nº8, 8.01 y 8.02 del presente documento. Esta área de movimiento tienen una superficie total de 200.210,73 m² de suelo, lo que representan un 37,89% del ámbito (528.457,86 m²).

ÁREA DE MOVIMIENTO			
AM-1	29.178,10	m2s	
AM-2	30.326,64	m2s	
AM-3	119.828,66	m2s	
AM-4	20.877,33	m2s	
TOTAL	200.210,73	m2s	37,89%

No existe coeficiente de ocupación máxima, siendo limitada por la edificabilidad máxima localizada en el área de movimiento. Solo se permitirá la ocupación con edificación, fuera de estas áreas de movimientos, a construcciones de una planta, dedicadas a infraestructuras de servicios (luz, agua, teléfonos, saneamiento, etc.), ya existentes o de nueva creación.

4.2 Alineaciones y retranqueos

1. Nuevas construcciones: quedan reguladas por las áreas de movimiento propuestas en este Plan Especial y fijadas en los planos nº 8, 8.01 y 8.02 del presente documento. Aquellas dedicadas a infraestructuras de servicios (luz, agua, teléfonos, saneamiento, etc.), podrán estar fuera de las áreas de movimiento
2. Edificaciones existentes de infraestructuras: Mantiene su posición actual.
3. Edificaciones auxiliares del Área deportiva 2¹.
 - No se establece retranqueo frontal, salvo de 3 m a la vía pecuaria.
 - La edificación habrá de respetar un retranqueo a los linderos laterales y posteriores que será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo absoluto de 4,00 metros.

5. CONDICIONES DE VOLUMEN

5.1 Altura de la edificación

La altura máxima que podrán alcanzar las edificaciones es la siguiente:

1. Nuevas construcciones;
 - Número Máximo de plantas sobre rasante: 3 (Baja + 2)
 - Altura máxima: 10,80 m
2. Edificaciones existentes o nuevas de infraestructuras de servicios
 - Número Máximo de plantas sobre rasante: Baja
 - Altura máxima: 4,00 m
3. Edificaciones auxiliares del Área deportiva 2³
 - Número Máximo de plantas sobre rasante: Baja
 - Altura máxima: 4,00 m

5.2 Organización de la cubierta y aprovechamiento bajo las mismas

1. La cubierta de la edificación deberá ajustarse a las alturas máximas de cornisa y cumbrera establecidas en la ordenanza correspondiente. Así mismo deberá cumplir las condiciones generales que se definen en este apartado.
2. Serán admisibles tanto las cubiertas planas como las inclinadas, siempre que su pendiente no sea superior al 100% (equivalente a un ángulo de 45°) y que la altura de cumbrera no sea superior a 4,50 metros, medidos desde la cara superior del último forjado horizontal.

¹ En el periodo de información pública de la Aprobación Inicial, se estimó la alegación que proponía eliminar el área deportiva 1, al estar dentro de la Tesela de encinar disperso que se propone su protección.

3. La cubierta del edificio arrancará como máximo a 1,00 metro por encima de la cara superior del último forjado horizontal.

4. La cubierta sobre plantas retranqueadas quedará incluida dentro del volumen definido en el punto 2.

5. No podrá sobresalir ningún espacio o elemento por encima del volumen definido por planos imaginarios trazados con un ángulo de 45° y sobre elevados 1,00 metros por encima del último forjado horizontal de techo de planta de piso, o de la cara superior de la línea de cornisa, salvo los volúmenes exteriores a estos planos imaginarios, tanto en las fachadas exteriores como interiores, cuando éstos correspondan a:

a) elementos de comunicación vertical (cajas de escalera, maquinaria de ascensores, etc.) o conductos de las instalaciones generales del edificio, siempre que su altura no supere en más de 4,50 metros la cota de la cara superior del último forjado horizontal;

b) buhardas, siempre en conjunto su proyección horizontal no supere un tercio de la longitud total de fachada del edificio.

c) barandillas y antepechos de azoteas o terrazas, siempre que su altura no supere los 1,20 metros, medidos desde su arranque;

d) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos y las antenas de telecomunicación, radio y televisión.

e) Los remates ornamentales como columnatas, frontones triangulares, falsas fachadas, etc., y los rótulos publicitarios.

6. Se admite la construcción de áticos en todos los casos, cumpliendo las condiciones de los apartados 2, 4 y 5, debiendo además retranquear su fachada un mínimo de 2,40 m respecto a la del edificio.

5.3 Superficie Máxima Edificable

La Superficie Máxima Edificable para este ámbito viene definida en la ficha de la ZO.8 del Plan General en el apartado de Condiciones de Ordenación donde se establecía:

“Edificabilidad de 0,027 m²/m² sobre el ámbito completo de la Zona de Ordenación”.

El ámbito completo de la ZO.8 es de **528.457.86 m²**

En base a las sugerencias y “pautas sobre información a aportar en siguientes fases” del Documento de Alcance de fecha 19/12/2019 y redactado por la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático, de la Consejería de Medio Ambiente Ordenación del territorio y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid; se elimina del cálculo de la edificabilidad las dos áreas de Domino Público Hidráulico (DPH) delimitadas en el Estudio Hidrológico e Hidráulico de fecha agosto de 2020, realizado para dicha delimitación y que está incluido como Anexo-I en este Plan Especial.

Área de DPH del Arroyo de Tarragal: 6.592,04 m²

Área de DPH del Arroyo del Fresno: 23.306,00 m²

Por tanto, la superficie de DPH en el interior del ámbito es de 29.898,04 m² y la superficie del ámbito ZO.8 que genera aprovechamiento se reduce a **498.559,82 m²**.

$$528.457,86 \text{ m}^2 - 29.898,04 \text{ m}^2 = 498.559,82 \text{ m}^2$$

La Superficie edificable máxima es 498.559,82 m² x 0,027 m²c/m² = **13.461,12 m²c**, que debe materializarse en las áreas de movimiento previstas para la construcción de edificaciones.

6. FUERA DE ORDENACIÓN. ANTIGUA GUARDERÍA

El Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos, en su Volumen II Capítulo 5.1 punto 1 define así el fuera de ordenación:

1. Se entenderá que un edificio, local o instalación están calificados como fuera de ordenación cuando estando erigido con anterioridad a la aprobación de este Plan o de otro que lo desarrollase, resultase disconforme con el planeamiento e impidiera su desarrollo.

Y en el punto 2 establece los grados como sigue:

2. Grados de la Calificación de "fuera de ordenación".

Atendiendo al tipo de disconformidad del edificio existente con el planeamiento, se consideran cuatro grados:

- Grado 1: Alineaciones. Edificios cuya disconformidad con el planeamiento incluya o consista en la superación de las alineaciones exteriores señaladas en los Planos de Ordenación o de las oficiales señaladas por el Ayuntamiento.
- Grado 2: Usos. Edificios, locales e instalaciones cuya disconformidad con el planeamiento incluya o consista en el uso existente, con exclusión de los casos del Grado 3.
- Grado 3: Construcciones ilegales. Construcciones situadas en Suelo No Urbanizable de Protección que hubieran sido edificadas contraviniendo la normativa vigente en aquel momento, y careciendo de licencia para ello, fuesen disconformes con el contenido de este Plan u otros que lo desarrollen.
- Grado 4: Inadecuación volumétrica. Locales e instalaciones cuyas características volumétricas o constructivas no permitan el cumplimiento de las Normas Generales de la Edificación y de los Usos de este Plan General para el uso al que están destinados.

En el caso del edificio que se ha denominado "Antigua Guardería" está construido antes del Plan General y su uso actual es Residencial al estar ocupado como vivienda, por tanto, ya estaría fuera de ordenación Grado 2 con anterioridad a la redacción de este Plan Especial, pero además, quedaría fuera de ordenación en Grado 1 con este Plan Especial, pues se sitúa fuera de las áreas de movimiento al estar dentro de una zona protegida sin edificabilidad posible: "HÀBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO SIN USO DEPORTIVO".

Las edificaciones principales de una sola planta, ocupan una superficie ⁽²⁾ de unos 145,00 m²: de los cuales 108,56 m² son de vivienda y 36,44 m² son de almacén, Además existe un patio descubierto de unos 80,00 m², y en su interior incluye una alberca de unos 15,00 m². Por tanto la ocupación de la edificaciones principales es de 225 m² (145 m² + 80 m²). Si bien no tiene ninguna edificabilidad asignada por este Plan Especial (edificabilidad 0,00 m²).

El Plan General tiene una normativa específica para las obras que podrían permitirse en esta edificación atendiendo a su grado de fuera de ordenación, vinculando la afectación del "fuera de ordenación" a toda la parcela en la que esté ubicado la edificación o el uso disconforme.

7. ELEMENTOS DE SEGURIDAD.

Por la seguridad de las personas, fuera y dentro de las instalaciones deportivas como de su ordenanza de aplicación, se podrá instalar tantos elementos de protección y/o seguridad como sean necesarios, con la altura y las características adecuadas a los elementos que se necesiten en cada caso y en función del deporte que se vaya a practicar.

2.- En la aprobación Inicial se describió esta edificación con una edificación similar pero algo mayor: de **153,83 m²**, si bien no tiene ninguna edificabilidad asignada (edificabilidad 0,00 m²), y una ocupación de esta construcción de **231,82 m² de superficie**: Estos datos se han actualizado y perfeccionado en base al informa redactado el 22/03/2022 para el Ayuntamiento y que se incorpora al presente plan Especilla como Anexo-VII.

8.2.1.1.- PROTECCIÓN de los CAUCES y RIBERAS.

En torno al Arroyo del Fresno, denominado también de Valdecarrizo o Bodonal, así como del Tagarral, y en base a lo exigido en el informe de fecha 30/04/2019 de la Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT), se ha realizado un Estudio Hidrológico donde se han deslindado unas propuestas de delimitación del dominio público hidráulico DPH del Arroyo del Fresno, así como del Arroyo del Tagarral.

Además se mantiene la protección de las zonas de ribera previstas por el PGOU, donde estas excedan la delimitación del DPH propuesto, con el fin de que el presente Plan Especial recoja la ordenación estructurante del planeamiento general. Estas áreas estarán protegidas con el fin de preservar la vegetación ripícola y el bosque de galería

En estos espacios será de aplicación, como uso complementario, la Ordenanza 10: Espacios Libres de Uso Público, en su Grado PR: Parque de Ribera, con el fin de mantener la naturalidad del cauce. "Comprende las zonas de ribera y los cauces de los tramos de arroyo, en los que debe mantenerse el carácter natural del Sistema hídrico. Se excluye de cualquier desarrollo o acondicionamiento de la zona de uso y Dominio Público de los arroyos incluidos, exceptuando actuaciones destinadas a garantizar el ocio o la seguridad de los ciudadanos en sus márgenes"

De acuerdo con lo informado por la Confederación Hidrográfica del Tajo, parte de las actuaciones planteadas en el ámbito del Plan Especial se encuentran en zona de policía de cauces públicos del arroyo del Terregal y del arroyo Viñuelas (Bodonal). Analizadas las modelizaciones para las avenidas extraordinarias de 100 y 500 años de periodo de retorno, se observa que, en general, las avenidas se adaptan a las secciones actuales de los cauces de estudio.

En los movimientos de tierra que tengan lugar en las proximidades de los cauces se deberán adoptar las medidas oportunas para no afectar a los cursos de agua existentes, tanto en cuanto a la calidad de las aguas como a la cantidad o flujo de agua que son capaces de transportar. En este sentido, se adoptarán medidas preventivas para evitar la acumulación o vertido de tierras o materiales en los cauces o la interrupción de los mismos.

De forma general, se significa que las actuaciones que se prevean en las áreas de influencia de los cauces públicos, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico y de la zona de servidumbre de paso del cauce correspondiente y siempre que se afecte a un cauce público o se desarrollen obras en su zona de policía es necesario obtener previamente la autorización del Organismo de Cuenca.

Un principio básico de la gestión sostenible de las aguas de escorrentía consiste en no modificar sustancialmente la hidrología natural. Para esto, en primer lugar, en la planificación y construcción de nuevos espacios urbanos se implementarán las técnicas de drenaje urbano sostenible (TDUS) necesarias.

Respecto a las aguas pluviales, se deberá tener en cuenta que, en la situación postoperacional, se modificará la superficie impermeable en los terrenos y, por tanto, los caudales instantáneos de la escorrentía superficial generados por lluvias de período de retorno superior al contemplado en el diseño de la red de aguas pluviales. Por ello, se deberá analizar el destino de las aguas de escorrentía que se generen en el ámbito de actuación, así como considerar las afecciones que podrían provocar las mismas en los cauces y en las zonas bajas donde desaguan de forma natural los diferentes sectores. A este respecto, con el objetivo de proteger los cauces en su estado más natural posible y así cumplir con los objetivos generales de protección del dominio público hidráulico establecidos en la legislación de aguas actual, se establece un criterio para limitar el efecto de concentración de las escorrentías en un punto concreto del cauce, que en régimen natural llegarían de manera progresiva y ralentizada a través de las distintas direcciones de drenaje de la cuenca natural aportante. Dicho criterio establece que se considera una alteración significativa del régimen natural de corrientes cuando el caudal incorporado por el punto de vertido representa un porcentaje superior al 10% en relación con el que circularía por el cauce en régimen natural.

8.2.1.2.- PROTECCIÓN de las INFRAESTRUCTURAS.

Se incorpora el cumplimiento de la regulación relativa a las protecciones de las infraestructuras existentes en el ámbito ZO.8:

8.2.1.2.1 CANAL DE ISABEL II

Se incluye en el presente Plan Especial y como parámetros urbanísticos de aplicación, la integración y el cumplimiento de los condicionantes, las servidumbres y la tramitación de autorizaciones, reflejadas en el último informe del CYII de fecha 19/01/2025. (SIA: 23/179; Exp: 26-UB2-00181.8/2023; 2024_EXP_000005535)³.

El artículo 189.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas establece que “la aprobación inicial, la provisional y la definitiva de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a bienes de titularidad pública deberán notificarse a la Administración titular de los mismos”. En consecuencia, los hitos de aprobación contemplados en el citado artículo deberán ser notificados a Canal de Isabel II, a la atención de la Subdirección de Patrimonio, sin perjuicio de los informes que deban solicitarse a otros servicios de esta Empresa Pública en la tramitación del instrumento de planeamiento en cuestión.

Son Infraestructuras adscritas a la Empresa Pública Canal de Isabel II, al amparo del artículo 16. Dos.3 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales y administrativas:

- Abastecimiento de agua potable.
 - Arteria Toma Tres Cantos – Ø 1000 HC.
- Saneamiento.
 - EDAR de Tres Cantos (fuera del ámbito).
 - Emisario de vertido Z1 de la EDAR de Tres Cantos.
- Red telecomunicaciones.
 - Tendido de fibra óptica Minilla-Tres Cantos-Cim.
- Red eléctrica.
 - Línea Subterránea -BODONAL – Olivar – El Pinar – 20 KV
- Agua Regenerada.
 - Tubería de distribución de agua reutilizada de 300 mm (fuera del ámbito, en Ronda de Valdecarrizo).

Así como las siguientes infraestructuras gestionadas por Canal de Isabel II:

- Red de distribución de agua potable.
- Red de alcantarillado urbano.

Además, se tendrá en cuenta que en el límite sureste del ámbito, pero fuera de él, discurren las siguientes líneas eléctricas aéreas, las cuales podrían verse afectadas por actuaciones o plantaciones que se puedan realizar en sureste límite del ámbito (en la linde con la “Vereda de las Tapias de Viñuelas y El Pardo”:

- la Línea eléctrica Aérea El Bodonal-El Olivar-El Pinar de 20Kv (Línea principal).
- la Línea eléctrica Aérea El Bodonal-Navallar.
- La Línea eléctrica Aérea Fuencarral-Torrelaguna.

Además, se tendrá en cuenta que en el límite oeste del ámbito, pero fuera de él, discurre por la calle de la Imprenta hasta la Ronda de Valdecarrizo, la tubería de distribución de agua reutilizada de 300 mm.

³ La Dirección Comercial del Canal de Isabel II, Área de Planeamiento, Santa Engracia 125. 28003 Madrid, emitió el 08/04/2022_EXP: 2001_EXP_000008945, un informe anterior, *Informe al documento de la Aprobación Inicial del Plan Especial para la Ordenación de la ZO.8 “Área Deportiva Este” en el término municipal de Tres Cantos (Madrid) de Planeamiento a la aprobación Inicial del plan Especial ZO.8*”, similar al último de 2025, pero con ligeras diferencias en la demanda de recurso hídricos.

A.1.- Sobre la “Arteria Toma Tres Cantos – Ø 1000 HC”, se establece una Banda de infraestructura de Agua (BIA), así como Franjas de Protección (FP). Justificando a continuación el cumplimiento de la regulación recogida en el punto 5 del apartado IV de las Normas para redes de Abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II, aprobadas el 12 de noviembre de 2012 y vigentes desde el 27 de noviembre de 2012.

Bandas de Infraestructura de Agua (BIA)

Son las franjas de suelo delimitadas sobre las grandes conducciones en las que se establecen determinadas condiciones de protección.

Su anchura es 8,00 metros a cada lado del eje de la infraestructura, es decir una banda total de 16,00 metros. Ha sido definida por los Servicios Técnicos de Canal de Isabel II en el informe y planos de fecha 18 de junio de 2020 de la Dirección Secretaría General Técnica (Subdirección de Patrimonio del CYII); así como en el posterior informe del CYII, de fecha 08 de abril de 2022, realizado a la aprobación inicial del Plan Especial, y que ratifica las medidas de dichas franjas.

Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua son de aplicación las siguientes condiciones de protección:

- a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa de Canal de Isabel II.
- b) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- c) Se prohíbe la instalación de colectores.
- d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial de Canal de Isabel II.
- e) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

Franjas de Protección (FP)

Son franjas de suelo de diez metros (10,00 m) de anchura adyacentes a ambos lados de una BIA y en paralelo, y medidos desde la línea exterior de la BIA.

Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, en las Franjas de Protección se requerirá la oportuna conformidad de Canal de Isabel II, que condicionará su autorización a aspectos y procedimientos constructivos que puedan afectar a la seguridad de las conducciones existentes. Esta empresa podrá requerir, en su caso, medidas correctoras o de protección de la estructura a construir, cuando exista riesgo para su seguridad en caso de rotura de la conducción.

A.2.- Son de obligado cumplimiento las Normas Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento de Agua de Canal de Isabel II, así como aquellas normas técnicas que adopte Canal de Isabel II en el futuro. La normativa urbanística de presente Plan Especial recoge en planos el trazado de las infraestructuras de saneamiento, agua regenerada y telecomunicaciones, que se mantendrán expeditas de construcciones, edificaciones, instalaciones y plantaciones arbóreas o arbustivas.

A.3.- Cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras de Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que resulten necesarios para la salvaguarda de las infraestructuras hidráulicas que gestiona. Los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovida por terceros que se autoricen por Canal de Isabel II serán de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.

A.4.- LA LÍNEA ELÉCTRICA DE MEDIA TENSIÓN SUBTERRÁNEA del CYII, Línea subterránea Bodonal-Olivar-El Pinar 20KV, cumplirá la regulación relativa a las protecciones de recogidas en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el reglamento sobre condicionantes técnicos y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09 (RD 223/2008), así como los procedimientos recogidos en el **Real Decreto 1955/2000**, de 1 de

diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (RD 1955/2000).

RD 1955/2000. Se aplicará lo indicado en el Capítulo V del RD 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica En relación a los condicionantes a respetar en las servidumbres, el artículo 162 del RD 1955/2000 dispone que:

1. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del previo sirviente cercarlo o edificar sobre él, dejando a salvo dicha servidumbre, siempre que sea autorizado por la Administración competente, que tomará en especial consideración la normativa vigente en materia de seguridad. Podrá, asimismo, el dueño solicitar el cambio de trazado de la línea, si no existen dificultades técnicas, corriendo a su costa los gastos de la variación, incluyéndose en dichos gastos los perjuicios ocasionados." El apartado
2. Se entenderá que la servidumbre ha sido respetada cuando la cerca, plantación o edificación construida por el propietario no afecte al contenido de esta y a la seguridad de la instalación, personas y bienes de acuerdo con el presente Real Decreto."

RD 223/2008. Se cumplirán todos los preceptos de la Instrucción técnica complementaria ITC-LAT-06 LÍNEAS SUBTERRÁNEAS CON CABLES AISLADOS del RD 223/2008. En particular, el artículo 5.1 de la ITC-LAT-06 del RD 223/2008, dispone que:

"Conforme a lo establecido en el artículo 162 del RD 1955/2000, de 1 de diciembre, para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones industriales, en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores, incrementada a cada lado en una distancia de seguridad igual a la mitad de la anchura de la canalización."

Franja de seguridad de la línea subterránea. La normativa vigente relativa a plantaciones arbóreas prohíbe la plantación de los mismos y la construcción de edificios e instalaciones industriales, en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores, incrementada a cada lado en una distancia de seguridad igual a la mitad de la anchura de la canalización en la Líneas subterráneas en virtud del punto 5 de la Instrucción Técnica Complementaria ITC LAT-06: LÍNEAS SUBTERRÁNEAS CON CABLES AISLADOS.

