



OBJETO DEL INFORME
PLAN ESPECIAL PARA LA ORDENACIÓN DE LA ZO.8 “ÁREA DEPORTIVA ESTE”
DE INICIATIVA MUNICIPAL (TRES CANTOS). APROBACIÓN INICIAL.
ALEGACIONES.

Expediente nº: PRCAM/2054.P42.21
 N/Ref.: 653/21 PLAN210048 Expte: 18PD0001
 Solicita: Alegaciones al Plan Especial para la Ordenación de la ZO.8 “Área Deportiva Este”. Aprobación inicial.
 Promueve: Ayuntamiento de Tres Cantos.
 Municipio: Tres Cantos.
 Zonificación PRCAM: Zona P.
 Otras figuras de protección: ZEC nº ES3110004 “Cuenca del Río Manzanares”
 Vía Pecuaria.
 Reserva de la Biosfera.
 Hábitats prioritarios I.C.: Ninguno.

OBJETO Y ANTECEDENTES:

Con fecha 6 de agosto de 2021, la Jefa de Área de Análisis Técnico y Planificación solicitó la emisión de informe relativo a la Aprobación Inicial del Plan Especial para la Ordenación de la ZO.8 “Área Deportiva Este”, promovido por el ayuntamiento de Tres Cantos, atendiendo al ámbito de gestión de la unidad de Parques Regionales. Dicho informe se emitió con fecha de 27 de agosto de 2021 (PRCAM/2034.P42.21), y en él se consideró que el citado Plan Especial no contravenía la normativa ambiental de aplicación, dado que se proyecta en Suelo Urbano Consolidado, por lo que su desarrollo no debe provocar efectos significativos en el medio ambiente. No obstante, a fin de que las actuaciones pretendidas no afectaran negativamente a los hábitats naturales del entorno de la zona donde se proyectan ni a los espacios protegidos colindantes se estableció un condicionado.

Cabe señalar que este Plan Especial cuenta con otro informe emitido por esta unidad administrativa, el 12 de abril de 2019 (Expte. PRCAM/1357.P42.19), concluyendo en los mismos términos que en el informe PRCAM/2034.P42.21.

Ahora, tras recibir diversos escritos de alegaciones relacionadas con este expediente, la Jefa de Servicio de Informes Técnicos Medioambientales remite estas por si se considera necesario modificar el informe evacuado por la unidad de Parques Regionales o si por el contrario se ratifica el mismo.

Las mencionadas alegaciones han sido presentadas por Abel Pineros Gil, en representación de la Asociación de Vecinos de Tres Cantos, y por Federico Mas Paradiso, en representación del Grupo Municipal de Ganemos Tres Cantos. Tras revisar ambos escritos se ha comprobado que mantienen básicamente la misma argumentación y puntos. En primer lugar, formulan una alegación a la totalidad del Estudio Ambiental Estratégico del Plan Especial dado que consideran que su contenido no responde a los anuncios de actuación que posteriormente se desarrollarán con uno o varios proyectos que originarán unos impactos que ahora no se evalúan. Además, se realizan alegaciones sobre:

- La indefinición de los objetivos del Plan Especial.



- La situación de la ZO.8 “ÁREA DEPORTIVA ESTE” en áreas protegidas por la legislación ambiental.
- La alteración de biotopos de alta diversidad de especies en la superficie descrita como Pastizal-herbazal y su sustitución por un cultivo de mínima biodiversidad.
- Las omisiones de la evaluación del impacto de las actividades que pueden desarrollarse en las inmediaciones del espacio protegido “Soto de Viñuelas” y del bosque de ribera del arroyo Terregal en relación con la cría y reproducción del águila imperial ibérica.
- La omisión de la existencia de un bosque adehesado de encinas (*Quercus ilex*) de 3.78 ha.
- La incompatibilidad en el Plan Especial entre la tesela protegida de encinar disperso y el área deportiva 1.
- El incumplimiento de la ley sobre la protección del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.
- La orientación del informe de Hábitats de Interés Comunitario en relación con una actividad de alto impacto ambiental.
- Las incongruencias entre el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (PRCAM) y Plan Especial de la zona de Ordenación ZO.8.
- Las incongruencias entre el Plan de Gestión de la ZEC Monte de El Pardo-Viñuelas y el Plan Especial de la zona de Ordenación ZO.8.
- La omisión de diversas normativas derivadas de la Directiva Marco del Agua para dos zonas protegidas de aguas potables.
- La ausencia de la tramitación del deslinde del Dominio Público Hidráulico y sobre el régimen hidrológico.
- La omisión de un cálculo real de suministro de agua requerido para las actuaciones previstas en el Plan Especial y de sus proyectos subyacentes como la escuela de golf.
- La ausencia de valores culturales y patrimoniales.
- El incumplimiento del PGOU de Tres Cantos respecto a las condiciones de ordenación de la ZO-7 y ZO-8.
- El movimiento de tierras injustificable en el ámbito ZO8.
- La falta de concreción en la ubicación de las posibles instalaciones auxiliares asociadas a las dotaciones deportivas.
- La omisión de algunos de los impactos ambientales críticos que motivaron una Declaración de Impacto Ambiental Desfavorable en 2002.
- La elección de la estación meteorológica para el estudio climático.
- La elección de los deportes practicables.
- El incumplimiento de la anchura del pasillo eléctrico recogido en el PGOU con afección a las áreas de movimiento.
- La oposición vecinal a la artificialización de este espacio natural.
- La frecuencia de uso del ámbito de ordenación.
- La aplicación de la propia Ley 21/2013 de Evaluación de Impacto Ambiental.