La línea eléctrica de 20 Kv subterránea se aloja en una zanja de 1,20 m, por lo que **la franja de seguridad** requerida es de 2,40 metros (1,20 a cada lado del eje). Así mismo, no se construirán edificaciones ni instalaciones industriales, ni plantaciones arbóreas, en una franja de seguridad de 2,40 metros, cuyo eje es el mismo de la canalización que contiene la línea subterránea de alta tensión. Por ello, queda prohibido alterar la cota del terreno sobre la línea subterránea, en base al cumplimiento de los preceptos de la referida ITC-LAT-06, así como producir cualquier incremento de profundidad que provoque la imposibilidad de realizar los trabajos de reparación que fueran necesarios. **Se posibilitará el acceso de vehículos y maquinaria a cualquier punto de la canalización, por lo que las actuaciones deportivas o de todo tipo, que se desarrollen dentro ámbito del Plan Especial, establecerán las medidas necesarias para que tanto Canal de Isabel II, como sus diferentes empresas o contratas, puedan acceder libremente a la línea eléctrica que gestiona.**

A.5.- El EMISARIO de vertido Z1, por el que se realiza el desagüe de la EDAR y que atraviesa el ámbito del ZO.8 por el norte; discurre a 4,80 m de profundidad con una sección en marco de 4,00 x 1,80. Dispone de una afección y servidumbre lineal de 8,00 metros de ancho (4,00 m a cada lado del eje); en la que además no se plantará arbolado, pues al ser un desagüe por gravedad, sin presión, las raíces de los arboles tenderían a introducirse en él.

A.6.- Respecto a la nueva demanda de recursos hídricos. Considerando que la superficie edificable máxima es $498.559,82 \text{ m}^2 \times 0,027 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 13.461,12 \text{ m}^2$, y que debe materializarse en las áreas de movimiento previstas para la construcción de edificaciones:

La demanda media de agua para consumo humano demandado por el ámbito urbanístico ZO.8 del Plan Especial, calculada según las vigentes “Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021)” sería de **107,7 m³/día** (1,25 l/s), correspondiéndole un caudal punta de 3,74 l/s.

Así mismo y atendiendo a las dotaciones contempladas en las vigentes “Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (Versión 3. 2020)”, el caudal medio de vertido de aguas residuales generado por el ámbito ZO.8 “Área Deportiva Este” ascenderá a 53,8 m³/día.

A.7.- Respetto a la red de abastecimiento. No se conocen las ubicaciones definitivas de los usos dentro del ámbito ZO.8 “Área Deportiva Este”, por lo que no se puede indicar situación de la conexión o conexiones necesarias a la red de suministro de agua para consumo humano. Una vez aprobado definitivamente el Plan Especial y definidas aquellas, el promotor del ámbito ZO.8 “Área Deportiva Este” deberá solicitar Informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior, al Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A. con el fin de establecer el punto de conexión definitivo a la red de abastecimiento.

A.8.- Respetto al riego de zonas verde pública. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de distribución de agua de consumo humano. De acuerdo con las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021), para parques con una superficie bruta superior a 1,5 ha, el agua para riego debe obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua para consumo humano, sugiriéndose la utilización de agua regenerada.

En el caso de que el ámbito ZO.8 “Área Deportiva Este” quisiera conectarse a la red de reutilización, el promotor deberá solicitar Informe de Viabilidad de agua regenerada para riego de zonas verdes públicas y puntos de conexión exterior al **Área Planeamiento** de Canal de Isabel II, S.A., debiendo acompañar a la petición la siguiente documentación:

- Plano de ordenación del ámbito indicando y localizando las zonas verdes públicas.
- Superficies regables y tipología vegetal de las zonas verdes públicas.

El proyecto de la red de riego con agua regenerada deberá cumplir las Normas para Redes de Reutilización vigentes en Canal de Isabel II, S.A. y remitirse a la **Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento** de Canal de Isabel II, S.A. para, tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.

A.09.- Respetto al saneamiento y depuración de aguas residuales. En la actualidad, las aguas residuales del municipio de Tres Cantos se tratan en la EDAR Tres Cantos, situada en el mismo término municipal y gestionada por Canal de Isabel II, S.A., M.P. De acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (Versión 3.2020), el caudal de vertido generado por el ámbito ZO.8 “Área Deportiva Este” es de 53,8 m³/día, que podrá ser tratado en la EDAR Tres Cantos.

La red de saneamiento deberá ser de tipología separativa, con redes independientes para aguas residuales y para aguas pluviales. En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas residuales del ámbito. Estas aguas se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de saneamiento de aguas residuales, o infiltraciones en el terreno, y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

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

No se conocen las ubicaciones definitivas de los usos dentro del ámbito ZO.8 “Área Deportiva Este”, por lo que no se puede indicar situación de la conexión o conexiones necesarias a la red de alcantarillado.

Dependiendo de la ubicación de las instalaciones que pudieran verse afectadas por lo indicado a continuación, previamente a la conexión exterior de los vertidos del ámbito, deberá realizarse un estudio sobre los problemas de vertido en caso de lluvias en el aliviadero ALV.44FJ-64 (coordenadas aproximadas 30T 380188 4468950 según el Sistema de Coordenadas ETRS 1989 UTM Zona 30N), no contemplados en el Estudio de Diagnóstico y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del municipio de Tres Cantos y del Sistema Tres Cantos, de julio de 2016, y deberán estar ejecutadas las obras que resulten necesarias para solventar dichos problemas.

Una vez aprobado definitivamente el Plan Especial y se definan el uso y la ubicación de las edificaciones que se prevean implantar, el promotor del ámbito deberá solicitar Informe de conexión de saneamiento para definir el punto de conexión de las aguas residuales generadas a la red de saneamiento existente con capacidad suficiente, a través del **Área Planeamiento** de Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Igualmente, y en cumplimiento con lo recogido tanto en el Real Decreto 35/2023, por el que se aprueba la revisión de los planes hidrológicos, como en el Real Decreto 665/2023, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Proyecto de la red de alcantarillado deberá contemplar la implantación tanto de **Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS)** como de **tanques de laminación**, según proceda, con los que se reduzcan/laminen la incorporación de las aguas de lluvia en la red de alcantarillado. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior del ámbito, instalándose en zonas en las que se potencie la captación/retención de caudales tanto en origen como en puntos bajos. En cuanto a la gestión de los SUDS, ésta no será competencia del Canal de Isabel II, S.A., M.P.

A.10.- LÍNEAS ELÉCTRICAS AÉREAS DE ALTA TENSIÓN del CYII. El Canal de Isabel II dispone de una línea eléctrica aérea de 20 Kv en el límite sureste del ámbito (linde con la vía pecuaria), pero fuera del ámbito del ZO.8, pues no se incluye en este ámbito la vía pecuaria “Vereda de las Tapias de Viñuelas y El Pardo” por la cual discurre esta infraestructura. Se ha recogido esta infraestructura eléctrica en la documentación gráfica del Plano P-4.01, con su zona de servidumbre y su zona de protección⁴.

El CYII señala en su informe que la delimitación del ámbito ZO.8 “produce una afección urbanísticas sobre las siguientes infraestructuras sobre su Red Eléctrica”:

- Línea eléctrica aérea El Bodonal-El Olivar-El Pinar 20KV.

El cambio de doble circuito a circuito simple en esta línea eléctrica, se produce en el apoyo AP.6, de donde sale la línea soterrada de 20KV del CYII y que después se introduce en el ámbito ZO.8.

- Línea eléctrica aérea El Bodonal-Navallar (exteriores a la línea anterior).

- Línea eléctrica aérea Fuencarral-Torrelaguna (exterior a la línea anterior).

No obstante, y a solicitud del CYII en su último informe de 2025, se recuerda la legislación vigente aplicable y la regulación normativa relativa a las protecciones de la línea eléctrica de media tensión de las Líneas Aéreas en la normativa vigente en la materia, limitando la separación de edificaciones y la plantación de especies arbóreas, u otros elementos, que puedan por sus características sobrepasar el límite indicado, de tal forma que no puedan afectar a ni a la línea eléctrica ni a su zona de protección.

AFECCIONES A LAS LÍNEAS ELÉCTRICAS AÉREAS DEL CYII

RD 223/2008:

Construcción de edificios e instalaciones industriales

El artículo 5.12.2 de la Instrucción técnica complementaria ITC-LAT-07 del RD 223/2008 dispone lo siguiente:

“Conforme a lo establecido en el Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre, no se construirán edificios ni instalaciones industriales en la servidumbre de vuelo, incrementada por la siguiente distancia de seguridad a ambos lados:

Dadd + Del = 1,5 + Del en metros.

⁴ Tal y como fueron definidas, previamente al documento del Plan Especial aprobado inicialmente, por los Servicios Técnicos de Canal de Isabel II en el informe y planos de fecha 18 de junio de 2020 de la Dirección Secretaría General Técnica (Subdirección de Patrimonio del CYII).

Con un mínimo de 5 metros. Los valores de Del, se indican en el apartado 5.2 en función de la tensión más elevada de la línea”.

Plantación de árboles

Respecto a la plantación de árboles citada, el artículo 5.12.1 de la Instrucción técnica complementaria ITC-LAT-07 del RD 223/2008, dispone lo siguiente:

“Para evitar las interrupciones del servicio y los posibles incendios producidos por el contacto de ramas o troncos de árboles con los conductores de una línea eléctrica aérea, deberá establecerse mediante la indemnización correspondiente, una zona de protección de la línea definida por la zona de servidumbre de vuelo, incrementado por la siguiente distancia de seguridad a ambos lados de dicha proyección.

$Dadd + Del = 1,5 + Del$ en metros

Con un mínimo de 2 metros. Los valores de Del, se indican en el apartado 5.2 en función de la tensión más elevada de la línea. (...)

Los titulares de las redes de distribución y transporte de energía eléctrica deben mantener los márgenes por donde discurren las líneas limpias de vegetación, al objeto de evitar la generación o propagación de incendios forestales. Asimismo, queda prohibida la plantación de árboles que puedan crecer hasta llegar a comprometer las distancias de seguridad reglamentarias”

B) RD 1955/2000

El artículo 162 del Real Decreto 1955/2000 dispone que:

“1. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del previo sirviente cercarlo o edificar sobre él, dejando a salvo dicha servidumbre, siempre que esté autorizado por la Administración competente, que tomará en especial consideración la normativa vigente en materia de seguridad. Podrá, asimismo, el dueño solicitar el cambio de trazado de la línea, si no existen dificultades técnicas, corriendo a su costa los gastos de la variación, incluyéndose en dichos gastos los perjuicios ocasionados.

2. Se entenderá que la servidumbre ha sido respetada cuando la cerca, plantación o edificación construida por el propietario no afecte al contenido de esta y a la seguridad de la instalación, personas o bienes de acuerdo con el presente Real Decreto.

3. En todo caso, y para las líneas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección al terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección. (...)”

De todos los preceptos transcritos queda clara la procedencia de evitar la construcción de edificaciones y plantaciones de árboles en las zonas de seguridad establecidas. A continuación, se determinan la Servidumbre de Vuelo y las Zonas de Seguridad.

C) SERVIDUMBRE DE VUELO

De acuerdo con el apartado 5.12 Paso por zonas de la INSTRUCCIÓN TÉCNICA COMPLEMENTARIA ITC-LAT-07 LINEAS AÉREAS CON CONDUCTORES DESNUDOS se define la zona de servidumbre de vuelo para las líneas aéreas como la franja de terreno definida como la proyección sobre el suelo de los conductores extremos, considerados estos y sus cadenas de aisladores en las condiciones más desfavorables, sin contemplar distancia alguna adicional.

Las condiciones más desfavorables son considerar a los conductores y sus cadenas de aisladores en sus condiciones de máxima desviación, sometidos a la acción de su peso propio y a una sobrecarga de viento de 120 Km/h. a la temperatura de 15°C, de acuerdo con el apartado 3.1.2 de la ITC-LAT-07.

La servidumbre concreta se determina mediante la realización de cálculos, de acuerdo con los siguientes parámetros:

- Zona: B
- Conductor tipo: LA-110
- Sección del conductor: 116,4 mm²
- Diámetro del conductor 14,00 mm
- Peso (P): 0,425 daN/m
- Tense límite estático dinámico

La servidumbre de vuelo depende para cada vano de su longitud que es directamente proporcional a la flecha de los conductores, y en consecuencia a la máxima desviación

de los mismos, y consiste en una franja de terreno limitada por dos parábolas que en los apoyos tiene su anchura mínima y en el centro del vano tiene su anchura máxima.

La anchura mínima de la servidumbre es la distancia entre los extremos de las crucetas en los apoyos, que en este caso es de 5 metros, más la proyección horizontal de las cadenas de aislamiento verticales en su posición de máxima desviación. La anchura máxima de la servidumbre depende de la flecha en cada caso.

C.1) ZONA DE SEGURIDAD PARA EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES.

De acuerdo con el artículo 5.12.2 de la ITC-LAT-07, la zona de seguridad de la línea eléctrica se calcula incluyendo una distancia de seguridad consistente en la adición de dos franjas de terreno, de 5 metros cada una, paralelas a la servidumbre.

Teniendo en cuenta lo anterior, no podrá realizarse la construcción de edificios y construcciones industriales en la Zona de Seguridad de la línea cuyo ancho máximo y ancho mínimo se ha determinado para cada vano en la tabla adjunta, tomando como eje de simetría de la misma el conductor central.

Apoyo Inicio vano n ²	Apoyo Final Vano n ²	Longitud Vano (m.)	Flecha (m.)	Longitud cadenas verticales (m.)	Flecha con cadenas verticales (m.)	Máxima desviación lateral conductores (m.)	Separación de conductores extremos en apoyos (m.)	Ancho máximo Zona Servidumbre (m.)	Ancho mínimo Zona Servidumbre (m.)	Ancho máximo Zona Seguridad (m.)	Ancho mínimo Zona Seguridad (m.)
5	6	188	3,86		3,86	3,44	5,00	11,88	5,00	21,88	15,00
6	7	74	0,82		0,82	0,73	5,00	6,46	5,00	16,46	15,00
7	8	76	0,86		0,86	0,77	5,00	6,54	5,00	16,54	15,00
8	9	181	3,60		3,60	3,21	5,00	11,42	5,00	21,42	15,00
9	10	158	2,85	0,50	3,35	2,99	5,00	10,98	5,45	20,98	15,45
10	11	78	0,89	0,50	1,39	1,24	5,00	7,48	5,45	17,48	15,45
11	12	157	2,82		2,82	2,52	5,00	10,04	5,00	20,04	15,00
12	13	107	1,49		1,49	1,33	5,00	7,66	5,00	17,66	15,00
13	14	110	1,56	0,50	2,06	1,84	5,00	8,68	5,45	18,68	15,45
14	15	104	1,43	0,50	1,93	1,72	5,00	8,44	5,45	18,44	15,45
15	16	136	2,20	0,50	2,70	2,41	5,00	9,82	5,45	19,82	15,45

C.2) ZONA DE SEGURIDAD PARA PLANTACIÓN DE ÁRBOLES

De acuerdo con el artículo 5.12.1 de la ITC-LAT-07, la zona de seguridad de la línea eléctrica se calcula incluyendo una distancia de seguridad consistente en la adición de dos franjas de terreno, de 2 metros cada una, paralelas a la servidumbre.

Teniendo en cuenta lo anterior, no podrá realizarse la plantación de árboles en la Zona de Seguridad de la línea cuyo ancho máximo y ancho mínimo se determina restando 6 metros (3 a cada lado) de las magnitudes de la tabla anterior, tomando como eje de simetría de la misma el conductor central.

Tal y como se refleja en el plano P-4.01, ninguno de los anchos de la franjas de la Zona de Servidumbre, ni siquiera ninguno de los anchos máximos de la Zona de Seguridad o protección, se introducen en el ámbito, estando solo próximo los tramos 5-6 , 6-7 y 15-16. Además en este linde sureste, el Plan Especial ha dejado una franja libre 3 metros de ancho libre de edificaciones, en el interior del ámbito, contados desde el límite de la Vía Pecuaria.

8.2.1.2.2 RED DE GAS

El ámbito es atravesado, en su parte más estrecha por una conducción de gas PE- Ø110 señalizada con hitos, que conecta la Ronda de Valdecarrizo (a la altura de la calle Imprenta) con la calle Alameda Alta, atravesando el arroyo Tagarral por debajo de su cauce. La Presión de la red de distribución es MPB y se construyó en 1996.

B.1.- Estas infraestructuras adscritas a Madrileña Red de Gas, están protegidas y reguladas por el REAL DECRETO 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11. Sobre las que se cumplirá la Normativa técnica específica de Madrileña Red de Gas y las Normas UNE en vigor.

B.2.- Dispone de una **servidumbre permanente de paso en una franja de terreno de 3,00 metros de ancho a lo largo del trazado**. Prohibiéndose efectuara trabajos de arada o similares a una profundidad superior a 0,50 metros, así como plantar árboles o arbustos a una distancia inferior a 1,50 metros del eje del trazado, a uno y otro lado del mismo.

B.3.- Los trabajos que se realicen en las proximidades cumplirán las “Condiciones Generales y Condicionados Técnicos Generales” emitidos por Madrileña Red de Gas en su documentación remitida durante la tramitación urbanística del Pan Especial y que se incluyen en él. Cualquier actuación o afección a esta Red de Gas, deberá remitirse solicitud previa a la Dirección Operaciones de Red, de Madrileña Red de Gas.

Las posibles obras que se realicen en su zona de servidumbre requerirán, antes del inicio de los trabajos, la autorización y supervisión por personal de MADRILEÑA RED DE GAS, para lo cual, con un mínimo de 24 horas de antelación, se comunicara la intención de iniciar los mismos utilizando el formato que se adjunta a la siguiente dirección:

MADRILEÑA RED DE GAS, Servicios Técnicos
C/ Virgilio 2B Edificio 2 – Ciudad de la Imagen
28223 Pozuelo de Alarcón, Madrid

B.4.- Durante la fase de urbanización. Las tuberías e instalaciones de gas no están diseñadas para soportar sobrecarga de maquinaria pesada, por lo que si han de situarse grúas o circular vehículos sobre las mismas que pudieran originar danos, deberá ponerse esta circunstancia en conocimiento de MADRILEÑA RED DE GAS con objeto de establecer los pasos necesarios debidamente señalizados y protegidos con losas de hormigón, chapas de acero o similar.

Asimismo, queda prohibido el acopio de materiales o equipos sobre las canalizaciones de gas y sus instalaciones como arquetas, tomas de potencial, respiraderos, etc., garantizándose en todo momento el acceso a la canalización de gas a fin de efectuar los trabajos de mantenimiento y conservación adecuados.

Durante el desarrollo de los trabajos en las inmediaciones de la tubería de gas se prohíbe hacer fuego o emplear elementos que produzcan chispas.

8.2.1.2.3 RED ELÉCTRICA AÉREA IBERDROLA

Se establece una franja de seguridad eléctrica, delimitada en 30 metros de ancho, para la línea eléctrica aérea de IBERDROLA de 66 kV que discurre de sur-a norte por el ámbito. Este corredor de seguridad eléctrico, recoge la proyección horizontal, tanto de las distancias mínimas de seguridad, como como las distancias límite de las zonas de trabajo, como sus servidumbres, y se marca en el plano P-04 de “Afecciones” del presente Plan Especial.

Es de aplicación Real Decreto 223/2008 “Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09”; así como el Real Decreto 614/2001 “Disposiciones mínimas para la protección de la salud y seguridad de los trabajadores frente al riesgo eléctrico” y el Real Decreto 1955/2000 “Por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica”

C.1.- Por seguridad y mientras exista el tendido aéreo, se prohíben las edificaciones o construcciones tanto definitivas como provisionales, en la franja de seguridad eléctrica. Y no se alterará la cota del terreno actual en las proximidades de las torres, que pueda afectar a su estabilidad. La legislación aplicable es el RD 1627/1997 “Disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción” ver Anexo IV, Parte C, puntos 9-a y 10; R.D. 223/2008 ITC-LAT06, apartado 4.11.

C.2.- Durante la fase de urbanización del ámbito, se localizarán y señalizarán los pasillos necesarios para paso de maquinaria o de materiales, no alterando la cota del terreno natural y marcándose el gálibo máximo.

C.3.- La franja eléctrica soterrada de unos 34 metros que discurre de la última torre situada al norte, hasta la calle Batanes, dispondrá de una franja de seguridad de 2,40 metros (1,20 a cada lado del eje). Así mismo, no se construirán edificaciones ni instalaciones industriales, ni plantaciones arbóreas, en una franja de seguridad de 2,40 metros, cuyo eje es el mismo de la canalización que contiene la línea subterránea de alta tensión. Por ello, queda prohibido alterar la cota del terreno sobre la línea subterránea, en base al cumplimiento de los preceptos de la ITC-LAT-06. Dicha línea subterránea cumplirá la regulación relativa a las protecciones de recogidas en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el reglamento sobre condicionantes técnicos y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09 (RD 223/2008).

C.4.- En caso de que se desmantele esta línea eléctrica aérea, así como su franja soterrada, se eliminará la servidumbre de este corredor eléctrico y sus condicionantes antes descritos. Quedando de aplicación la ordenación y zonificación del presente Plan Especial reflejada en el Plano P-07, sobre la que se implantaba esta servidumbre, como único condicionante para las actuaciones posteriores en este Suelo Urbano Consolidado, calificado como dotacional público para uso deportivo, y regulado por los parámetros urbanísticos definidos en este Plan Especial para los terrenos incluidos en el ámbito ZO.8.

C5.- Sin perjuicio de lo indicado anteriormente con relación a las infraestructuras de Iberdrola o del Canal de Isabel II, en la ejecución de las previsiones del Plan Especial se estará a las determinaciones del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas, de producirse alguna de las actuaciones urbanísticas relacionadas con las infraestructuras eléctricas.

8.2.1.3.- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas

El ámbito del PLAN ESPECIAL ZO.8 de Tres Cantos, no se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas aprobadas por Real Decreto 1003/2011, de 8 de julio (B.O.E. nº 174, de 21 de julio), por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas acústicas, el Plan de acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto de Madrid-Barajas, establecidos por Orden FOM/231/2011, de 13 de enero.

La totalidad del ámbito del Plan Especial ZO.8 sí se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas; modificadas al amparo del artículo 561 de la Ley 48/1960 de 21 de julio, sobre Navegación Aérea y lo estipulado en el artículo 27 del Decreto 584/1072 de 24 de febrero de Servidumbres aeronáutica por ORDEN FOM/429/2007 de 13 de febrero (BOE nº 51 de 28 de febrero), confirmadas por RD 1080/2009, de 29 de junio (BOE nº 164 de 8 de julio).

En particular, el ámbito de estudio se encuentra fuera de las envolvente de las servidumbres Físicas pero dentro de la Envolvente de Servidumbres de Operaciones de Aeronaves Estando afectado por la Superficie de Limitación de Alturas del plano límite de Aproximación Frustrada ILS 33R pendiente 2.5% desde 585 m. En su esquina este se sitúa el Obstáculo (con coordenadas X= 441.721; Y = 4.495.240; Z = 727 m)

En los planos incluidos en el Anexo VI del presente Plan Especial, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de sensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea”.

Además de las anteriores servidumbres de aeronaves, el extremo sur del ámbito ZO.8 se encuentra afectado por servidumbres radioeléctricas: servidumbre de limitación de alturas del radiofaro no direccional NBD ACD situado más al sur (coord. UTMED50 X:442.859,

Y:4.493.192, 708m). El terreno se encuentra a cota menor de 717 m de altura y las limitaciones son a partir de 885 m, ambas sobre el nivel del mar; por lo que en principio hay cota suficiente, con las construcciones autorizadas (B+II y 10,80 metros), para no sobrepasar la limitación de alturas. Estas construcciones, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dicha superficie de limitación del alturas del radiofaro, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, instalaciones deportivas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

Posible limitación de actividades:

Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuase solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

Aeródromo militar de la Base de Colmenar

Tal y como se refleja en el plano tercero del ANEXO-VI (el de menos escala), este Plan Especial no se encuentra afectado por las Servidumbres aeronáuticas del Helipuerto Militar de Colmenar Viejo legalmente establecidas mediante el Real Decreto 1186/1989 de 29 de septiembre (BOE núm. 237, de 3 de octubre de 1989).

8.2.2.- AJUSTES DE LA FICHA DE LA ZO.8

Se actualiza la ficha urbanística de la Zona de Ordenación ZO.8, en base a los requerimientos de los informes sectoriales vinculantes que la contradicen, ajustando la medición real de este ámbito sobre el terreno y corrigiendo los errores detectados. Se explican previamente estos ajustes.

8.2.2.A.- Eliminación del Pliego de Condiciones Técnicas para la redacción del Proyecto del Campo de Golf Municipal, de junio de 2001.

El Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos establecía en la ficha de la ZO.8 “Área deportiva Este” dentro de las condiciones de gestión lo siguiente:

- Se cumplirán el resto de las condiciones que establece el Pliego de Condiciones Técnicas para la redacción del Proyecto del Campo de Golf Municipal, de junio de 2001, y cuantas de éste se deriven

Este apartado quedó recogido dentro del planeamiento aprobado en el año 2003, ya que en el año 2001 el Ayuntamiento de Tres Cantos convocó un Concurso Público para adjudicar la concesión administrativa del Campo de golf Municipal teniendo la misma los siguientes contenidos: La utilización privativa del Campo de Golf; y la construcción, conservación, y explotación y redacción del proyecto del Campo de golf Municipal y de cualquier otra obra o instalación necesaria o conveniente para la gestión del Campo que no sea comprendido por el proyecto.

El Pliego de Condiciones Técnicas para la redacción del Proyecto del Campo de Golf Municipal, de junio de 2001, definía en su artículo 7 el programa del Proyecto de Campo de Golf Municipal y que como mínimo contaría con los siguientes espacios e instalaciones: Aparcamiento para 250 vehículos; Campo de golf de 18 hoyos (par 70 a 72); Campo de prácticas; Putting green y practice área; Pith & putt de 9 hoyos; Naves de mantenimiento; y Casa club que albergará al menos: cuarto de palos, vestuarios masculinos y femeninos, zona de tienda, oficina, escuela y cafetería.

En definitiva, este pliego se redactó para un proyecto muy concreto de Campo de Golf Municipal en 2001, de una ocupación aproximada de 65 ha, con unas características determinadas y pensado para su posterior gestión por una empresa privada. Por lo que no es posible aplicarlo a otros proyectos diferentes, por lo tanto, este pliego NO será de aplicación en el presente Plan Especial, eliminandose por tanto de su ficha urbanística.

8.2.2.B.- Figura de desarrollo

En las condiciones de gestión también se modificará el Estudio de Detalle previsto inicialmente por un Plan Especial, en base a las indicaciones del informe de la Dirección General de Urbanismo de fecha 19/07/2019, que lo considera la figura adecuada en base al artículo 50.1.a) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, que establece entre sus funciones la definición, ampliación o protección de cualquiera de los elementos integrantes de las redes públicas de, Infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación.

8.2.2.C.- Ajuste de la Superficie real del ámbito

Tal y como ya se justificó en el Apartado 5 de la Memoria la superficie del ámbito se cuantifica en su medida real y topográfica, y en base al ámbito delimitado por el PGOU, en **528.457,86 m²**. Este ámbito ZO.8 es coincidente con la superficie del Área Homogénea AH-6.2 del Planeamiento General, pero no es exactamente coincidente con la Red General nº10 (como indicaba la ficha), pues el Área Homogénea AH-4.1 colindante está también incluido en la RG.10, pero no pertenece al ámbito ZO.8.

8.2.2.D.- Ajuste de la edificabilidad Superficie real del ámbito

En base a las sugerencias y “pautas sobre información a aportar en siguientes fases” del Documento de Alcance de fecha 19/12/2019 y redactado por la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático, de la Consejería de Medio Ambiente Ordenación del territorio y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid; se elimina del cálculo de la edificabilidad las áreas de Dominio Público Hidráulico (DPH) delimitadas en el Estudio Hidrológico e Hidráulico de fecha agosto de 2020, realizado para dicha delimitación y que está incluido como Anexo-I en este Plan Especial. Modificando la ficha urbanística inicial que obligaba a multiplicar el coeficiente de edificabilidad de 0,027 m²/m² sobre el ámbito completo de la ZO.8.; con el fin de que dichas áreas de DPH no generen aprovechamiento urbanístico.

8.2.2.E.- Errata en la rotulación de la Ordenanza de aplicación

Se corrige la errata de la ordenanza y su categoría de aplicación, “CD.d.” por **DC.d**, correspondiente a Dotacional Deportivo (pertinente a la “Ordenanza-9: Equipamientos Sociales”). Este uso dotacional deportivo quiere decir que en este ámbito se puede implantar todo tipo de deportes, tanto al aire libre como en locales, como pueden ser:

- Fútbol, tenis, hípica, natación, golf, ciclismo, baloncesto, atletismo, etc.

8.2.2.1.- Nueva FICHA de la Z.O.8 “ÁREA DEPORTIVA ESTE”

ZONA DE ORDENACIÓN	Nº
ÁREA DEPORTIVA ESTE	ZO.8

Serie 3.1 Hojas 2, 3, 6, 7, 11 y 14.

SUPERFICIE: **528.457,86 m²** grafiada en los planos de ordenación como Área Homogénea AH-6.2, e incluida dentro de la Red General nº 10.

ORDENANZA: **DC.d**, en lo que no contradiga a las condiciones de esta Ficha.

JUSTIFICACIÓN

- El Parque Este ha constituido hasta ahora una zona de muy escaso uso ciudadano por efecto de la barrera del polígono industrial y del tráfico pesado de la Ronda de Valdecarrizo.
- Tiene condiciones y localización adecuadas para promover su uso deportivo, de mayor utilidad para Tres Cantos.
- En particular, el deporte del golf es una actividad normalmente ausente del ámbito de dotaciones ciudadanas por una mal entendida consideración del golf como deporte de lujo o de élite, cuando es un deporte beneficioso para una amplia gama de usuarios potenciales; Tres Cantos tiene la ventaja de disponer de espacio público que en parte puede ser apropiado para ese uso.
- La colindancia del ámbito de ordenación con un espacio protegido de gran valor, la ZEPA de Soto de Viñuelas y Lugar de Interés Comunitario Cuenca del Río Manzanares, la vía pecuaria, y la existencia de arroyos en su interior, obliga a estudiar con especial atención la compatibilidad de las condiciones de actuación para transformar esta zona en cualquier uso deportivo.
- El Plan General establece la Zona de Ordenación ZO.8 como ámbito de ordenación asignado a ese uso específico, previa comprobación en el planeamiento de desarrollo de la viabilidad de la actuación.

OBJETIVOS:

- Establecer las condiciones para garantizar la viabilidad del uso de este espacio para todo tipo de deportes: Fútbol, tenis, hípica, natación, golf, ciclismo, baloncesto, atletismo, etc., y su compatibilidad con la protección medio ambiental de la zona y áreas colindantes.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

- Disponer los medios suficientes para garantizar la protección de la Zona Especial de Aves Protegidas del Soto de Viñuelas.
- Preservar el cauce y zona de influencia del arroyo de Valdecarrizo al norte.
- Preservar el cauce y paseo lateral del arroyo del Tagarral, lindante por el este del ámbito con la urbanización de Soto de Viñuelas.
- La edificación necesaria para gestión y uso deportivo del ámbito, con el objeto de desarrollar una instalación de primer orden, se realizará con edificabilidad de 0,027 m2/m2 sobre el ámbito completo de la Zona de Ordenación, una vez excluidas las zonas delimitadas de Dominio Público Hidráulico (DPH). En particular, se admite el uso complementario de terciario de hotel y de restauración.

- Las edificaciones vinculadas a la actividad deportiva y usos complementarios, se desarrollarán dentro del área de movimiento definida por el Plan Especial materializarán la edificabilidad en contenedores que tengan una altura máxima de tres plantas (B+II.)
- Deberá respetarse la Vía Pecuaria “Vereda de las Tapias de Viñuelas y El Pardo”, manteniendo para ello una franja de borde, libre de actuaciones. Con objeto de resolver su paso por esta área, se delimita un Plan Especial de Protección de la Vereda de las Tapias de Viñuelas y El Pardo.
- Se recomienda mantener libre una franja de al menos tres metros de anchura, lindando con la Ronda de Valdecarrizo, para el trazado municipal de un carril de bicicletas.

CONDICIONES DE GESTIÓN:

- Plan Especial y Estudio Ambiental Estratégico para obtener la preceptiva Declaración Ambiental Estratégica de la autoridad competente.

8.2.3.- MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

La ficha del ámbito ZO.8 establecía la necesidad de “Disponer de los medios suficientes para garantizar la protección de la Zona Especial de Aves protegidas de Soto de Viñuelas” Además de las medidas establecidas en los documentos ambientales que acompañan y condicionan este Plan Especial, se resumen en este apartado las medidas preventivas, correctores y compensatoria para la protección del medio ambiente, al objeto de minimizar los efectos adversos de la actuación sobre dicho medio ambiente y no poner en peligro los valores naturales que propiciaron la declaración de los espacios protegidos próximos y en especial la ZEPA ES0000012 “Soto de Viñuelas” y la zona B1 del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (PRCAM).

Si bien el presente Plan Especial se desarrolla en Suelo Urbano Consolidado, con el fin de que las actuaciones pretendidas no afecten negativamente a los hábitats naturales del entorno de la zona donde se proyectan ni a los espacios protegidos colindantes, se deberá atender al condicionado marcado en los informes de la D.G. de Biodiversidad y Gestión Forestal de 12 de abril de 2019 y de 29 de junio de 2024, el cual se resume a continuación:

- Se adoptarán las medidas necesarias para evitar el deterioro o la contaminación de los hábitats tanto dentro como fuera de la Red Natura 2000, especialmente aquellos de interés comunitario.
- El desarrollo del Plan no podrá afectar negativamente a la calidad ni cantidad de las aguas del arroyo Bodonal y de su afluente el arroyo Terregal o Tagarral, ni a la fauna y flora asociadas a los mismos.
- Se respetará el arbolado existente en el ámbito de la actuación y especialmente la vegetación de ribera y, en la medida de lo posible, las formaciones de encina.
- El desarrollo del Plan Especial no podrá poner en peligro los valores naturales que propiciaron la declaración de los espacios protegidos próximos y en especial la ZEPA ES0000012 “Soto de Viñuelas” y la Zona B1 del PRCAM.

Además, cabe recordar que de conformidad con el artículo 8.3. del Decreto 10/2011 por el que se modifica el Consejo de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, la Sección de Parques Regionales y Naturales de la Comunidad de Madrid deberá informar preceptivamente los proyectos y actividades sometidos a Evaluación Ambiental que se pretendan realizar en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.

Se recogen a continuación y como parte de las normas urbanísticas que regulan el ámbito ZO.8, las medidas propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico (EAE), así como las de protección del Soto de Viñuelas, tanto para la fase de urbanización como la fase de funcionamiento. De esta forma se asegurará el cumplimiento de: las medidas correctoras propuestas en el documento inicial estratégico; las consideraciones recogidas en el documento de alcance; así como el cumplimiento de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias propuestas en el apartado 12 del Estudio Ambiental Estratégico y sus Anexos y en los informes sectoriales. Así como las determinaciones, medidas y condiciones finales de Declaración Ambiental Estratégica del Plan Especial para la ordenación de la ZO-8 Área Deportiva Este del municipio de Tres Cantos.

8.2.3.1.- Contra la contaminación acústica

Durante esta fase se estará a lo dispuesto en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y demás legislación en la materia, como la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente contra la contaminación acústica (BOCM nº16 de 11.09.17), en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas para las áreas acústicas. Así como al estudio acústico incluido en el Anexo-IV del Presente Plan Especial.

El estudio acústico que también figura como Anexo del estudio ambiental estratégico, fue realizado en septiembre de 2020 y revisado, según se afirma en la documentación recibida, en febrero de 2021, junio de 2021 y junio de 2022. El estudio, sobre la base de mediciones in situ, modeliza el ruido de acuerdo con el modelo CNOSSOS-EU y un software específico. Los resultados obtenidos en el modelo indican que los niveles sonoros encontrados en la futura área deportiva se encuentran muy por debajo de los límites de los objetivos de calidad según lo indicado en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas y en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la contaminación acústica para el municipio de Tres Cantos de junio de 2017, en la situación actual y en la postoperacional en los tres periodos del día.

El uso principal previsto en el Plan Especial para la ordenación de la ZO.8 “Área deportiva Este” de Tres Cantos será dotacional deportivo. Por lo tanto, los objetivos de calidad a aplicar serán los indicados para área deportiva (Tipo IV/c). Delimitándose específicamente el ámbito ZO.8 como área Tipo IV/c, donde se deberán cumplir los valores objetivo de calidad acústica aplicables de acuerdo con el anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes			
Tipo de área acústica	Índices de Ruido		
	Ld	Le	Ln
c	73	73	63

Si en fases posteriores se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito o que afectaran a las medidas correctoras propuestas, se adaptará el estudio acústico a la nueva situación, con la adopción, en su caso, de medidas correctoras.

En cualquier caso, el Ayuntamiento de Tres Cantos, en el ejercicio de sus competencias, deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable, y en todo caso, se apliquen medidas preventivas o correctoras específicas dirigidas a que mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica establecidos

8.2.3.2.- Contra la contaminación lumínica del alumbrado exterior

La iluminación exterior de la red de alumbrado se deberá diseñar e instalar de manera que se consiga minimizar la contaminación lumínica, con la finalidad de conseguir los objetivos establecidos en la disposición adicional cuarta de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

Los proyectos de las instalaciones de iluminación exterior analizarán la contaminación lumínica producida por el alumbrado exterior; que deberá diseñarse para minimizar la contaminación lumínica, de acuerdo con el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y demás normativa al respecto.

Se evitará en lo posible la emisión de luz directa hacia el cielo. Estableciendo las siguientes medidas para evitar los efectos de la contaminación lumínica:

- Se oriente la luz en la dirección de los elementos que se quieren iluminar, mediante luminarias que eviten por completo la emisión de luz en direcciones indeseadas. No iluminar las zonas con vegetación donde puede refugiarse especies de fauna, como el Soto de Viñuelas, la vegetación de ribera, etc.

- Se utilicen lámparas con una distribución espectral máxima en las longitudes de onda en las que el ojo humano tiene mayor sensibilidad.
- No sobre iluminar, ajustando los niveles de luz a los requerimientos de las actividades concretas, con un grado de uniformidad que permitan una iluminación homogénea mediante un diseño adecuado de la localización de los puntos de luz. Otra forma de evitar la contaminación lumínica es proceder al apagado del alumbrado o disminución del nivel de iluminación en determinadas franjas horarias.
- Para evitar contaminación lumínica se debe prohibir los carteles o vallas publicitarias luminosas, con luz o pantallas digitales, excepto los carteles que afectan a la información de servicios de interés público (farmacias, información de interés público, evacuación, etc.).
- Usando luminarias con reflector y cierres transparentes, preferentemente de vidrio plano o semicurvo (alentejado). Procurando no inclinar las luminarias más de 5º.
- Procurando, cuando sea posible, usar luminarias con un porcentaje de emisión al hemisferio superior instalado inferior al 1% respecto al flujo total saliente de la luminaria.
- Apuntamientos (dirección de la intensidad máxima), cuando sea posible, de proyectores con ángulos inferiores a 70º. (Elo evita deslumbramiento a usuarios y vecinos).

Se evitarán los excesos de iluminación y luminancia y de forma que su distribución fotométrica se adapte eficazmente a nuestra instalación, cumpliendo las normas que determinan los niveles recomendables para iluminar las distintas tareas. Utilizar en el alumbrado público exterior luminarias con valores mínimos de emisión de luz por encima de la horizontal. Justificando cuando no sea posible, viable o recomendable.

Se dirigirá la luz en el exterior en sentido descendente y no ascendente, sobre todo en iluminación de edificios y monumentos. Si no existiera posibilidad de cambiar el sentido de iluminación hacia abajo y no hacia arriba, emplear pantallas y paralúmenes para evitar la dispersión del haz luminoso.

Se apagarán las iluminaciones publicitarias y ornamentales a una hora determinada.

En las vías de tráfico, zonas peatonales, carriles bici, etc., podrán reducirse los niveles luminosos a ciertas horas de la noche, siempre que quede garantizada la seguridad de los usuarios. Si bien, en puntos concretos con elevados porcentajes de accidentalidad nocturna, zonas peatonales con considerable riesgo de criminalidad, etc., se recomienda por razones de seguridad no llevar a cabo variaciones temporales de los niveles de iluminación. La reducción se realizará con sistemas de regulación, pues se estima que es el procedimiento más adecuado ya que evita zonas de sombra y muros de luz que dificultan la visión manteniendo las uniformidades (la reducción de los niveles luminosos mediante apagado de puntos de luz no es recomendable).

Toda instalación nueva de alumbrado exterior con una potencia de lámparas y equipos auxiliares superiores a 5 kW, incorporará un sistema de accionamiento por reloj astronómico o sistema de encendido centralizado, mientras que en aquellas con una potencia en lámparas y equipos auxiliares inferior o igual a 5 kW también podrá incorporar un sistema de accionamiento mediante fotocélula.

8.2.3.3.- Control de los eventos deportivos durante la fase de cortejo, cría y nidificación

Ante la realización de un evento deportivo concreto, habrá de estudiarse, asimismo, la idoneidad del desarrollo del mismo (ruido / iluminación) durante una época del año en que pueda afectar al cortejo, cría y nidificación de alguna especie de avifauna de especial interés de la que se tenga constancia de su presencia en el ámbito.

Ante la posibilidad de desarrollar eventos deportivos de carácter ruidoso, los mismos habrán de realizarse lo más alejados posible de los arroyos del Tagarral –Terregal y del Bodonal – Valdecarrizo, así como de la carretera del Soto de Viñuelas, que a su vez es colindante con las masas forestales del MUP Monte de Viñuelas, dónde se localiza fauna de interés.

8.2.3.4.- Ubicación del parque de maquinaria e instalaciones auxiliares

La ejecución de las obras no deberá afectar crítica ni irreversiblemente a infraestructuras o equipamientos presentes en el ámbito y su entorno. Para ello, habrá de obtenerse las autorizaciones necesarias a cada uno de los organismos competentes en cada caso.

El desbroce del terreno se limitará a la superficie de terreno a ocupar. Todas las superficies que hayan servido como lugares de acopio de materiales, parking de maquinaria, etc. deberán quedar perfectamente limpias y funcionales al final de la fase de urbanización, y aquellas que no sean utilizadas serán devueltas a su estado original. Se realizarán riegos periódicos en la época estival de las superficies expuestas al viento, zonas de acopios y, en general, donde se desarrollen tareas de remoción, transporte y acumulación de tierras.

Se seleccionarán los emplazamientos de las instalaciones temporales de obra, parque de maquinaria y zonas de acopios adoptando criterios ambientales, evitando la afección a la vegetación presente. Deberán alejarse de localizaciones sensibles como las proximidades a arroyos y las masas forestales de encinar disperso y la finca Soto de Viñuelas.