Según la documentación recibida en su día en esta unidad administrativa referente a este Plan Especial, la propuesta de Ordenación sería que se detalla a continuación:

1. *Delimitación en torno al Arroyo del Tagarral en la que se incluye los Hábitats de Interés Comunitario detectados en el informe. 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.*



2. *En el interior de la superficie anterior, Hábitats de Interés Comunitario, y en base al informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo CHT de fecha 30/04/2019, se ha realizado un estudio Hidrológico y se ha realizado una propuesta de delimitación del dominio público hidráulico DPH del arroyo Tagarral, que permite delimitar las zonas de servidumbre situadas a 5 ml y las de policía a 100 ml. En base a esta delimitación se ha deslindado una superficie de 6.592,04 m² de DPH del arroyo Tagarral que estará libre de edificaciones e instalaciones deportivas, así como de los usos deportivos que no mantengan la naturalidad del cauce y su vegetación.*
3. *Delimitación de la tesela ocupada por encinas dispersas que se deberían conservar. En esta área, próxima al área deportiva 1, se propone mantener el uso asignado por la ficha de la ZO.8, no admitiéndose ningún tipo de edificación, es decir, se permite el uso deportivo.*
4. *La edificación que se ha denominado Antigua Guardería, actualmente está ocupada como vivienda, lo que hace que ya esté fuera de ordenación en Grado 2, en cuanto al uso, al ser el uso de vivienda incompatible con el dotacional deportivo público. Con este Plan Especial también quedará ahora fuera de ordenación en Grado 1, pues se sitúa fuera de las áreas de movimiento definidas para la posible edificación, por estar dentro de una zona protegida sin edificabilidad posible: "HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO SIN USO DEPORTIVO"; esta delimitación medioambiental tiene como finalidad la protección de la vegetación ripícola en torno al Arroyo del Tagarral. Tiene una superficie construida de 153,83 m² que ocupa una superficie de 231,82 m², si bien sus parámetros urbanísticos no computan en los globales del Parque Deportivo, al estar Fuera de Ordenación en Grado 1 y en Grado 2 y ser necesaria su demolición. El Plan Especial segrega esta parcela sin edificabilidad.*
5. *Área deportiva 1 existente, situada en la esquina formada por la carretera de Soto de Viñuelas y la Calle de la Alameda Alta. Se propone, recuperar esta área, mantener el uso deportivo asignado por la ficha de la ZO.8, admitiendo edificaciones auxiliares de escasa entidad y situadas a menos de 10 ml de su perímetro exterior (50 m² de edificabilidad) y de una sola planta, destinados a aseos y/o vestuarios.*
6. *Área deportiva 2, situada en el encuentro de la Calle de la Alameda Alta y la Calle del Caballo. Se propone mantener el uso deportivo asignado por la ficha de la ZO.8, admitiendo edificaciones auxiliares de escasa entidad (100 m² de edificabilidad) y de una sola planta.*
7. *Carril Bici existente. Está en buen estado, por lo que se propone mantenerlo como alternativa al propuesto en la ficha de ordenación, dado que esto era una recomendación, aun así, se ha dejado libre de edificaciones una franja de 5 metros en el frente de la Ronda de Valdecarrizo. Se puede estudiar en los proyectos de construcción de las nuevas instalaciones deportivas que se pretendan instalar en el futuro, la modificación de su trazado en algunos puntos, en función de su incidencia en dichos proyectos.*
8. *En torno al Arroyo del Fresno, denominado también de Valdecarrizo o Bodonal, se mantuvo inicialmente la delimitación que el PGOU de Tres Cantos proponía para protección de ribera, que fue recogida en el Documento del Plan Especial de diciembre de 2018. No obstante, y en base al informe de la CHT de fecha 30/04/2019, se ha realizado un estudio Hidrológico y se ha realizado una propuesta de delimitación del dominio público hidráulico DPH del Arroyo del Fresno, que permite definir las zonas de servidumbre situadas a 5 ml de dicho cauce y las de policía a 100 ml. En base a esta delimitación se ha deslindado una superficie de 23.306 m² de DPH que estará libre de edificaciones o instalaciones deportivas, así como de los usos deportivos que no mantengan la naturalidad del cauce y su*