En cuanto a la protección del arbolado existente, se jalonarán los ejemplares arbóreos que puedan verse afectados por las obras a fin de evitar cualquier daño sobre los mismos. Se prohibirá clavar cualquier tipo de material o adosar carteles en ningún elemento vegetal.

Se prohibirá encender fuego cerca de estos pies arbóreos. Se impedirá el apilamiento de materiales sobre los troncos y sobre sus raíces. Y en caso de daños reversibles a los pies arbóreos, se procederá a la aplicación de tratamientos curativos; si los daños fueran irreversibles, se procederá a su tala y posterior reposición, una vez obtenidos los permisos necesarios y conforme a la Ley 8/2005.

8.2.3.5.- Control de vertidos

En caso de producirse algún vertido accidental, se procederá a su recogida, junto a la porción de suelo afectada, para su tratamiento por parte de un gestor autorizado.

Las sustancias contaminantes utilizadas en los trabajos, y en especial las materias primas tóxicas, se almacenarán en depósitos estancos disponiendo de los instrumentos de seguridad establecidos por la legislación correspondiente, en un estado de conservación que garantice la eficacia con relación a la protección de los suelos.

Queda prohibida la realización de cualquier tarea de mantenimiento de vehículos o maquinaria de obras, así como el lavado de canaletas y cubas de hormigón dentro del ámbito. En caso de ser necesarias, estas labores de mantenimiento de vehículos o maquinaria de obras se realizarán en talleres autorizados.

Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, deberán pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.

En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.

8.2.3.6.- Protección del perímetro y de la valla del Soto de Viñuelas

Ante el posible riesgo de incendios, se adoptarán las medidas preventivas recogidas por el Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA). En suelo urbano el ámbito de aplicación del Plan INFOMA se establece en una franja de 400 metros de ancho que circunde al terreno forestal.

Los eventos deportivos de carácter ruidoso, se realizarán lo más alejados posible de la carretera del Soto de Viñuelas, que a su vez es colindante con las masas forestales del MUP Monte de Viñuelas, dónde se localiza fauna de interés.

Las instalaciones deportivas que se realicen próximas a la zona sur, a menos de 400 metros de la valla del Soto de Viñuelas, contemplarán manuales de usos, utilización y mantenimiento que

incluyan los calendarios de cría de las especies faunísticas protegidas y las medidas preventivas y correctoras durante ese periodo de cría, especialmente en lo relacionado con el ruido e iluminación.

Los futuros accesos rodados, tanto de los usos deportivos, como de la fase de urbanización y construcción de las instalaciones deportivas, no se realizarán por la carretera del Soto de Viñuelas, sin cruzar la vía pecuaria “Vereda de las Tapias de Viñuelas y El Pardo”

8.2.3.7.- Protección de la fauna

El desarrollo del plan no podrá afectar negativamente a la fauna asociada a los arroyos del Bodonal y Tagarral, por lo que deberán extremarse las precauciones para evitar afecciones negativas significativas sobre los mismos aplicando una serie de medidas, extensibles a todo el ámbito del Plan Especial. Ambos arroyos tienen delimitado su dominio público hidráulico para evitar actuaciones en el mismo, debiendo ser respetadas las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces a la hora de la planificación de las actividades que finalmente se apruebe desarrollar en la zona de estudio.

Se llevará a cabo de forma previa a las obras de urbanización o de instalaciones, una batida faunística que permita identificar la presencia de especies en el ámbito de las obras, o la presencia de puntos de nidificación o reproducción que sea necesario preservar, procediendo a su adecuado traslado en el caso de que sea necesario y pueda realizarse con las suficientes garantías de seguridad para la fauna. En su caso y si no hay otra medida posible, como la protección de dicho área mediante vallado o cualquier otro sistema efectivo, podrá verse modificado el cronograma de actuaciones para evitar la afección a especies en periodo de cría.

Como medida preventiva referente a la alteración o destrucción de biotopos en la fase de urbanización se realizará un correcto cronograma de las obras con objeto de no perturbar a la fauna que estuviese criando.

Los proyectos de las instalaciones deportivas que se ejecuten posteriormente incorporarán un análisis del ruido generado por la actividad y la necesidad de implantar medidas para reducir o incluso eliminar la contaminación acústica producida por esa actividad al exterior. Igualmente analizarán la contaminación lumínica producida por el alumbrado exterior necesario para la actividad deportiva concreta; que deberá diseñarse para minimizar la contaminación lumínica, de acuerdo con el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y demás normativa al respecto.

Para el fomento de la población de aves se contempla la colocación de 100 cajas nido para aves insectívoras (modelo “párido”) y 10 para cárabo (modelo “cárabo”) en el arbolado de los arroyos, preferentemente en el arroyo del Tagarral. Estas aves tienen una importante función en el control de las plagas forestales y de los mosquitos, y en el caso del cárabo, sobre las poblaciones de micromamíferos. El agujero de entrada para las cajas de modelo párido será de 32 mm, lo cual permite la entrada de páridos y gorriones, principalmente. En el caso de las cajas nido del modelo cárabo, el agujero de entrada deberá ser de 120 mm, lo que permite la entrada a especies como el cárabo común, la grajilla o la paloma zurita.

El desarrollo del Plan Especial no podrá poner en peligro los valores naturales que propiciaron la declaración de los espacios protegidos próximos y en especial la ZEPA ES0000012 “Soto de Viñuelas” y la zona B1 del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (PRCAM). A este fin, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, ZEC/LIC nº ES3110004, Cuenca del río Manzanares y otras figuras de protección (Reserva de la Biosfera de las Cuencas Altas de los Ríos Manzanares, Lozoya y Guadarrama) a fin de la adecuada conservación de los valores naturales del territorio.

8.2.4.- MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS

Una vez llevada a cabo la fase de descripción, la fase de inventariado del medio y de la identificación y valoración de los impactos que ocasionaría la ejecución de las acciones del plan, sobre los factores ambientales implicados, que caracterizan a las actuaciones proyectadas, corresponde ahora definir las medidas de protección, corrección y conservación adecuadas al objeto de minimizar los efectos adversos de la actuación sobre el medio ambiente, al tiempo que se analiza si la propia ejecución de dichas medidas ocasionaría alteraciones importantes en el medio receptor.

Es conveniente tener presente al respecto, y siempre que sea posible, que es mejor no provocar impactos, que tener que corregirlos posteriormente. La corrección de impacto y la definición de las

medidas protectoras, correctoras y compensatorias debe ir enfocada a evitar la aparición del impacto, reducir su intensidad y/o compensar los efectos adversos en el medio receptor.

La primera de las opciones tiene que ver con la adopción de medidas “a priori” que tratan de evitar que se produzca una alteración determinada. No obstante lo anterior, y aun cuando es lo aconsejado, se debe tener en cuenta que no siempre es posible evitar por completo su aparición.

La reducción del impacto se obtiene reduciendo su intensidad y cuidando el modo en que se realiza la acción concreta que lo provoca, buscando siempre, una reducción significativa de la magnitud del impacto que se vaya a generar. Por último, la adopción de medidas compensatorias debe contemplarse ante impactos recuperables de carácter negativo.

Cabe destacar que la eficacia de las medidas que se definan dependerá, en gran medida, de su aplicación simultánea con el desarrollo de las obras o inmediatamente tras la finalización de las mismas, así como durante la fase de funcionamiento. Es decir, el éxito de estas medidas está directamente relacionado con la precocidad en su aplicación.

A continuación se relacionan todas las medidas que se proponen como parte de las normas urbanísticas que regulan el ámbito ZO.8.

8.2.4.1.- FASE de URBANIZACIÓN

8.2.4.1.1.- Medidas previas a las obras de carácter general

- Se obtendrán con carácter previo a las obras los oportunos permisos y autorizaciones necesarias para la ejecución y puesta en funcionamiento de las actuaciones del plan especial.
- Condiciones del área de Evaluación Ambiental. Para que los futuros proyectos deportivos puedan disponer los medios suficientes para garantizar la protección de la Zona de Especial Protección para las Aves del Soto de Viñuelas, en caso de ser obligados por ley, deberán ir acompañados del pertinente documento medioambiental, que imponga las medidas correctoras necesarias.

Teniendo en cuenta que la actuación se ubica en el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y en la Zona de Especial Conservación “Cuenca del Río Manzanares” (Espacio Protegido Red Natura 2000), los proyectos que se lleven a cabo en ejecución del Plan Especial podrían precisar de una evaluación de impacto ambiental simplificada en caso de determinarse que pudieran afectar de forma apreciable, directa o indirectamente, al Espacio Protegido Red Natura 2000 y/o tener efectos significativos sobre el Parque Regional en el que se ubica. Así, una vez se concreten las instalaciones necesarias para el desarrollo de los deportes que se practiquen y se definan los proyectos necesarios para ello, se determinará, en su caso, el procedimiento de evaluación de impacto ambiental de aplicación.

- Los proyectos que se lleven a cabo en ejecución del Plan Especial podrían precisar de una evaluación de impacto ambiental. Así, una vez se concreten las instalaciones necesarias para el desarrollo de los deportes que se practiquen y se definan los proyectos necesarios para ello, se determinará, en su caso, el procedimiento de evaluación de impacto ambiental de aplicación.

8.2.4.1.2.- Medidas relativas al cambio climático

Como medidas preventivas, correctoras y compensatorias del EAE, que mitigan la incidencia sobre el cambio climático y permiten su adaptación al mismo se encuentran por una parte, las relativas a la calidad química del aire, la intensidad lumínica y la eficiencia energética. Igualmente serán de aplicación, para las aguas, las medidas para la protección de los recursos hídricos y el riego.

En relación a la vegetación se recomienda, para las plantaciones de árboles, arbustos y herbáceas, la selección de especies con bajos consumos hídricos, que posibiliten su mejor adaptación al cambio climático.

Se remite a los apartados siguientes para su consulta.

8.2.4.1.3.- Calidad del aire

Se deberá cumplir con lo dispuesto en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección Atmosférica. Se realizarán riegos periódicos en la época estival de las superficies expuestas al viento, zonas de acopios y, en general, donde se desarrollen tareas de remoción, transporte y acumulación de tierras.

Disposición de protecciones adecuadas en las cajas de los camiones que transporten materiales pulverulentos. Instalación de perfiles metálicos en las zonas de acceso de camiones o soluciones similares con la finalidad de evitar arrastres de barro fuera del recinto de las obras.

Mantenimiento periódico de la maquinaria en perfectas condiciones con el fin de minimizar las emisiones y ruidos que ésta ocasiona. Asimismo, la maquinaria deber tener actualizada la ficha de Inspección Técnica de Vehículos (ITV).

Se limitará la velocidad de la maquinaria empleada en obra a 20 Km/h.

8.2.4.1.4.- Niveles acústicos

Durante esta fase se estará a lo dispuesto en Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y demás legislación en la materia, como la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente contra la contaminación acústica (BOCM nº16 de 11.09.17).

Al objeto de minimizar las emisiones de partículas contaminantes, controlar que los niveles sonoros se ajustan a la normativa y minimizar la ocurrencia de posibles derrames procedentes de la maquinaria, se exigirá que los vehículos y la maquinaria de obra dispongan de los documentos acreditativos necesarios.

Mantenimiento de la maquinaria de obra de conformidad con el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre. Se procederá a un mantenimiento periódico de la maquinaria en perfectas condiciones con el fin de minimizar las emisiones y ruidos que ésta ocasiona.

Las obras se realizarán preferiblemente en horario mañana - tarde establecido en la Ley de Ruidos con el fin de evitar molestias a los vecinos de Tres Cantos.

8.2.4.1.5.- Intensidad lumínica

La iluminación exterior de la red de alumbrado se deberá diseñar e instalar de manera que se consiga minimizar la contaminación lumínica, con la finalidad de conseguir los objetivos establecidos en la disposición adicional cuarta de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

En lo relativo al alumbrado exterior, deberá cumplirse el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, que establecen una serie de prescripciones a estas instalaciones. Este reglamento se encuentra actualmente en revisión. Igualmente se propone el cumplimiento de los niveles de iluminación propuestos por la normativa NIDE en aquellos tipos de instalaciones deportivas para los cuales se ha desarrollado la misma.

Las instalaciones de alumbrado exterior se calificarán energéticamente en función de su índice de eficiencia energética, mediante una etiqueta de calificación energética, que habrá de adjuntarse en la documentación de la misma.

Se evitará en lo posible la emisión de luz directa hacia el cielo. Estableciendo las siguientes medidas para evitar los efectos de la contaminación lumínica:

- Se oriente la luz en la dirección de los elementos que se quieren iluminar, mediante luminarias que eviten por completo la emisión de luz en direcciones indeseadas. No iluminar las zonas con vegetación donde puede refugiarse especies de fauna, como el Soto de Viñuelas, la vegetación de ribera, etc.

- Se utilicen lámparas con una distribución espectral máxima en las longitudes de onda en las que el ojo humano tiene mayor sensibilidad.
- No sobre iluminar, ajustando los niveles de luz a los requerimientos de las actividades concretas, con un grado de uniformidad que permitan una iluminación homogénea mediante un diseño adecuado de la localización de los puntos de luz. Otra forma de evitar la contaminación lumínica es proceder al apagado del alumbrado o disminución del nivel de iluminación en determinadas franjas horarias.
- Para evitar contaminación lumínica se debe prohibir los carteles o vallas publicitarias luminosas, con luz o pantallas digitales, excepto los carteles que afectan a la información de servicios de interés público (farmacias, información de interés público, evacuación, etc.).

Toda instalación nueva de alumbrado exterior con una potencia de lámparas y equipos auxiliares superiores a 5 kW, incorporará un sistema de accionamiento por reloj astronómico o sistema de encendido centralizado, mientras que en aquellas con una potencia en lámparas y equipos auxiliares inferior o igual a 5 kW también podrá incorporar un sistema de accionamiento mediante fotocélula.

8.2.4.1.6.- Geología, geomorfología y suelos

- Para minimizar los movimientos de tierras:

Se realizará, conjuntamente con las operaciones de replanteo, la delimitación física de la zona de ocupación de obra (incluidas zonas de acopios, campamentos de obra y zonas de movimiento de maquinaria) mediante cinta señalizadora, al objeto de que no sea invadido ningún espacio ajeno a la propia obra.

Se prohibirá expresamente la circulación de maquinaria fuera de las zonas de trabajo. Para ello se aprovechará al máximo posible la red de caminos existentes como accesos a las obras.

Retirada y almacenamiento de la capa de suelo en todas aquellas zonas en que las que vaya a existir una ocupación temporal o permanente de éste, separando la capa de tierra vegetal del resto del suelo. Esta capa de tierra vegetal será apilada en caballones o artesas, cuya altura no superará los 1,50 metros, en zonas preferiblemente llanas y correctamente drenadas.

El posterior extendido de la tierra vegetal se realizará sobre las superficies afectadas por las obras que recuperen su anterior utilidad tras la finalización de las mismas o en su defecto sobre áreas degradadas del ámbito.

- En cuanto a las instalaciones de obra, zonas de acopios, etc.:

Se seleccionarán los emplazamientos de las instalaciones temporales de obra, parque de maquinaria y zonas de acopios adoptando criterios ambientales, evitando la afeción a la vegetación y fauna presente. Deberán alejarse de localizaciones sensibles como las proximidades a arroyos y las masas forestales del MUP y la finca Soto de Viñuelas.

La localización de los elementos auxiliares de la obra se realizará exclusivamente en las zonas previstas para tal fin, que además estarán debidamente impermeabilizadas y contarán con precauciones y medidas de contención adecuadas al tipo de actividad a desarrollar en las mismas.

- En cuanto a la posible contaminación de suelo y aguas por derrames y vertidos accidentales:

Las sustancias contaminantes utilizadas en los trabajos, y en especial las materias primas tóxicas, se almacenarán en depósitos estancos disponiendo de los instrumentos de seguridad establecidos por la legislación correspondiente, en un estado de conservación que garantice la eficacia con relación a la protección de los suelos.

Queda prohibida la realización de cualquier tarea de mantenimiento de vehículos o maquinaria de obras, así como el lavado de canaletas y cubas de hormigón dentro del ámbito. En caso de ser necesarias, estas labores de mantenimiento de vehículos o maquinaria de obras se realizarán en talleres autorizados.

En caso de vertido accidental de sustancias contaminantes, se procederá a su recogida para su tratamiento por parte de gestor autorizado.

El cierre de las zanjas que sean necesarias, se realizará lo antes posible tras la apertura la misma y la instalación de la tubería.

Se garantizará la gestión adecuada de los suelos, dando cumplimiento a lo establecido en la ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular; la ley 5/2003 de residuos de la comunidad de Madrid, y su normativa de aplicación, y así mismo, lo referente a la aplicación del artículo 3.4 especialmente, puesto que se permite con el nuevo planeamiento la implantación de instalaciones de uso hostelero y restauración.

8.2.4.1.7.- Aguas

El desarrollo del Plan no podrá afectar negativamente a la calidad ni cantidad de las aguas del arroyo Bodonal y de su afluente el arroyo Terregal o Tagarral, ni a la fauna y flora asociadas a los mismos, por lo que será necesario establecer una serie de medidas.

Entre las medidas citadas a continuación se incluyen las indicadas en:

- El estudio hidrológico e hidráulico.
- El informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo (CH Tajo) y del Canal de Isabel II Gestión, en el marco del anterior procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.
- Los dos informes de la Confederación Hidrográfica del Tajo y el informe del Canal de Isabel II S.A. emitidos en el trámite de consultas del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinario.

Son las siguientes:

Medidas encaminadas a la disponibilidad de recursos hídricos y protección de cauces e hidrogeología:

- El desarrollo de las actuaciones queda condicionado a la obligación por parte del responsable del suministro de agua de garantizar los volúmenes necesarios para hacer frente a las necesidades que se plantean para satisfacer las nuevas demandas. Además, en la fase de desarrollo, el promotor deberá remitir a la Confederación Hidrográfica del Tajo la documentación necesaria para justificar la existencia de tales recursos suficientes para satisfacer dichas demandas.
- En la redacción del plan se tendrá en cuenta en todo momento la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y en general del dominio público hidráulico, y en ningún caso se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.
- Para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, en la redacción del proyecto y previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados.
- Así mismo, en los proyectos se deberán analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este Organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas. Se llevará a cabo un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles.
- Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos. Para ello se puede habilitar un "punto verde" en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.
- En los movimientos de tierra que tengan lugar en las proximidades de los cauces se deberán adoptar las medidas oportunas para no afectar a los cursos de agua existentes, tanto en cuanto a la calidad de las aguas como a la cantidad o flujo de agua que son capaces de transportar. En este sentido, se adoptarán medidas preventivas para evitar la acumulación o vertido de tierras o materiales en los cauces o la interrupción de los mismos.

- En caso de que se produzca algún tipo de afección al estado natural de los cauces se seguirá el criterio general de mantener los cauces afectados en un estado lo más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto en cualquier caso y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y afectando lo menos posible a sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.
- Así mismo, de conformidad con el art. 92 bis del texto refundido de la Ley de Aguas, las actuaciones que conlleve dicho planeamiento no podrán suponer un deterioro del estado de las masas de aguas afectadas ni provocarán la imposibilidad del cumplimiento de los objetivos medioambientales establecidos, o que se puedan establecer para la masa de agua en cuestión, así como el resto de normativa y disposiciones legales vigentes, o que se dicten, que sean de aplicación.

Medidas para control de vertidos a la red de saneamiento

- Los sistemas de saneamiento de los nuevos desarrollos deberán establecer, preferentemente, redes de saneamiento separativas, e incorporar un tratamiento de las aguas de escorrentía, independiente del tratamiento de aguas residuales. En caso contrario, se deberá justificar la conveniencia de establecer redes de saneamiento unitarias para aguas residuales y de escorrentía, debiendo plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a los colectores.
- La red de colectores deberá ser separativa siempre que sea posible, por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizara a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico. Si se pretendiera verter directamente al dominio público hidráulico, el organismo competente para dicha autorización es la C.H. del Tajo.
- Todas las nuevas instalaciones que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado.
- En el caso concreto de las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, tal y como establece el art. 126 ter, apartado 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible (SUDS), tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue.
- Habrá una preferente utilización de los pavimentos exteriores drenantes sobre los impermeables, y la utilización de sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) que eviten la incorporación de aguas de lluvia en el alcantarillado municipal.
- En lo referente a la red de saneamiento de aguas residuales, de acuerdo con el art. 259 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.

Vertidos de aguas residuales. Instalaciones de depuración

- Los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la CHT regulada en el art. 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el art. 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- La Confederación Hidrográfica del Tajo no autorizará instalaciones de depuración individuales para una actuación, cuando esta pueda formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas. En este caso se exigirá que se proyecte una estación depuradora de aguas residuales conjunta para todas las actuaciones.
- Se deberá prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas que queden próximas con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido

Afección a los cauces receptores de los vertidos

- En el diseño de las infraestructuras de saneamiento que se proyecten, en concreto de los aliviaderos que se sitúen en las mismas y de los puntos de vertido de aguas pluviales, se deberá analizar el efecto que sobre el propio cauce y su régimen de corrientes provocaría

el vertido que se produciría en la hipótesis más desfavorable. Se comprobará que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente en situación postoperacional y que no se produce un aumento significativo de los caudales circulantes, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al propio cauce de dominio público hidráulico o a sus márgenes.

- El establecimiento de puntos de vertidos de aguas pluviales y de aliviaderos en las redes de saneamiento requerirá de autorización previa de la CHT.
- En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos de las redes de saneamiento.
- Los aliviaderos del sistema colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada para limitar la contaminación producida por sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben producir una reducción significativa de la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en su funcionamiento habitual como en caso de fallo.
- Si se da el caso de que se mantiene una red de saneamiento unitaria, se deberá dimensionar de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar en episodios de lluvia. Los desbordamientos de sistemas de saneamiento en episodios de lluvia deberán tener un grado de dilución que no comprometa la consecución de los objetivos medioambientales y el cumplimiento de las normas de calidad ambiental establecidas en el medio receptor conforme a la legislación de aguas y deberán cumplir con lo establecido en el art. 259 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Además de lo anterior, deberá tener en cuenta las siguientes indicaciones:

- Se han de respetar las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según establece el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001.
- Toda actuación que se realice en dominio público hidráulico (DPH) deberá contar con la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- En ningún caso se autorizarán, dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 77 del reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- En el paso de todos los cursos de agua, que se pueden ver afectadas por estas obras, se deberán respetar sus capacidades hidráulicas y calidades hídricas.
- Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la CHT, según establece la vigente Legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del DPH.
- Por lo que respecta a las captaciones de agua tanto superficial como subterránea directamente del dominio público hidráulico, caso de existir, éstas deberán contar con la correspondiente concesión administrativa de la C.H. del Tajo.
- Se recomienda diseñar las actuaciones fuera de la línea de inundación correspondiente a 100 años de período de retorno, garantizando de este modo la no afección a la denominada Zona de Flujo Preferente.
- El trazado de caminos internos deberá considerar los elementos de drenaje necesarios y, en los cruces de caminos con los cauces principales, deben preverse las obras necesarias para su protección.
- Aunque no se prevén, en caso de realización, los cruces de zanjas de los cauces principales deberán considerar la oportuna protección frente a erosión.

Medidas encaminadas a la protección contra la contaminación del sistema hidrológico e hidrogeológico:

- Un impacto sobre las aguas podría ser el provocado por el vertido de aceites, combustibles y otras sustancias contaminantes procedentes de vehículos, maquinaria y equipos involucrados en la obra. Por ello se tendrán en cuenta las mismas medidas que en el apartado anterior.
- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de

almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.

- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.

Medidas en relación a la protección de los recursos hídricos y el riego:

- Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua para consumo humano.
- En caso de llevarse a cabo riego en áreas deportivas se establecerán medidas de ahorro de agua, mediante la elección de un sistema de riego eficiente como:
 - Programadores de riego
 - Riego por goteo en zonas arbustivas y en árboles
- Instalación de contadores volumétricos en las instalaciones para el adecuado control de los aprovechamientos, que no deben superar la cuantía autorizada.
- En parques con superficie bruta superior a 1,5 ha el agua de riego debe obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano adscrita al Canal de Isabel II, S.A., sugiriéndose el uso de agua regenerada.
- La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes, requerirá concesión administrativa como norma general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de Julio y el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Sin embargo, en caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.
- En tal caso, las instalaciones de la red de riego deberán cumplir las disposiciones del Real Decreto 1620/2007, por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de aguas depuradas.

Zonas protegidas por abastecimiento

Conforme a lo establecido en el art. 99 bis del Texto Refundido de la Ley de Aguas, los instrumentos de ordenación urbanística deben contener las previsiones adecuadas para garantizar la no afección a los recursos hídricos de las zonas en las que se realiza una captación de agua destinada a consumo humano o esté prevista su utilización para ese fin en el plan hidrológico de la demarcación, así como a las masas de agua declaradas de uso recreativo, incluidas las zonas declaradas aguas de baño y los perímetros de protección que al efecto se establezcan por la Administración Hidráulica.

8.2.4.1.8.- Vegetación y hábitats naturales

El desarrollo del plan no podrá afectar negativamente a la flora asociada a los arroyos del Bodonal y Tagarral, por lo que deberán extremarse las precauciones para evitar afecciones negativas significativas sobre los mismos aplicando una serie de medidas, extensibles a todo el ámbito del Plan Especial.

- El desbroce del terreno se limitará a la superficie de terreno a ocupar.
- Se seleccionarán los emplazamientos de las instalaciones temporales de obra, parque de maquinaria y zonas de acopios adoptando criterios ambientales, evitando la afección a la vegetación presente. Deberán alejarse de localizaciones sensibles como las proximidades a arroyos y las masas forestales del MUP y la finca Soto de Viñuelas.
- Los proyectos de las instalaciones deportivas que se ejecuten posteriormente deberán plantearse de forma que su diseño se integre con la vegetación de interés y pies de arbolado presentes a fin de minimizar cualquier afección a la vegetación.
- Los proyectos de las instalaciones deportivas que se ejecuten posteriormente incorporarán medidas para la restauración ambiental y mejora de la vegetación y hábitats naturales.

En lo relativo a la selección de especies para las plantaciones y siembras:

- En las plantaciones de árboles y arbustos a realizar del Plan Especial se usarán especies autóctonas propias del entorno del municipio, estando expresamente prohibida la utilización de especies alóctonas con carácter invasor. Se aconseja, entre otras especies, la plantación de labiadas, al atraer su floración a numerosos insectos.

- Se recomienda, para las plantaciones de árboles, arbustos y herbáceas, la selección de especies con bajos consumos hídricos, que posibiliten su mejor adaptación al cambio climático.
- El diseño de nuevos espacios verdes urbanos y periurbanos, con uso de determinadas especies, pueden generar problemas de alergias en la población, por lo que es importante que la selección de especies tenga en cuenta este hecho, seleccionando especies no alergénicas, evitando principalmente la plantación de plátano, olivo, arizónicas y cipreses.

En lo relativo al arbolado:

- Además de las condiciones fijadas por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal en su informe, deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005 de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones.
- Las medidas protectoras que establece la Ley 8/2005 se aplicarán a todos los ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en suelo urbano.
- Se respetará, en la medida de lo posible los pies arbóreos preexistentes en el ámbito de actuación, en especial las formaciones de encina y todos los ejemplares protegidos por la Ley 8/2005, de 26 de Diciembre, de Protección y Fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.
- Al tratarse de suelo urbano se llevará a cabo un inventario del arbolado existente en el ámbito que pueda verse afectado por las obras.
- El destino de los ejemplares arbóreos que resulten incompatibles con las obras que se proyecten posteriormente, de acuerdo al inventario de arbolado realizado, será el trasplante, cumpliendo el procedimiento establecido en la Ley del arbolado urbano en caso de ejemplares protegidos.
- En caso de ser necesaria su supresión, deberá realizarse su valoración económica, obtenida por un método de valoración del arbolado ornamental. Será preceptivo seguir el procedimiento estipulado en la Ley 8/2005, de 26 de Diciembre, de Protección y Fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.
- Se jalonarán los ejemplares arbóreos que puedan verse afectados por las obras a fin de evitar cualquier daño sobre los mismos.
- Se prohibirá clavar cualquier tipo de material o adosar carteles en ningún elemento vegetal.
- Se prohibirá encender fuego cerca de estos pies.
- Se impedirá el apilamiento de materiales sobre los troncos y sobre sus raíces.
- En caso de daños reversibles a los pies arbóreos, se procederá a la aplicación de tratamientos curativos. Si los daños fueran irreversibles, se procederá a su tala y posterior reposición, una vez obtenidos los permisos necesarios.

Las medidas compensatorias en relación a la Ley 8/2005, de 26 de Diciembre, de Protección y Fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid pueden consultarse en el apartado de medidas compensatorias situado más adelante.

Como medidas necesarias para evitar el deterioro o la contaminación de los hábitats tanto dentro como fuera de la Red Natura 2000, especialmente de aquellos de interés comunitario, pueden mencionarse medidas que ya han sido indicadas en este y otros apartados como el de aguas. Se remite al Estudio de Afección a la Red Natura 2000 para su lectura en detalle.

8.2.4.1.9.- Fauna

El desarrollo del plan no podrá afectar negativamente a la fauna asociada a los arroyos del Bodonal y Tagarral, por lo que deberán extremarse las precauciones para evitar afecciones negativas significativas sobre los mismos aplicando una serie de medidas, extensibles a todo el ámbito del Plan Especial. Ambos arroyos tienen delimitado su dominio público hidráulico para evitar actuaciones en el mismo, debiendo ser respetadas las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces a la hora de la planificación de las actividades que finalmente se apruebe desarrollar en la zona de estudio.

Se llevará a cabo de forma previa a la obra una batida faunística que permita identificar la presencia de especies en el ámbito de las obras, o la presencia de puntos de nidificación o

reproducción que sea necesario preservar, procediendo a su adecuado traslado en el caso de que sea necesario y pueda realizarse con las suficientes garantías de seguridad para la fauna. En su caso y si no hay otra medida posible, como la protección de dicho área mediante vallado o cualquier otro sistema efectivo, podrá verse modificado el cronograma de actuaciones para evitar la afección a especies en periodo de cría.

Como medida referente a la alteración o destrucción de biotopos en la fase de urbanización se realizará un correcto cronograma de las obras con objeto de no perturbar a la fauna que estuviese criando.

Los proyectos de las instalaciones deportivas que se ejecuten posteriormente incorporarán un análisis del ruido generado por la actividad y la necesidad de implantar medidas para reducir o incluso eliminar la contaminación acústica producida por esa actividad al exterior.

Los proyectos de las instalaciones deportivas que se ejecuten posteriormente analizarán la contaminación lumínica producida por el alumbrado exterior necesario para la actividad deportiva concreta. Deberá diseñarse para minimizar la contaminación lumínica, de acuerdo con el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y demás normativa al respecto (ver apartado 8.2.4.1.5. Intensidad lumínica).

Para el fomento de la población de aves se contempla la colocación de 100 cajas nido para aves insectívoras (modelo "párido") y 10 para cárabo (modelo "cárabo") en el arbolado de los arroyos, preferentemente en el arroyo del Tagarral. Estas aves tienen una importante función en el control de las plagas forestales y de los mosquitos, y en el caso del cárabo, sobre las poblaciones de micromamíferos. El agujero de entrada para las cajas de modelo párido será de 32 mm, lo cual permite la entrada de páridos y gorriones, principalmente. En el caso de las cajas nido del modelo cárabo, el agujero de entrada deberá ser de 120 mm, lo que permite la entrada a especies como el cárabo común, la grajilla o la paloma zurita. Como recomendaciones se indican las siguientes:

Tratamiento de la madera. En el caso de que no estén tratadas previamente, las cajas nido deberán de ser tratadas con un antimoho. También se les puede dar una capa de aceite de linaza cada año. En ambos casos la capa debe aplicarse exclusivamente en el exterior y nunca alrededor del agujero de la entrada.

Dónde colocar la caja nido. Por ejemplo, en el caso de una caja nido para herrerillos o carboneros, se debe buscar una zona con suficiente cobertura vegetal como para que la ubicación de la caja pase desapercibida para la gente y gran parte de los depredadores. La caja se debe situar a unos 3-5 m del suelo, en un árbol o una pared, lejos del alcance de gatos y curiosos. A menos que haya árboles o edificios que hagan de escudo, es mejor colocarla con orientación S-SE, evitando la luz directa del sol y los vientos fuertes. La caja se debe inclinar ligeramente hacia delante, de modo que la lluvia no entre por el agujero de entrada.

Cómo fijarla a un árbol. En todo momento se debe evitar dañar el árbol, por ello lo más correcto es colgar la caja de una rama con un alambre largo (unos 50 cm) y resistente, bastante separado del tronco para evitar depredación. Se evitará su instalación en ramas muy alejadas del tronco, para así evitar también el efecto del viento sobre la caja nido. Como los árboles crecen, se debe revisar el anclaje cada dos o tres años.

Limpieza de caja. No es necesario realizar una limpieza del interior de las cajas, aunque no se rechaza el que se pueda realizar una vez al año (preferentemente entre los meses de octubre y noviembre). Fuera de la época de cría de las aves, las cajas nido pueden ser usadas por otras especies, que como lirones caretos, otro tipo de roedores, o incluso varias especies de quirópteros, pueden pasar los meses fríos del año en su interior. El mantenimiento del interior de las cajas deberá ser mínimo y se limitará a una vez al año. Las propias aves se encargan de la limpieza interna de la caja nido. Durante la revisión y limpieza de las cajas una vez al año (en el mejor de los casos) se procederá a la retirada de posibles huevos no eclosionados y de cadáveres. No se debe inspeccionar la caja durante la época de incubación o cuando los pollos sean muy pequeños.

Igualmente son de aplicación medidas de otro tipo, varias de las cuales han sido mencionadas en otros apartados:

- Se seleccionarán los emplazamientos de las instalaciones temporales de obra, parque de maquinaria y zonas de acopios adoptando criterios ambientales, evitando la afección a la vegetación y fauna presente. Deberán alejarse de localizaciones como las proximidades a arroyos y las masas forestales del MUP y la finca Soto de Viñuelas.

En cuanto a derrames y vertidos accidentales, pudieran afectar de modo indirecto a la fauna de interés:

- Las sustancias contaminantes utilizadas en los trabajos, y en especial las materias primas tóxicas, se almacenarán en depósitos estancos disponiendo de los instrumentos de seguridad establecidos por la legislación correspondiente, en un estado de conservación que garantice la eficacia con relación a la protección de los suelos.
- Queda prohibida la realización de cualquier tarea de mantenimiento de vehículos o maquinaria de obras, así como el lavado de canaletas y cubas de hormigón dentro del ámbito. En caso de ser necesarias, estas labores de mantenimiento de vehículos o maquinaria de obras se realizarán en talleres autorizados.
- En caso de vertido accidental de sustancias contaminantes, se procederá a su recogida para su tratamiento por parte de gestor autorizado.

8.2.4.1.10.- Paisaje

Cuidar el diseño de las instalaciones procurando mantener equilibrio con las alturas, formas, líneas, colores y texturas circundantes, eligiendo aquellas más acordes con el espacio exterior.

Todas las superficies que hayan servido como lugares de acopio de materiales, parking de maquinaria, etc. deberán quedar perfectamente limpias y funcionales al final de esta fase. Aquellas que no sean utilizadas serán devueltas a su estado original.

8.2.4.1.11.- Riesgo de incendio

Toda la maquinaria y vehículos de obra contarán con sistemas de escape homologados para evitar la salida de chispas que pudieran ocasionar incendios. Igualmente, contarán con medios básicos de extinción de incendios, como extintores.

Dada la colindancia con suelo forestal, así como la cercanía a las masas arbóreas del Soto de Viñuelas, se adoptarán las medidas preventivas⁵ recogidas por el Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA). En suelo urbano el ámbito de aplicación del Plan INFOMA se establece en una franja de 400 metros de ancho que circunde al terreno forestal.

8.2.4.1.12.- Riesgo de erosión

Se dispondrán los drenajes, barreras de contención de tierras, mallas, soleras de piedra, bajantes y otras actuaciones específicas en las zonas que previsiblemente pueden ser afectadas por procesos erosivos.

Aunque no se prevén, en caso de realización, los cruces de zanjas de los cauces principales deberán considerar la oportuna protección frente a erosión.

Se indica a continuación las unidades de la escala de Debelle, utilizada para controlar los fenómenos erosivos.

- Clase 1: Erosión laminar con reguerillos diminutos.
- Clase 2: Reguerillos < 15 cm de profundidad.
- Clase 3: Erosión inicial en regueros de 15-30 cm.
- Clase 4: Erosión marcada en regueros de 30-60 cm.
- Clase 5: Erosión avanzada en regueros > 60 cm.

⁵ Tal y como indica el informe emitido por la Subdirección General de Protección Civil. Medidas incluidas en el anexo 2 del Decreto.

El máximo sin actuar debe ser clase 3.

8.2.4.1.13.- Infraestructuras o equipamientos

La ejecución de las obras no deberá afectar crítica ni irreversiblemente a infraestructuras o equipamientos presentes en el ámbito y su entorno. Para ello, habrá de obtenerse las autorizaciones necesarias a cada uno de los organismos competentes en cada caso.

Al finalizar las obras se restaurarán los caminos y viales afectados durante las mismas, dejándolos en condiciones adecuadas para el tránsito. Se repondrán a las condiciones iniciales cualquier infraestructura afectada.

Durante la ejecución de las obras será necesaria llevar a cabo una planificación correcta para informar a la población más próxima de los posibles cortes de suministros y o desvíos motivados por las obras, minimizando así su impacto sobre la población.

De acuerdo con el informe emitido por el Canal de Isabel II Gestión, en el marco del anterior procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada se indican las siguientes medidas en relación a infraestructuras hidráulicas:

- Una vez que se apruebe definitivamente el Plan Especial y se defina la ubicación del uso deportivo a implantar en el ámbito, el promotor del mismo deberá solicitar al Canal de Isabel II Informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior, con el fin de establecer el punto de conexión definitivo a la red de abastecimiento.
- En el caso de que el ámbito ZO.8 quisiera conectarse a la red de reutilización de aguas, el promotor deberá solicitar Informe de Viabilidad de agua regenerada para riego de zonas verdes públicas y puntos de conexión exterior al Área de Planeamiento de Canal de Isabel II.
- Una vez que se apruebe definitivamente el Plan Especial y se definan el uso y la ubicación de las edificaciones que se prevén implantar, el promotor del ámbito deberá solicitar informe de conexión de saneamiento a Canal de Isabel II, S.A para definir el punto de conexión de las aguas residuales generadas a la red de saneamiento existente con capacidad suficiente.

8.2.4.1.14.- Patrimonio arqueológico

En caso de la aparición de restos de valor histórico y arqueológico como consecuencia de las obras se deberá comunicar en el plazo de 3 días naturales a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

8.2.4.1.15.- Afección a la población y salud humana

La afección a la población viene derivada del incremento de emisiones a la atmósfera y las molestias por ruido. En apartados anteriores se han propuesto una serie de medidas encaminadas a la reducción del impacto por emisión de gases y partículas sólidas a la atmósfera e incremento de niveles acústicos.

Durante la ejecución de las obras será necesaria llevar a cabo una planificación correcta para informar a la población más próxima de los posibles cortes de suministros y o desvíos motivados por las obras, minimizando así su impacto sobre la población.

De acuerdo con el informe elaborado por el Área de Sanidad ambiental en el procedimiento previo de evaluación ambiental estratégica simplificada se tendrán en consideración las siguientes medidas:

- Las torres de refrigeración, condensadores evaporativos, fuentes ornamentales, etc. también pueden resultar afectadas por polvo y partículas, por lo que deberán aplicarse las Mejores Técnicas Disponibles con objeto de reducir la contaminación por polvo y evitar su contaminación (ej. humidificar los escombros y áreas con polvo, proteger las tomas de aire exterior...).
- Además, se deberá informar a los titulares de las mismas, para que vigilen que se cumplan las condiciones higiénico-sanitarias establecidas en el Real Decreto 865/2003 de 4 de julio por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de legionelosis. En el área de influencia del desarrollo previsto se han

identificado varias instalaciones de riesgo para la Legionelosis (30 torres de refrigeración en el polígono industrial limítrofe).

- Respecto al sistema de abastecimiento de agua potable de las nuevas instalaciones previstas como soporte de las actividades deportivas en este Plan, deberá considerarse que los materiales empleados, equipos, instalaciones y condiciones higiénico-sanitarias tienen que ajustarse a lo establecido en el R.D 140/2003, por el que se establecen los Criterios Sanitarios de la Calidad del Agua de Consumo Humano. Además, conforme al artículo 13 de la citada normativa también deberá contar con los informes sanitarios vinculantes preceptivos, en caso de que el proyecto de construcción de nueva conducción o red de distribución supere la longitud de 500 m, construcción de un depósito de red o remodelación de lo existente, en el que se indiquen las condiciones de construcción, uso y control que deberán seguirse.
- El sistema de riego por aspersión en medio urbano está considerado como dispositivo de riesgo de proliferación y dispersión de Legionella, encontrándose sujeto a los requisitos y programas higiénico-sanitarios establecidos en el R.D 865/2003 de 4 de julio, que establece los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis. Igualmente se deberán cumplir además las exigencias establecidas en el R.D 1664/1998 de 24 de julio y norma de desarrollo.
- El diseño de nuevos espacios verdes urbanos y periurbanos, con uso de determinadas especies, pueden generar problemas de alergias en la población, por lo que es importante que la selección de especies tenga en cuenta este hecho, seleccionando especies no alergénicas, evitando principalmente la plantación de plátano, olivo, arizónicas y cipreses.
- La presencia de los dos arroyos y el uso lúdico del área implica la potencial proliferación de mosquitos y moscas, y las consiguientes molestias por picaduras y/o enfermedades de transmisión vectorial. Esta problemática de especial riesgo, debe ser mitigada adoptando acciones de vigilancia y control dentro del Programa de Vigilancia y Control Vectorial implantado en el Municipio.

Por otra parte, el término municipal de Tres Cantos está catalogado como de exposición alta al gas radón, según el mapa potencial de radón (Rn) del Consejo de Seguridad Nuclear (CSN); por ello, se recomienda seguir las medidas de remediación y mitigación incluidas en la guía técnica "Protección frente a la inmisión de gas radón en edificios" publicada por este Organismo.

8.2.4.1.16.- Medidas relativas a eficiencia energética

Se cumplirán las disposiciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación y demás legislación vigente relativa a la eficiencia energética en edificios.

Con la aprobación del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (BOE nº 74 de 28 de marzo de 2006) y posteriores modificaciones se establecen unas mayores exigencias de calidad, tanto en los aspectos constructivos de los edificios, los cuales afectan básicamente a la demanda de energía, como a las instalaciones transformadoras de energía, que son las responsables de satisfacer las necesidades energéticas de un modo eficiente.

El objetivo del Documento Básico "DB-HE ahorro de energía" consiste en conseguir un uso racional de la energía necesaria para la utilización de los edificios, reduciendo a límites sostenibles su consumo, y conseguir que una parte de este consumo proceda de fuentes de energía renovables, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción uso y mantenimiento.

Otras disposiciones legislativas ya aprobadas en España y que establecen mayores exigencias son:

- El Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y sus Instrucciones Técnicas Complementarias, aprobado por Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, así como posteriores modificaciones.
- El Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. Mediante dicho Real Decreto cada edificio tendrá una calificación en función de la calidad de sus instalaciones de suministro de energía, y de sus características constructivas, que afectan a la demanda energética.

Todo este desarrollo normativo se encuadra en el marco de obligaciones que establece la Directiva 2010/31/UE de Eficiencia Energética de los edificios (refundición) y posteriores modificaciones. Esta Directiva obliga a los Estados Miembros de la Unión Europea a desarrollar medidas concretas que garanticen la mejora de la eficiencia energética de los edificios.

Se ha llevado a cabo su revisión y ha sido publicada la Directiva (UE) 2018/844 del Parlamento Europeo y del Consejo de 30 de mayo de 2018 por la que se modifica la Directiva 2010/31/UE relativa a la eficiencia energética de los edificios y la Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética, a fecha de 19 de junio de 2018.

De acuerdo con toda esta legislación, se llevará a cabo el procedimiento pertinente para la calificación de eficiencia energética del edificio, que culminará con la obtención de su certificado de la eficiencia energética, acorde con las obras realizadas.

Otras medidas a considerar durante la ejecución de las obras son las siguientes:

- Se primará la utilización de lámparas o tubos LED, así como lámparas fluorescentes con balastos electrónicos, dado que, a igual intensidad lumínica que otros tipos, se producen importantes ahorros de consumo y de mantenimiento, al ser mayor su vida útil.
- Allí dónde sea viable se suprimirán las luminarias o se implantarán sistemas de baja intensidad lumínica.
- Los ventanales serán de doble cristal o doble ventana, y las carpinterías serán con rotura de puente térmico.

8.2.4.1.17.- Gestión de residuos

La correcta gestión de los residuos generados en la ejecución de las obras exige la adopción de las siguientes medidas:

- En relación con los residuos peligrosos o no peligrosos generados o existentes actualmente en el ámbito del ZO.8, y conforme a lo establecido en los artículos 3.4 y 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, se garantizará tanto durante las obras de urbanización como en la fase de funcionamiento, dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, que se gestionarán de acuerdo a lo establecido en la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, con especial interés lo referente a la separación en origen de los mismos y a las autorizaciones necesarias para los gestores e inscripción en los registros para gestión y transporte, aplicando igualmente el resto de normativa vigente de residuos, sean éstos de tipo inerte, urbanos o peligrosos. En especial si se implantasen instalaciones de uso hostelero y restauración, ahora permitidas con el presente plan especial.
- Tanto las tierras limpias excedentes de la obra como los escombros, se gestionarán según lo establecido en la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid para el período 2017-2024. Los escombros deberán dirigirse a Planta de Tratamiento antes del depósito en vertedero controlado, y las tierras limpias se dirigirán preferentemente a la restauración de áreas degradadas por minería. En ningún caso se crearán escombreras, ni se abandonarán residuos de cualquier naturaleza.
- Se instalará un punto limpio, para la retirada y almacenamiento de residuos hasta entrega a gestor autorizado o a vertedero controlado, según el tipo de residuo de que se trate.
- Si accidentalmente se produjera algún vertido de materiales grasos o hidrocarburos, se procederá a recogerlos, junto con la parte afectada de suelo, para su posterior gestión como residuos peligrosos.
- El mantenimiento de los vehículos y maquinaria de obras se llevará a cabo en talleres especializados que cuenten con medidas adecuadas para el tratamiento de los residuos generados.
- Se mantendrá una completa limpieza diaria de la zona de obras y su entorno inmediato, recogiendo en los diferentes tajos todos los desechos asimilables a urbanos generados y se trasladarán al vertedero controlado más cercano.
- Al finalizar las obras se llevará a cabo una limpieza final del área afectada, retirando las instalaciones temporales, desechos, restos de maquinaria, escombros, etc.; depositándolos en vertederos controlados e instalaciones adecuadas para su tratamiento.

8.2.4.1.18.- Figuras de protección

Las obras del Plan Especial no podrán poner en peligro los valores naturales que propiciaron la declaración de los espacios protegidos próximos y en especial la ZEPA ES0000012 “Soto de Viñuelas” y la zona B1 del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (PRCAM).

A este fin, durante esa fase se estará a lo dispuesto en la normativa vigente del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, ZEC/LIC nº ES3110004, Cuenca del río Manzanares y otras figuras de protección (Reserva de la Biosfera de las Cuencas Altas de los Ríos Manzanares, Lozoya y Guadarrama.) a fin de la adecuada conservación de los valores naturales del territorio.

Como medidas necesarias para evitar el deterioro o la contaminación de los hábitats tanto dentro como fuera de la Red Natura 2000, especialmente de aquellos de interés comunitario, pueden mencionarse medidas que ya han sido indicadas en otros apartados, como el de vegetación o aguas. Se remite al Estudio de Afección a la Red Natura 2000 para su lectura en detalle.

Como medidas a tomar para la protección de la fauna, en especial de la avifauna que habita las figuras de protección del paraje Soto de Viñuelas (ZEPA “Soto de Viñuelas” y Monte de Utilidad Pública nº 194 “Monte de Viñuelas”) se recuerdan varias de las medidas ya indicadas en apartados anteriores:

- Los proyectos de las instalaciones deportivas que se ejecuten posteriormente incorporarán un análisis del ruido generado por la actividad y la necesidad de implantar medidas para reducir o incluso eliminar la contaminación acústica producida por esa actividad al exterior, donde se deberán cumplir los valores objetivo de calidad acústica aplicables a este asea acusativa Tipo IV/c, de acuerdo con el anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Los proyectos de las instalaciones deportivas que se ejecuten posteriormente analizarán la contaminación lumínica producida por el alumbrado exterior necesario para la actividad deportiva concreta. Deberá diseñarse para minimizar la contaminación lumínica, de acuerdo con el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y demás normativa al respecto (ver apartado 12.1.5. Intensidad lumínica).
- Se seleccionarán los emplazamientos de las instalaciones temporales de obra, parque de maquinaria y zonas de acopios adoptando criterios ambientales, evitando la afección a la vegetación y fauna presente. Deberán alejarse de localizaciones como las proximidades a arroyos y las masas forestales del MUP y la finca Soto de Viñuelas.
- En cuanto a derrames y vertidos accidentales, pudieran afectar de modo indirecto a la fauna de interés:
 - Las sustancias contaminantes utilizadas en los trabajos, y en especial las materias primas tóxicas, se almacenarán en depósitos estancos disponiendo de los instrumentos de seguridad establecidos por la legislación correspondiente, en un estado de conservación que garantice la eficacia con relación a la protección de los suelos.
 - Queda prohibida la realización de cualquier tarea de mantenimiento de vehículos o maquinaria de obras, así como el lavado de canaletas y cubas de hormigón dentro del ámbito. En caso de ser necesarias, estas labores de mantenimiento de vehículos o maquinaria de obras se realizarán en talleres autorizados.
 - En caso de vertido accidental de sustancias contaminantes, se procederá a su recogida para su tratamiento por parte de gestor autorizado.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el Área de Vías Pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables, y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 (“De otras ocupaciones temporales”) de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

8.2.4.2.- FASE de FUNCIONAMIENTO

8.2.4.2.1.- Medidas relativas al cambio climático

Como medidas preventivas, correctoras y compensatorias del EAE, que mitigan la incidencia sobre el cambio climático y permiten su adaptación al mismo se encuentran las relativas a la calidad del aire en cuanto al mantenimiento de las instalaciones deportivas. Se remite al apartado siguiente para su consulta.

8.2.4.2.2.- Calidad del aire

Se deberá llevar a cabo el mantenimiento periódico de las instalaciones y/o maquinaria tal y como indica la legislación vigente. La emisión a la atmósfera en el ámbito de sustancias contaminantes debe ser inferior a los límites establecidos por la legislación vigente.

8.2.4.2.3.- Niveles acústicos

Durante esta fase se estará a lo dispuesto en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y demás legislación en la materia, como la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente contra la contaminación acústica (BOCM nº16 de 11.09.17), en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas para las áreas acústicas. Definida la totalidad del ámbito ZO.8, como área acústica Tipo IV/c, al tratarse de un área deportiva.

Si en fases posteriores se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito o que afectaran a las medidas correctoras propuestas, se adaptará el estudio acústico a la nueva situación, con la adopción, en su caso, de medidas correctoras

En cualquier caso, el Ayuntamiento de Tres Cantos, en el ejercicio de sus competencias, deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable, y en todo caso, se apliquen medidas preventivas o correctoras específicas dirigidas a que mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica establecidos

8.2.4.2.4.- Geología, geomorfología y suelos

Las labores de mantenimiento de maquinaria se realizarán siempre en zona habilitada a tal efecto o en Entidad o Taller Autorizado.

En caso de producirse algún vertido accidental, se procederá a su recogida, junto a la porción de suelo afectada, para su tratamiento por parte de un gestor autorizado.

Los recorridos por el ámbito se limitarán a las áreas dónde se ubican las instalaciones y las sendas habilitadas a tal efecto, a fin de limitar la compactación del suelo y posible afección a la vegetación a las zonas dónde se realicen las actividades. Se instalarán carteles informativos al respecto y se prohibirá el uso de atajos.

8.2.4.2.5.- Aguas

- En caso de producirse algún vertido accidental, se procederá a su recogida, junto a la porción de suelo afectada, para su tratamiento por parte de un gestor autorizado.
- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, deberán pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.
- Adecuado control de los aprovechamientos, que no deben superar la cuantía autorizada.

8.2.4.2.6.- Vegetación y hábitats naturales

Se llevará a cabo la reposición de marras de arbolado que no sobreviva al trasplante o plantación durante los dos años posteriores a su implantación.

Si por vandalismo u otras causas se produjeran daños reversibles a los pies arbóreos, se procederá a la aplicación de tratamientos curativos. Si los daños fueran irreversibles, se procederá a su tala y posterior reposición, una vez obtenidos los permisos necesarios.

Medidas necesarias para evitar el deterioro o la contaminación de los hábitats tanto dentro como fuera de la Red Natura 2000, especialmente de aquellos de interés comunitario son mencionadas en este y otros apartados. Se remite asimismo al propio Estudio de Afección a la Red Natura 2000.

8.2.4.2.7.- Fauna

- Durante esta fase se estará a lo dispuesto en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y demás legislación en la materia, como la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente contra la contaminación acústica (BOCM nº16 de 11.09.17), en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas para las áreas acústicas. Donde se deberán cumplir los valores objetivo de calidad acústica aplicables a este asea acusativa Tipo IV/c, de acuerdo con el anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Ante la posibilidad de desarrollar eventos deportivos de carácter ruidoso, los mismos habrán de realizarse lo más alejados posible de los arroyos del Tagarral –Terregal y del Bodonal – Valdecarrizo, así como de la carretera del Soto de Viñuelas y de la Tesela de encinar, que a su vez es colindante con las masas forestales del MUP Monte de Viñuelas, dónde se localiza fauna de interés. Con el objetivo de que los nuevos usos, sin contar con ruido preoperacional del tráfico rodado, se aproxime en estas zonas, y en lo posible, a un área Tipo II (Área levemente ruidosa), más propio de las zonas verdes.
- Ante la realización de un evento deportivo concreto, habrá de estudiarse, asimismo, la idoneidad del desarrollo del mismo (ruido / iluminación) durante una época del año en que pueda afectar al cortejo, cría y nidificación de alguna especie de avifauna de especial interés de la que se tenga constancia de su presencia en el ámbito.

8.2.4.2.8.- Paisaje

Ante la realización de un evento deportivo, y tras la finalización del mismo, se retirarán aquellos elementos, carpas y casetas temporales utilizados para la realización del mismo. Igualmente se llevara a cabo la recogida y limpieza de cualquier residuo o resto abandonado por los jugadores y público asistente.

8.2.4.2.9.- Riesgo de incendios

Las instalaciones deportivas constarán con los medios y sistemas de protección contra incendios necesarios de acuerdo con la legislación vigente.

Se adoptarán las medidas preventivas recogidas por el Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA). En suelo urbano el ámbito de aplicación del Plan INFOMA se establece en una franja de 400 metros de ancho que circunde al terreno forestal.

8.2.4.2.10.- Riesgo de erosión

Vigilar el estado de conservación de los senderos, descartando cárcavas por escorrentía y procesos erosivos de superficie. El máximo sin actuar debe ser clase 3 de la escala de Debelles. En caso de aparición realizar labores de restauración de los elementos degradados.

8.2.4.2.11.- Afección a la población y salud humana

Se remite a las medidas tomadas para el control de la calidad del aire y de niveles acústicos.

En sintonía con el informe elaborado por el Área de Sanidad ambiental en el procedimiento previo de evaluación ambiental estratégica simplificada:

- En la fase de funcionamiento, si se optara por el riego de zonas verdes de uso público o de céspedes de uso deportivo con aguas regeneradas, habrá que tener en cuenta que la red de riego deberá cumplir lo establecido en el R.D. 1620/2007, de 7 de diciembre por el

que se establece el régimen jurídico de reutilización de aguas depuradas, tanto en su régimen de funcionamiento como en las instalaciones y elementos que integren dicha red (depósito, conducciones, aspersores). Además, conforme al artículo 4.3 de la citada norma, el Organismo de Cuenca solicitará de las Autoridades Sanitarias un informe sanitario vinculante emitido por la Consejería de Sanidad (Dirección General de Salud Pública), dentro de la concesión administrativa que se emite con carácter previo a su funcionamiento, no pudiéndose reutilizar las aguas depuradas si no se dispone del mismo.

- El sistema de riego por aspersión en medio urbano está considerado como dispositivo de riesgo de proliferación y dispersión de Legionella, encontrándose sujeto a los requisitos y programas higiénico-sanitarios establecidos en el R.D 865/2003 de 4 de julio, que establece los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- Se deberán cumplir además las exigencias establecidas en el R.D 1664/1998 de 24 de julio y norma de desarrollo, detalladas a continuación para evitar la dispersión de bioaerosoles a la población residente como usuaria de las instalaciones deportivas y de ocio:
 - En todas las zonas donde se utilice agua residual depurada para el riego se fijarán carteles o indicaciones que lo señalicen con claridad.
 - El riego no debe realizarse en horas de afluencia del público, pudiéndose efectuar en horario nocturno o cuando las instalaciones estén cerradas al público.
 - Siempre que sea posible se empleará riego localizado por goteo. Si no fuese posible, se utilizarán aspersores de corto alcance o baja presión dirigidos hacia el suelo, para el riego de los campos deportivos y zonas verdes de acceso público.
 - En caso de generación de aerosoles que puedan alcanzar a los usuarios, trabajadores, a las vías públicas o a zonas habitadas, se preverá la interposición de obstáculos o pantallas protectoras que eviten su propagación. En el caso de las zonas habitadas se guardará una distancia mínima de seguridad de 150 m, por lo que deberán tener en consideración las distancias a las zonas residenciales próximas.
 - En las nuevas instalaciones o fuentes ornamentales que se diseñen con surtidores o elementos de agua en movimiento está prohibida la reutilización de aguas regeneradas para "el uso en fuentes y láminas ornamentales en espacios públicos..." y para "el uso recreativo como aguas de baño", conforme al R.D. 1620/2007. Por otra parte, según el RD 865/2003, las fuentes ornamentales son instalaciones consideradas de riesgo frente a legionella debido a la posibilidad de formación de aerosoles. Por tanto, en ellas se deberá garantizar que se realizan los tratamientos de limpieza y mantenimiento necesarios para que dichas instalaciones no supongan ningún riesgo para la población.
- El catálogo de mobiliario urbano deberá incluir la instalación de expendedores de bolsas para excrementos caninos y contenedores y/o papeleras para la eliminación de los mismos.
- En el caso de que se ubiquen zonas de juego infantil y/o recreo en estas zonas verdes se señalará debidamente la prohibición de acceso de mascotas a las mismas, conforme a la normativa vigente.
- La presencia de los dos arroyos y el uso lúdico del área implica la potencial proliferación de mosquitos y moscas, y las consiguientes molestias por picaduras y/o enfermedades de transmisión vectorial. Esta problemática de especial riesgo, debe ser mitigada adoptando acciones de vigilancia y control dentro del Programa de Vigilancia y Control Vectorial implantado en el Municipio.
- Además, el mantenimiento adecuado de los cauces de los arroyos y de masas de agua artificiales que se pudieran implantar (estanques, fuentes...) deberán tenerse en cuenta entre las medidas de prevención y control.

8.2.4.2.12.- Gestión de residuos

- Todos los residuos generados en esta fase serán recogidos adecuadamente y gestionados por gestor autorizado o depositados en los puntos de recogida de los que dispone el Ayuntamiento de Tres Cantos para su gestión municipal.
- Conforme a lo establecido en los artículos 3.4 y 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, se garantizará la gestión adecuada de los mismos (suelos), , dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, que se gestionarán de acuerdo a lo establecido en la Ley 1/2024, de

17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, con especial interés lo referente a la separación en origen de los mismos y a las autorizaciones necesarias para los gestores e inscripción en los registros para gestión y transporte, aplicando igualmente el resto de normativa vigente de residuos, sean éstos de tipo inerte, urbanos o peligrosos. En especial si se implantasen instalaciones de uso hostelero y restauración, ahora permitidas con el presente plan especial.

- En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto

8.2.4.2.13.- Figuras de protección

El desarrollo del Plan Especial no podrá poner en peligro los valores naturales que propiciaron la declaración de los espacios protegidos próximos y en especial la ZEPA ES0000012 “Soto de Viñuelas” y la zona B1 del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (PRCAM).

A este fin, durante esa fase se estará a lo dispuesto en la normativa vigente del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, ZEC/LIC nº ES3110004, Cuenca del río Manzanares y otras figuras de protección (Reserva de la Biosfera de las Cuencas Altas de los Ríos Manzanares, Lozoya y Guadarrama) a fin de la adecuada conservación de los valores naturales del territorio.

Como medidas necesarias para evitar el deterioro o la contaminación de los hábitats tanto dentro como fuera de la Red Natura 2000, especialmente de aquellos de interés comunitario, pueden mencionarse medidas que ya han sido indicadas en otros apartados, como el de vegetación o aguas. Se remite al Estudio de Afección a la Red Natura 2000 para su lectura en detalle.

Como medidas a tomar para la protección de la fauna, en especial de la avifauna que habita las figuras de protección del paraje Soto de Viñuelas (ZEPA “Soto de Viñuelas” y Monte de Utilidad Pública nº 194 “Monte de Viñuelas”) se recuerdan varias de las medidas ya indicadas en apartados anteriores:

- Durante esta fase se estará a lo dispuesto en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y demás legislación en la materia, como la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente contra la contaminación acústica (BOCM nº16 de 11.09.17). En lo referente a zonificación acústica, definida y delimitada el área acústica como Tipo IV/c (dotacional deportivo), coincidente con el ámbito ZO.8, cumpliéndose los valores “objetivo” de calidad y emisiones acústicas para las áreas acústicas (ver Anexo-IV del PE).
- Ante la posibilidad de desarrollar eventos deportivos de carácter ruidoso, los mismos habrán de realizarse lo más alejados posible de los arroyos del Tagarral –Terregal y del Bodonal – Valdecarrizo, así como de la carretera del Soto de Viñuelas, que a su vez es colindante con las masas forestales del MUP Monte de Viñuelas, dónde se localiza fauna de interés.
- Ante la realización de un evento deportivo concreto, habrá de estudiarse, asimismo, la idoneidad del desarrollo del mismo durante una época del año en que pueda afectar al cortejo, cría y nidificación de alguna especie de avifauna de especial interés de la que se tenga constancia de su presencia en el ámbito.

8.2.4.3.- FASE de ABANDONO

8.2.4.3.1.- Medidas de carácter general

Redacción de un plan de desmantelamiento de instalaciones y restauración del medio que prevea como se va a producir el desmantelamiento, limpieza y la reposición de las condiciones iniciales del suelo, en función del destino posterior del mismo.

8.2.4.3.2.- Figuras de protección

El abandono del Plan Especial no podrá poner en peligro los valores naturales que propiciaron la declaración de los espacios protegidos próximos y en especial la ZEPA ES0000012 “Soto de Viñuelas” y la zona B1 del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (PRCAM).

A este fin, durante esa fase se estará a lo dispuesto en la normativa vigente del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, ZEC/LIC nº ES3110004, Cuenca del río Manzanares y otras figuras de protección (Reserva de la Biosfera de las Cuencas Altas de los Ríos Manzanares, Lozoya y Guadarrama) a fin de la adecuada conservación de los valores naturales del territorio.

8.2.4.4.- MEDIDAS COMPENSATORIAS en la FASE de URBANIZACIÓN

Las medidas compensatorias a realizar en el ámbito del Plan Especial consisten en la plantación de ejemplares arbóreos según la legislación vigente. Consisten en las siguientes:

- Plantación de ejemplares arbóreos según la legislación vigente.
- Restauración ambiental del área deportiva 1.

Además de las condiciones fijadas por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal en su informe, deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005 de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones.

Las medidas protectoras que establece la Ley 8/2005 se aplicarán a todos los ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en suelo urbano.

A) Plantación de ejemplares arbóreos según la legislación vigente

La plantación de ejemplares arbóreos se llevará a cabo cuando se hayan definido los proyectos de instalaciones deportivas a ejecutar, y pueda inventariarse el arbolado afectado.

A priori, salvo que el grado de desarrollo, estado fitosanitario y tolerancia al trasplante de la especie lo permita, no se prevé el trasplante de ninguno de los ejemplares afectados por las obras. El trasplante de pies maduros conlleva un alto riesgo para el ejemplar y probabilidades de éxito escasas. Por ello, se procederá a su reposición según normativa vigente, obteniendo a largo plazo beneficios tanto en la calidad como en el número de ejemplares existentes.

La normativa autonómica de aplicación es la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

En ella, se establecen los siguientes requisitos:

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

Constituye el objeto de la presente Ley el fomento y protección del arbolado urbano como parte integrante del patrimonio natural de la Comunidad de Madrid.

Las medidas protectoras que establece esta Ley se aplicarán a todos los ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en suelo urbano.

Artículo 2. Prohibición de tala

1. Queda prohibida la tala de todos los árboles protegidos por esta Ley.
2. Cuando este arbolado se vea necesariamente afectado por obras de reparación o reforma de cualquier clase, o por la construcción de infraestructuras o por su presencia en el interfaz urbano forestal, se procederá a su trasplante. (Modificación del artículo 2.2 de la Ley 8/2005 28 de diciembre. (BOCM 29 de diciembre de 2015).

3. En aquellos casos en los que la tala sea la única alternativa viable se exigirá, en la forma en que se establezca, **la plantación de un ejemplar adulto de la misma especie por cada año de edad del árbol eliminado.**

4. El autor de la tala deberá acreditar ante el órgano competente, por cualquiera de los medios aceptados en derecho: El número, la especie, la fecha y el lugar en que se haya llevado a cabo la plantación de conformidad con la autorización de la tala, informando, durante el año siguiente a la plantación del nuevo árbol, sobre su estado y evolución.

5. A los efectos de la presente Ley tendrán la consideración de tala el arranque o abatimiento de árboles.

Atendiendo a la normativa:

En aquellos casos en los que **la tala sea la única alternativa viable se exigirá, en la forma en que se establezca, la plantación de un ejemplar adulto de la misma especie por cada año de edad del árbol eliminado.**

Si se trata de la tala de una especie alóctona o invasora, (Acer negundo, Catalpa bignonioides, Cupressus arizonica, Platanus hybrida, Robinia pseudacacia, Sophora japónica, etc.) la plantación se llevará a cabo con una especie autóctona.

A priori no puede definirse el número de pies que puedan ser afectados por las ejecución de los proyectos a desarrollar en el ámbito, por lo que deberá asignarse una partida alzada que comprenda el coste de plantación.

Por tanto, como medida compensatoria se establece la plantación de pies de arbolado en el ámbito del plan especial, priorizando aquellas zonas donde exista menor cobertura arbórea, existencia de fenómenos erosivos y proximidades a arroyos. Esta plantación incluirá su entutorado y protección perimetral para mayor éxito de la planta.

En todo caso, al tratarse de una partida alzada, será en una posterior fase de ejecución del planeamiento urbanístico, para los proyectos que se lleven a cabo, cuando podrá determinarse en detalle, de acuerdo con el inventario de pies arbóreos afectados que se realice, qué pies arbóreos son afectados y el coste efectivo de la plantación de nuevos ejemplares.

Como regla general, la separación entre los pies será al menos de 8 metros sin seguir ninguna distribución prefijada, dando sensación de irregularidad y escogiendo los puntos más adecuados para su correcta implantación, evitando la formación de alineaciones antinaturales favoreciendo así su integración.

B) Restauración ambiental del área deportiva 1

Igualmente, se propone como medida compensatoria la eliminación de la pista deportiva actual situada en el área deportiva 1 a fin de compatibilizar las determinaciones del Plan Especial y la tesela protegida de encinas. Dicha área será posteriormente restaurada mediante la restitución del suelo y reforestación.

Para ello deberá elaborarse un proyecto específico que contemple, entre otras, las siguientes actuaciones:

- Retirada de elementos artificiales.
- Eliminación de los ejemplares de ciprés de Arizona presentes, dado que se trata de una especie no autóctona y cuyo polen genera problemas de alergias a la población.
- Restitución del suelo de la parcela, actualmente compactado. Para ello será necesario devolver al sustrato las características iniciales (o lo más similares posibles) para la posterior plantación de especies vegetales. En este caso consiste en restaurar los dos primeros horizontes edáficos, el A y el B. Para ello se deberán llevar a cabo labores de descompactación, subsolado, extendido de tierra vegetal y acciones como abonado y/o enmiendas, en caso de que fuesen necesarias.
- Plantación de árboles y arbustos de la serie de vegetación potencial de la zona. En este caso se propone la plantación de ejemplares de encina de al menos 1 m de altura, en marco irregular de plantación, con una densidad de alrededor de 120 pies/ha, así como de especies arbustivas acordes con la vegetación autóctona del área. Las plantas deberán llevar protectores y, en su caso, tutores.

De esta forma se producirá la integración de este área con el entorno circundante de encinas dispersas.

Para esta medida se asigna una partida alzada de 5.000 euros, si bien el coste final podrá concretarse en detalle cuando se redacte el correspondiente proyecto de restauración.

8.2.4.5.- OTRAS MEDIDAS. VIGILANCIA AMBIENTAL

A) VIGILANCIA AMBIENTAL

La vigilancia ambiental se realizará de acuerdo con el apartado 14 del estudio ambiental estratégico, considerando las condiciones de la presente declaración ambiental estratégica y de acuerdo con los siguientes objetivos:

- Comprobar que las medidas correctoras, preventivas y compensatorias, las condiciones de los informes sectoriales y las condiciones de esta declaración ambiental estratégica se ejecutan adecuadamente.
- Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de tales medidas y condiciones
- Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales previamente seleccionados.
- Detectar alteraciones no previstas, con la consiguiente modificación de las medidas correctoras establecidas o la definición de nuevas medidas.
- Cuantificar los impactos a efectos de registro y evaluación de su evolución temporal.
- Aplicar nuevas medidas correctoras en el caso de que las definidas en el estudio ambiental estratégico o en el presente informe fueran insuficientes

En el caso de que el/la responsable del Programa de Vigilancia Ambiental detecte que las medidas a aplicar sean insuficientes, propondrá medidas complementarias o nuevas medidas. Asimismo, si se detectasen nuevos impactos no contemplados en el presente documento el/la responsable del Programa de Vigilancia Ambiental definirá, caracterizará y propondrá las medidas correctoras que estime oportunas.

Debe señalarse que, de acuerdo con el artículo 49 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid, corresponde al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid o, en su caso, al Ayuntamiento competente, la inspección, vigilancia y control ambiental, mientras que, de conformidad con el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, los órganos sustantivos deberán realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la ejecución de las previsiones del planeamiento para poder identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos.

A tales efectos, el Ayuntamiento en su condición de órgano sustantivo llevará registro de los informes periódicos de seguimiento previstos, teniendo en cuenta, el cumplimiento de la presente declaración ambiental estratégica y del resto de medidas ambientales previstas en la documentación obrante en el expediente.

8.2.4.6.- PRESUPUESTO de las MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS y COMPENSATORIAS

Dentro de las medidas preventivas y correctoras se ha propuesto la instalación de 100 cajas nido para aves insectívoras a colocar en el arbolado próximo a los arroyos, preferentemente en el arroyo del Tagarral.

En cuanto a las medidas compensatorias en relación a la reposición del arbolado urbano que se vea afectado por las obras, se establece una partida alzada cuyo coste de ejecución material (PEM) es de **40.000,00 €**.

Para la restauración ambiental de la zona deportiva 1 se define una partida alzada cuyo coste de ejecución material (PEM) es de **5.000,00 €**.

Para la elaboración del presupuesto ha sido empleada la Base de Precios de Paisajismo 2021.

Se presenta a continuación el resumen del presupuesto estimado tanto para las medidas compensatorias como para las preventivas y correctoras:

UNIDAD	CONCEPTO	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO (EUROS €)	TOTAL (EUROS €)
FASE DE URBANIZACIÓN				
MEDIDAS PREVENTIVAS SOBRE LA FAUNA				
Ud.	Suministro y colocación de caja anidadera modelo párido	100,00	26,59	2.659,00
Ud.	Suministro y colocación de caja anidadera modelo cárabo	10,00	64,10	641,00
MEDIDAS COMPENSATORIAS DE LA VEGETACIÓN				
Ud.	Partida alzada para la reposición mediante plantación del arbolado urbano afectado	1,00	40.000,00 €	40.000,00 €
Ud.	Partida alzada para la restauración ambiental de la zona deportiva 1.	1,00	5.000,00 €	5.000,00 €
TOTAL FASE DE URBANIZACIÓN				48.300,00
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL				48.300,00

Se ha estimado un **presupuesto de ejecución material de 48.300 euros**. Este coste habrá de incorporarse al estudio económico financiero de las actuaciones del Plan Especial.

Las partidas de las medidas a llevar a cabo para minimización de las emisiones de polvo, reducción de ruidos acústicos, el correcto tratamiento de la tierra vegetal, la protección de los ejemplares arbóreos, la protección de la fauna, etc., deberán ser detalladas en los proyectos de urbanización y/o ejecución a redactar en una posterior fase de ejecución del planeamiento urbanístico.

8.2.4.6.1.- Presupuesto de vigilancia ambiental

La periodicidad de las visitas será mensual durante la fase de urbanización y semestral durante la fase de funcionamiento. Se ha estimado como plazo previsto para la realización de las obras de construcción de 12 meses.

UNIDAD	PROGRAMA DE VIGILANCIA	MEDICIÓN	PRECIO UNITARIO	IMPORTE
FASE DE URBANIZACIÓN				
Ud.	Vigilancia ambiental del plan, incluidas visitas de seguimiento y redacción de informes	12,00	600,00	7.200,00
TOTAL FASE DE URBANIZACIÓN				7.200,00
FASE DE FUNCIONAMIENTO				
Ud.	Vigilancia ambiental del plan, incluidas visitas de seguimiento y redacción de informes	4,00	600,00	2.400,00
TOTAL FASE DE FUNCIONAMIENTO				2.400,00

8.2.5.- SEGREGACIÓN PARCELA EN EL INTERIOR DEL ÁMBITO

8.2.5.1.- ANTECEDENTES.

Tal y como se ha explicado en el apartado 8.2.1 “Parámetros Urbanísticos de aplicación en el ámbito ZO.8 - 6. Fuera de Ordenación. Antigua Guardería”) Existe una edificación en la finca pública que conforma el Área Deportiva Este (Ámbito ZO.8) y que está fuera de ordenación.

Esta edificación denominada “Antigua Guardería” está sobre suelo público y está construida con anterioridad al Plan General de 2003, por lo que desde entonces está “fuera de ordenación Grado 2” al tener un uso prohibido o incompatible, pues está ocupada para uso residencial y el uso asignado por el planeamiento general es de Dotación Deportiva (DCd).

El presente Plan Especial, tal y como se indica en el primer punto de la “Propuesta de Ordenación” del apartado 8.- Descripción de la Propuesta”: ha realizado una delimitación en torno al Arroyo del Tagarral en la que se incluye los Hábitats de Interés Comunitario detectados en el informe. Hábitats incluidos en el Anexo-I del al Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de hábitats naturales de la flora y la fauna silvestre, modificada por la Directiva 97/62/CEE del Consejo, de 27 de octubre: “Nº 92A0. Bosques de galería de Salix alba y Populus alba”. En esta zona se propone que no se realice ningún uso y no se edifique dentro de esta delimitación, con la finalidad de proteger

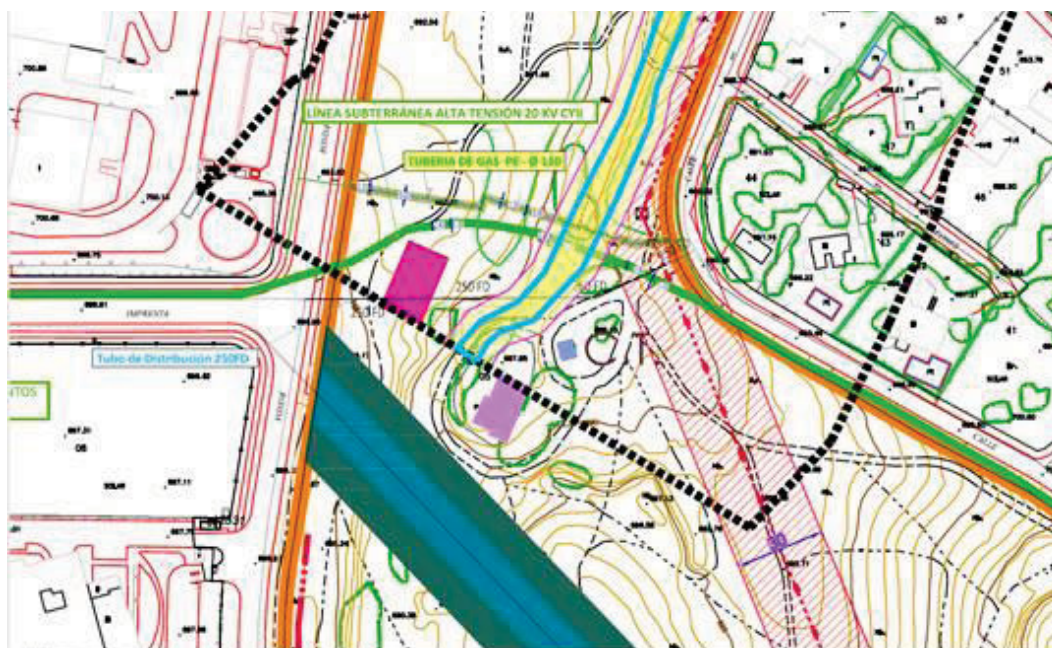
la vegetación catalogada. Solo se permitirá labores de jardinería y limpieza, para los que habrá que pedir los informes sectoriales necesarios.

Al situarse esta edificación dentro de esta delimitación de “HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO SIN USO DEPORTIVO”, es inviable mantener esta edificación en este área ni definir un área de movimiento que la incluya, pues han quedado prohibidas hasta las posibles edificaciones deportivas, así como los usos deportivos.

Por lo tanto con este Plan Especial esta edificación “fuera de ordenación” pasa de Grado 2 a Grado 1, pues se sitúa fuera de las nuevas áreas de movimiento delimitadas, al estar dentro de una zona protegida sin edificabilidad posible: “HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO SIN USO DEPORTIVO”.

EL Plan General de 2003, en su Capítulo 5.1 de sus NN.UU define los grados de “fuera de ordenación” y en el Capítulo 5.2 define las “Normas Transitorias para edificios Fuera de Ordenación”. Tanto el Grado 2 (Uso Ilegal) como el Grado 1 (Alineación), la afectación se extiende a toda la parcela, Grado 1: “Sólo se admitirán obras de conservación o mantenimiento. En tanto no sea demolida la parte de edificación que se encuentra fuera de ordenación, la afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el edificio.”

Es decir, si no se realiza esta segregación de la parcela en la que se encuentra al edificación “fuera de ordenación Grado 1”, estaría afectando a toda la parcela publica 1343601VK4914S0001JT en una superficie de 405.068 m2. Por lo que se justifica el interés general de esta parcelación.



La edificación “antigua guardería” en color morado, queda justo en el límite de la zona de policía (línea discontinua) de 100 m del arroyo de Tagarral (DPH en celeste y amarillo).



La edificación “antigua guardería” en color morado, queda dentro de los “Hábitats de Interés comunitario sin uso deportivo”, en color verde.

8.2.5.2.- FINALIDAD de la SEGREGACIÓN.

Desarrollar los procedimientos administrativos que correspondan y que permitirán solucionar el problema de dominio de esta edificación con el objetivo de demolerla, pero sin interferir en el desarrollo del parque deportivo “Área Deportiva Este-ZO.8”

Una vez que se haya resuelto el problema que da origen a esta parcelación, se procederá, en su caso, a agregarla nuevamente a la parcela matriz.

8.2.5.3.- PARCELA a SEGREGAR

La Ordenanza Dotacional, no permite realizar segregaciones o parcelaciones que conduzcan a la formación de parcelas con superficie inferior a 800 m² o con frente, a vía pública o espacio libre de uso y dominio público, inferior a 15,00 metros. Por lo que se define una parcela Dotacional deportiva DCd de uso público, de 1.630 m² de superficie y 15, 00 metros lineales de fachada.

La parcela que se segrega, tiene una superficie ya construida de unos 145,00 m², que ocupa unos 225,00 m², si bien no tiene ninguna edificabilidad asignada (edificabilidad 0,00 m²) puesto que gran parte de la misma se incluye dentro de los “Hábitats de interés comunitario sin uso deportivo”. Por tanto es una parcela sin edificabilidad y afectada por una situación de “fuera de ordenación Grado 1”.

8.2.5.4.- PARCELA que se SEGREGA

Parcela Dotacional Deportivo (DCp) de uso público, sin edificabilidad y con una superficie de 1.630,00 m² y 15,00 metros lineales de fachada a la Ronda de Valdecarrazo.

La parcela tiene una construcción fuera de ordenación Grado 1, que afecta a toda la parcela.

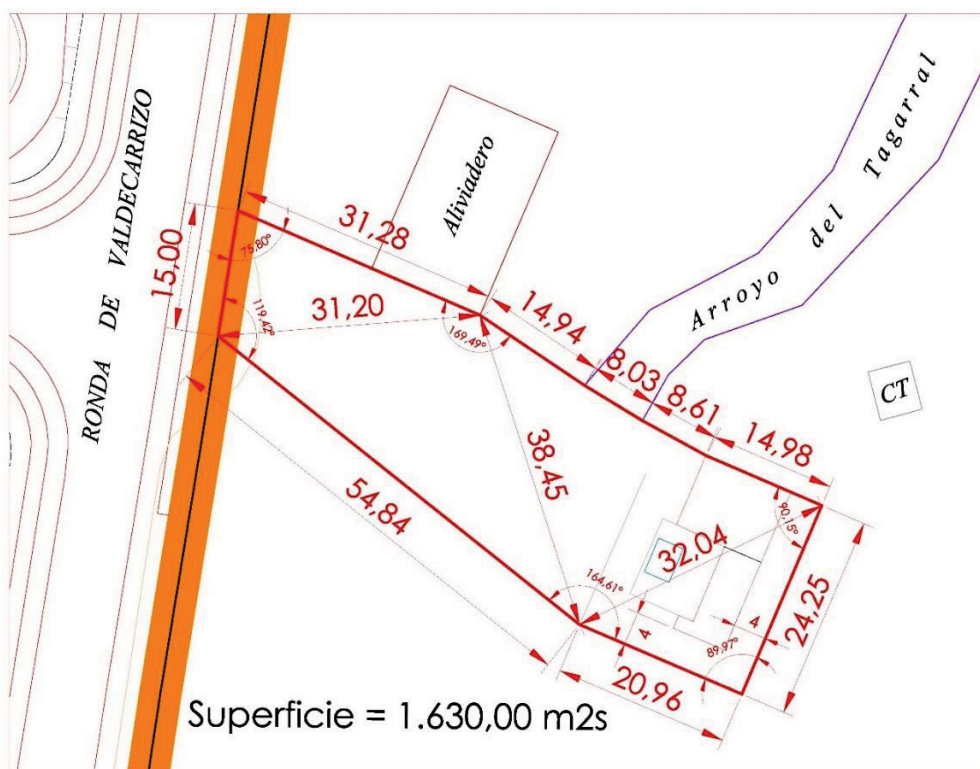
Lindes:

Norte, en línea quebrada de 31,28 ml colindante con el borde exterior del aliviadero, 14,94 ml, 8,03 ml, 8,61 ml y 14,98 ml. Todo este linde coincide con el límite de la Zona de Policía del arroyo de Tagarral, cuyo DPH se define en el Plan Especial del ZO.8

Este, en línea de 24,25 ml.

Sur, en línea quebrada de 20,96 ml y de 54,84 ml.

Oeste, en línea de 15,00 ml formando fachada a la Ronda de Valdecarrizo.



8.2.5.5.- FINCA MATRIZ de la que se SEGREGA.

Es la parcela catastral 1343601VK4914S0001JT, que tiene una superficie catastral de 405.068 m²s, si bien como ya se ha explicado en la memoria del PE ZO.8 esta superficie es algo mayor que la incluida en el ámbito ZO.8, pues incluye la acera de la Ronda de Valdecarrizo y alguno ajustes de delimitación.

La superficie real de la finca matriz es de 403.844,48 m² por medición topográfica, tal y como se justifica en la memoria del Plan Especial ZO.8, si bien una franja de superficie 20.324,67 m²s, situada en el borde sur de la finca y colindante con la vía pecuaria "Vereda de las Tapias de Viñuelas y El Pardo", está incluida dentro de su delimitación, por lo que la superficie real incluida en el ámbito ZO.8 se reduce a 385.519.81 m²s

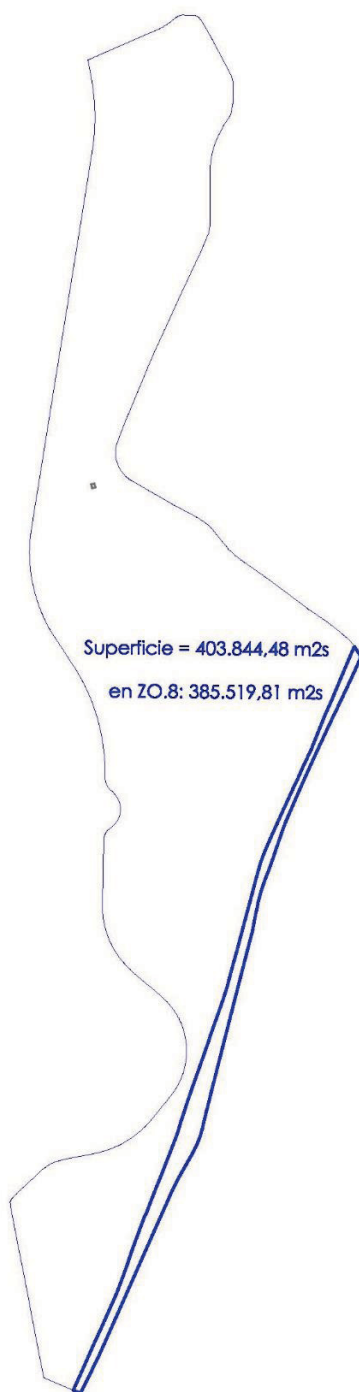
Lindes:

Al Norte: con calle de Batanes.

Al Sur: con parcela de Infraestructuras y Servicios Públicos (SP Gasolinera).

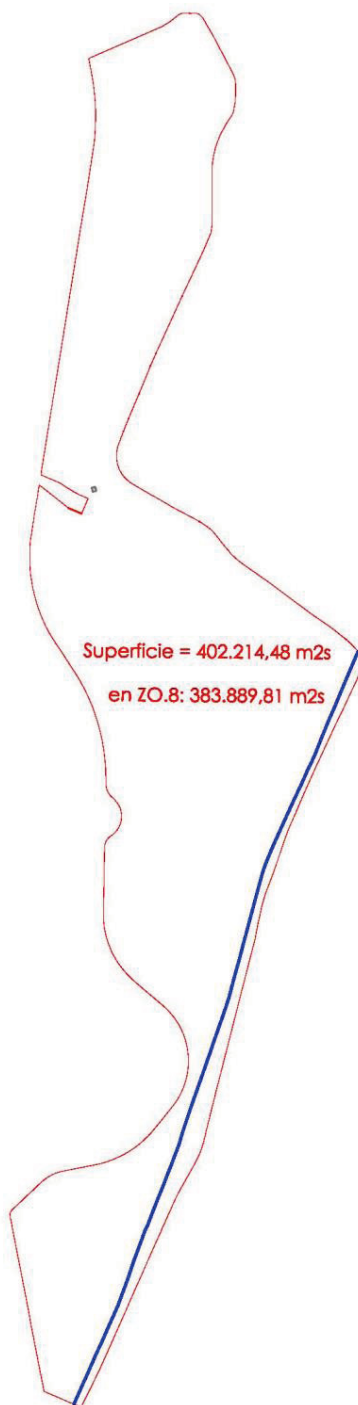
Al Este: con la Vía Pecuaria "Vereda de las Tapias de Viñuelas y El Pardo", con la Calle de la Alameda Alta, Calle del Caballo.

Al Oeste: con la Avenida de la Industria, Glorieta Juan de la Cierva, Ronda de Valdecarrizo, Glorieta de Valdeoliva y continúa con la Ronda de Valdecarrizo.



8.2.5.6.- RESTO de FINCA MATRIZ una vez SEGREGADA.

La superficie real del Resto de finca matriz es de 402.214,48 m² por medición topográfica, la superficie real incluida en el ámbito ZO.8 se reduce a 383.889.81 m²s



Lindes:

Norte: con calle de Batanes.

Sur: con parcela de Infraestructuras y Servicios Públicos (SP Gasolinera).

Este: con la Vía Pecuaria "Vereda de las Tapias de Viñuelas y El Pardo", con la Calle de la Alameda Alta, Calle del Caballo.

Oeste: Avenida de la Industria, Glorieta Juan de la Cierva, Ronda de Valdecarrizo, Glorieta de Valdeoliva, Ronda de Valdecarrizo, parcela segregada y Ronda de Valdecarrizo.

ANEXO II. EXTRACTO ASPECTOS AMBIENTALES

**PLAN ESPECIAL PARA LA ORDENACION DE LA ZO.8
TRES CANTOS (MADRID)****Documentación art. 26.2 de la Ley 21/2003 , de 9 de diciembre, de evaluación ambiental**

El Plan Especial para la Ordenación de la ZO.8 Área Deportiva Este en el término municipal de Tres Cantos ha sido sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica regulado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el cual tiene como fin principal la integración de los aspectos ambientales en la adopción, aprobación o autorización de planes y programas, así como el análisis y selección de alternativas ambientalmente viables, el establecimiento de medidas que permitan prevenir, corregir y compensar los efectos adversos sobre el medio ambiente, así como el establecimiento de las medidas de vigilancia, seguimiento y sanción necesarias para cumplir con las finalidades de esta ley.

Asimismo, el Plan Especial ha justificado la sostenibilidad del modelo de desarrollo urbano adoptado, conforme a los principios rectores indicados y fines de la ordenación urbanística recogidos en el artículo 3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. En este orden, el texto refundido estatal de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015) establece en su artículo 3 el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.

El Plan Especial se rige por estos principios rectores de desarrollo territorial y urbano sostenible. Se justifican en el epígrafe 6.2. Sostenibilidad del modelo de desarrollo urbano del ZO.8 de la memoria urbanística los objetivos previstos para el Plan Especial de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 3, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

En cuanto al marco físico y las condiciones ambientales en el cual se inscribe, la ordenación del ámbito se ha visto condicionada desde el punto de vista de la Evaluación Ambiental Estratégica, por los siguientes aspectos:

Casi la totalidad del ámbito del Plan Especial se localiza en la Reserva de la Biosfera “Cuencas altas de los ríos Manzanares, Lozoya y Guadarrama”, desde 2019.

El Plan Especial se encuentra incluido, salvo una pequeña superficie al norte, en el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (PRCAM), concretamente en la Zona a Ordenar por el Planeamiento Urbanístico (Zona P), según la Ley 1/1985 de 23 de enero, de declaración del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.

Para la Red Natura 2000, casi todo el ámbito se enclava en la Zona Especial de Conservación (ZEC) nº ES3110004 “Cuenca del Río Manzanares”, aprobada por Decreto 102/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación del Lugar de Importancia Comunitaria “Cuenca del Río Manzanares” y se aprueba su Plan de Gestión y el de las Zonas de Especial Protección para las Aves “Monte de El Pardo” y Soto de Viñuelas. No existe coincidencia geográfica con la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) ES0000012, “Soto de Viñuelas”, localizada más al este, si bien se encuentra cercana a ella.

El Plan Especial linda al este con la Vía Pecuaria “Vereda de las Tapias de Viñuelas y El Pardo”.

El ámbito del plan se localiza casi en su totalidad en el Área Importante para las Aves (IBA) nº71.-El Pardo - Viñuelas.

El ámbito ZO.8 alberga dos hábitats incluidos en el Anexo-I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de hábitats naturales de la flora y la fauna silvestre, modificada por la Directiva 97/62/CEE del Consejo, de 27 de octubre:

Nº 6420. Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion.

Nº 92A0. Bosques de galería de *Salix alba* y *Populus alba*.

La presencia de una tesela de encinas dispersas situada en la zona más alta del ámbito ZO.8, colindante con la vía pecuaria y próxima a la ZEPA del Soto de Viñuelas.

La proximidad, no afectando al mismo, del Monte de Utilidad Pública nº 194 - Monte de Viñuelas, situado al este de la vía pecuaria que linda con el ámbito.

El respeto de los cauces del arroyo Bodonal, del arroyo Tagarral y sus riberas, con las correspondientes zonas de dominio público, servidumbre y policía definidas en el R.D. 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Dar continuidad en el ámbito ZO.8 al Camino del Bodonal, identificado como Ruta de interés por parte de la Comunidad de Madrid.

La limitación del ámbito por barreras infraestructurales (red viaria y carretera de Soto de Viñuelas).

En este contexto, Estudio Ambiental Estratégico ha evaluado los factores ambientales del ámbito y su entorno, exponiendo, asimismo, la problemática ambiental existente.

La propuesta de ordenación del Plan Especial se formula para contribuir a la solución de algunos problemas existentes o bien para incorporarse como instrumento de mejora en situaciones actuales que afectan a materias de naturaleza urbanística y de carácter ambiental. Es por ello que la propuesta elegida finalmente para la ordenación se ha visto influenciada por los factores medioambientales presentes en el propio ámbito y su entorno.

Este componente ambiental ha dado lugar que, entre los objetivos de desarrollo del ámbito del Plan Especial, se incluyan una serie de objetivos de carácter medioambiental que aseguren la sostenibilidad del mismo, indicados en el epígrafe 6.1.- objetivos de carácter medioambiental de desarrollo del ZO.8, de la memoria urbanística.

Dentro de la normativa de la memoria urbanística aplicable al ámbito del Plan Especial, se pone especial énfasis en la protección de los cauces y riberas en el epígrafe 8.2.1.1., denominado de la misma forma.

Acorde con su contenido, en torno al Arroyo del Fresno, denominado también de Valdecarrizo o Bodonal, así como del arroyo del Tagarral, y en base a lo exigido en el informe de fecha 30/04/2019 de la Confederación Hidrográfica del Tago (CHT), se realizó un Estudio Hidrológico donde se deslindaron unas propuestas de delimitación del dominio público hidráulico (DPH) de ambos arroyos.

En la misma línea, se mantuvo la protección de las zonas de ribera previstas por el PGOU, donde estas excedieran la delimitación del DPH propuesto, con el fin de que el presente Plan Especial recoja la ordenación estructurante del planeamiento general. Estas áreas estarán protegidas con el fin de preservar la vegetación ripícola y el bosque de galería.

En estos espacios será de aplicación, como uso complementario, la Ordenanza 10: Espacios Libres de Uso Público, en su Grado PR: Parque de Ribera, con el fin de mantener la naturalidad del cauce.

En resumen, con la adopción de los aspectos señalados, se ha llevado a cabo la incorporación de una serie de principios ambientales al planeamiento que permitan la integración del desarrollo con el medio natural y cultural presente.

Artículo 26.2.b).2, de la Ley 21/2013: CONSIDERACIÓN EN EL PLAN ESPECIAL DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO, LOS RESULTADOS DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y DE LAS CONSULTAS Y LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA, ASÍ COMO, SI PROCEDE, LAS DISCREPANCIAS QUE HAYAN PODIDO SURGIR EN EL PROCESO

Consideración en el plan especial del estudio ambiental estratégico

Con fecha 7 de marzo de 2019 y referenciado con el número 99/038616.9/19, tuvo entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad,

solicitud de inicio de Evaluación ambiental estratégica simplificada, procedente del Ayuntamiento de Tres Cantos, en relación con el Plan Especial para la ordenación de la ZO.8.

Iniciada la tramitación del expediente, se llevó a cabo la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

Con posterioridad, tras el estudio de las alegaciones e informes recibidos, y en cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, se determina que el Plan Especial se someta a una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria por solicitud del Promotor y estar incluido en el artículo 6.1 de la Ley 21/2013.

A tal efecto, con fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento de Tres Cantos de 20 de diciembre de 2019 se recibe Documento de Alcance formulado por la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid.

En el documento de alcance previsto en el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se delimita la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el Estudio Ambiental Estratégico que forme parte del Plan Especial.

A fin de cumplir la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación del Documento de Alcance, el Estudio Ambiental Estratégico incluyó, en su epígrafe 11.- Efectos ambientales previsibles una valoración exhaustiva de los impactos potenciales que conllevaría la ejecución del Plan, incluyendo las posibles afecciones a la Red Natura 2000, al Parque Regional de la Cuenca alta del Manzanares, a los hábitats de interés comunitario y especies protegidas de fauna y flora presentes en el ámbito del Plan.

La elaboración del Plan Especial y del Estudio Ambiental Estratégico a lo largo del tiempo ha discurrido en paralelo y de manera coetánea, de tal forma que los objetivos y principios de sostenibilidad que lo conforman, las características medioambientales del territorio y sus principales problemas ambientales, entre otros aspectos tomados en consideración, fueron integrados progresivamente a lo largo de todo este proceso.

Iniciada la tramitación del Plan Especial y del Estudio Ambiental Estratégico para la aprobación inicial y posterior aprobación provisional, la redacción de ambos documentos tuvo en consideración los condicionantes establecidos en el documento de alcance citado.

Asimismo, tras la aprobación inicial del Plan Especial y EAE en junio de 2021, para la adecuación de la documentación se tuvo en consideración los condicionantes y medidas recogidos en los informes emitidos durante el trámite de realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas. Se valoraron las alegaciones recibidas por las personas interesadas para su posible incorporación a la documentación del Plan Especial y EAE.

El análisis y selección de alternativas ambientalmente viables del Estudio Ambiental Estratégico ha permitido el establecimiento posterior de una serie de medidas que permitan prevenir, corregir y mejorar los efectos adversos sobre el medio ambiente, reflejadas en el epígrafe 12.- Medidas preventivas, correctoras y compensatorias.

De forma coetánea, en la memoria urbanística del Plan Especial, como parte de las normas urbanísticas que regulan el ámbito ZO.8, se establecen medidas tanto de carácter general para la protección del medio ambiente, desarrolladas en el epígrafe 8.2.3., como medidas preventivas, correctoras y compensatorias, que son definidas en el epígrafe 8.2.4.

Cabe destacar, a lo largo de la memoria urbanística del Plan Especial, la consideración del cambio climático, con medidas propuestas que apuestan por la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero a la atmósfera, la disminución de la intensidad lumínica y la eficiencia energética. Igualmente serán de aplicación, para las aguas, las medidas para la protección de los recursos hídricos y el riego. En relación a la vegetación se recomienda, para las plantaciones de árboles, arbustos y herbáceas, la selección de especies con bajos consumos hídricos, que posibiliten su mejor adaptación al cambio climático.

Con la aplicación de este compendio de medidas, se asegurará el cumplimiento en el Plan Especial de las consideraciones recogidas en el documento de alcance y el propio Estudio Ambiental Estratégico.

Hay que señalar, además, que aquellas medidas que han supuesto un coste económico, se han presupuestado y recogido tanto en el epígrafe 12 Informe de sostenibilidad económica de la memoria urbanística del Plan Especial, como en el epígrafe 12.6. Presupuesto de las Medidas preventivas, correctoras y compensatorias del Estudio Ambiental Estratégico.

En relación al seguimiento ambiental del Plan, el epígrafe 14 del Estudio Ambiental Estratégico recoge las medidas de vigilancia previstas para el mismo. El coste económico de las medidas adoptadas para este seguimiento se recoge tanto en el epígrafe 12 Informe de sostenibilidad económica de la memoria urbanística del Plan Especial, como en el epígrafe 14 ya citado del Estudio Ambiental Estratégico.

Consideración en la propuesta final del plan especial de los resultados de la información pública y de las consultas

El Plan Espacial fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, a fecha de 17/06/2021, mediante acuerdo número 347/2021, expediente 18.PD.0001, relativo al Plan Especial de Iniciativa Municipal en la Zona de Ordenación ZO.8.

El acuerdo fue publicado en el BOCM nº 161, el día 8 de julio de 2021 y en la web municipal. Se publicó igualmente anuncio en un diario de difusión nacional (20 minutos). Mediante dicho anuncio se sometió a exposición pública la versión inicial del Plan Especial, acompañada del Estudio Ambiental Estratégico durante el plazo de 45 días hábiles, contados desde el día siguiente a su publicación, desde el día 09/07/2021 hasta el 30/08/2021.

Se realizaron consultas a diversos organismos, entre los cuales fueron preceptivos los informes solicitados al Ministerio de Fomento (Dirección General de Aviación Civil), y a la Confederación Hidrográfica del Tajo. Se recibieron en total 17 respuestas, 14 procedentes de organismos públicos, en algunos casos con la elaboración de más de un informe. Dos escritos procedieron de asociaciones ecologistas y un escrito de una asociación de vecinos, siendo estos tres presentados como alegaciones.

Durante el trámite de información pública se recibieron ciento cuatro (104) escritos de alegaciones, pertenecientes a particulares, grupos ecologistas, asociaciones y grupos políticos. En este listado de escritos de alegaciones, hubo 7 sin contenido (no adjuntaron escrito de alegaciones); 2 repetidas; 1 fuera de plazo y 1 en apoyo del Plan Especial presentada por el Club de Golf TC.

Sobre las citadas alegaciones y consultas se emitieron los informes pertinentes por parte de los servicios técnicos municipales.

Fruto de la toma en consideración de los distintos aspectos ambientales aportados durante el trámite de información pública y consultas a las Administraciones afectadas y a las personas interesadas se redactó un documento denominado "informe de la fase de información pública, respuesta a alegaciones, consultas y su consideración" fechado en junio de 2022.

Dentro del proceso de valoración de las alegaciones presentadas, se procedió a **aceptar la alegación relativa a la eliminación del Área deportiva 1 y a la recuperación ambiental de dicho espacio.**

Por su parte, en relación a los informes recibidos de diversos organismos públicos, se procedió a la integración de su contenido en la documentación del Plan Especial.

Posteriormente, a fecha de 22/07/2025 el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, dentro de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, emitió la Declaración Ambiental Estratégica, en el que se recogen dos informes sectoriales extemporáneos, que acompañan a la DAE.

Fruto de este proceso, y en lo que se refiere a los cambios incorporados al Plan Especial (noviembre 2025) y al Estudio Ambiental Estratégico (hasta junio 2022), de forma sistemática se pueden desglosar los cambios producidos en los siguientes grupos:

Cambios derivados de las alegaciones recibidas.

Cambios derivados de informes solicitados por el Ayuntamiento a los organismos consultados.

Cambios derivados de requerimientos técnicos del Ayuntamiento.

Cambios derivados de errores materiales y actualización de la información.

El detalle pormenorizado de las modificaciones incorporadas en el Plan Especial de noviembre de 2025 y en el Estudio Ambiental Estratégico de junio de 2022, que se integraron en los documentos finales para la aprobación definitiva, se recogen en un documento de cambios “2025.11.20 CAMBIOS_PE+EAE_para el AYTO-ZO8 NOV.25”, que forma parte de la documentación del Plan Especial.

Artículo 26.2.b).3, de la Ley 21/2013: LAS RAZONES DE LA ELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA, EN RELACIÓN CON LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

El Estudio Ambiental Estratégico dedica el capítulo 10 al análisis y selección de alternativas de ordenación.

Según este documento, se han tenido en cuenta cuatro alternativas, incluyendo la alternativa cero, que se descarta porque supondría un incumplimiento del PGOU de Tres Cantos, al no llevarse a cabo el instrumento urbanístico de desarrollo de la Zona de Ordenación 8 “Área deportiva Este”.

Desde el punto de vista medioambiental, entre las tres alternativas consideradas, la alternativa 3 seleccionada presenta una serie de ventajas, fruto de un análisis más profundo del medio y su entorno: los movimientos de tierras son más reducidos, lo cual implica menores niveles de impacto asociados, se protege más superficie de vegetación y número de pies arbóreos. Igualmente, para la alternativa seleccionada, según indica la Memoria del Plan Especial, se ha procedido a la delimitación del ámbito excluyendo la vía pecuaria para no afectar la superficie de la misma.

Esta alternativa, asimismo, lleva a cabo un análisis más profundo de las zonas de inundación y definición del dominio público hidráulico, zonas de servidumbre y policía, lo que permite evaluar con mayor precisión los impactos asociados al riesgo de inundación.

La alternativa seleccionada, al contemplar menos superficie (se excluye la vía pecuaria) ocupada reduce también la superficie máxima edificable.

Ninguna de las alternativas del Plan Especial limita o concreta los diferentes tipos de deporte que se vayan a implantar en el ámbito en un futuro, reservando esta decisión a la Corporación Municipal, según se desarrollen en el tiempo las necesidades del municipio.

Artículo 26.2.c), de la Ley 21/2013: LAS MEDIDAS ADOPTADAS PARA EL SEGUIMIENTO DE LOS EFECTOS EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA

De conformidad con el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, los órganos sustantivos deberán realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la ejecución de las previsiones del planeamiento para poder identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos.

En este sentido, el capítulo 14 del Estudio Ambiental Estratégico recoge las medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan, las cuales han sido consideradas adecuadas en la Declaración Ambiental Estratégica.

Igualmente, el Plan Especial, en su epígrafe 8.2.4.5., recoge la vigilancia ambiental del Estudio Ambiental Estratégico, incluyendo los objetivos de la Vigilancia Ambiental y de su seguimiento como normativa de aplicación.

El control operacional del seguimiento o vigilancia ambiental incluye el control en la fase de construcción de actividades referidas a las unidades de obra y a las instalaciones o actuaciones auxiliares de la obra, tanto por parte de la empresa adjudicataria de la misma como por parte de las empresas subcontratadas. Igualmente se establece un control en la fase de funcionamiento.

Este control operacional se realizará a través de unos programas de puntos de inspección (PPI), plasmados en una serie de fichas. También incluye la elaboración de una serie de informes.

A tales efectos, el Ayuntamiento en su condición de órgano sustantivo llevará registro de los informes periódicos de seguimiento previstos, teniendo en cuenta, el cumplimiento de la Declaración Ambiental Estratégica y del resto de medidas ambientales previstas en la documentación obrante en el expediente.

Tres Cantos, a 11 de febrero de 2026.—La cuarta teniente de alcalde, M.^a del Mar Sánchez Chico de Guzmán.

(03/2.142/26)