vegetación. Los 5 ml colindantes de Servidumbre del cauce, cuando estén fuera de la protección de ribera prevista en el PGOU, podrán tener uso deportivo, pero estarán libres de cualquier edificación o barrera que impida ejercer esa servidumbre.

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

9. *Vía existente, denominada de Valdecarrizo, entre la Glorieta de Valdeoliva y Plaza de Juan de la Cierva, que se considera como una vía interior de parcela.*
10. *El resto del ámbito puede albergar perfectamente el uso que le asigna la ficha de la ZO.8, que se encuentra regulado por la Ordenanza nº 9. En cuanto a las edificaciones, tendrá que tener en cuenta las limitaciones que puede tener por la existencia de algunas infraestructuras y estar a lo que marque las normativas sectoriales, vigentes en cada momento, en especial se ha tenido en cuenta las afecciones de la línea eléctrica de Alta Tensión de 66 kv que atraviesa el ámbito delimitando una franja eléctrica de un ancho de 30 metros que se deberá mantener hasta el desvío, soterramiento y desmontaje de dicha línea.*
11. *Para que los futuros proyectos deportivos puedan disponer los medios suficientes para garantizar la protección de la Zona Especial de Aves Protegidas del Soto de Viñuelas, en caso de ser obligados por ley, deberán ir acompañados del pertinente documento medioambiental, que imponga las medidas correctoras necesarias.*
12. *En cuanto a la Vía Pecuaria "Vereda de las Tapias de Viñuelas y El Pardo", se ha dejado fuera del ámbito toda la delimitación de la Vía Pecuaria aportada por la Comunidad de Madrid, que supera los 35 metros que tenía previsto el Pliego de Condiciones Técnicas para la redacción del Proyecto del Campo de Golf Municipal, de junio de 2001 y además en la propuesta se ha dejado una franja de 3 metros de ancho libre de edificaciones, en el interior del ámbito, contados desde el límite de la Vía Pecuaria.*
13. *En cuanto a la organización de las cubiertas y aprovechamiento bajo las mismas, el equipo redactor propone su modificación quedando tal y como está redactado en el punto 5.2 del apartado 8.2.1 del presente documento.*

Los diferentes deportes que se puedan llegar a implantar en este ámbito a lo largo del tiempo y en base a las futuras necesidades del municipio conforme a la demanda de los ciudadanos, deberán respetar en lo posible la naturaleza de este, buscando la menor transformación de su entorno. Por tanto, una vez se defina qué uso deportivo se implantará por la Corporación en cada momento, con la presentación del proyecto correspondiente, será el momento de determinar, en su caso, si dicho uso requiere la necesidad de la tramitación de un documento ambiental que lo acompañe.

CONSIDERACIONES Y CONCLUSIONES

Tal y como se expuso en los informes anteriores, los terrenos afectados por este Plan Especial se encuentran:

- Dentro del 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 creación del Parque Regional.



- En la Zona Especial de Conservación (ZEC) nº ES3110004 “Cuenca del Río Manzanares”, según el Decreto 102/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno.
- Englobados en la Reserva de la Biosfera “Cuencas altas de los ríos Manzanares, Lozoya y Guadarrama” tras la aprobación por la UNESCO, el 19 de junio de 2019, de la ampliación de la RB “Cuenca Alta del Manzanares”, designada el 9 de noviembre de 1992.
- Clasificados como Suelo Urbano Consolidado con uso dominante Deportivo, según la información proporcionada por el Sistema de Información Territorial (SIT) de la Comunidad de Madrid.
- Albergan 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. Éstos son:
 - nº 6420: *Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion*.
 - nº 92A0: *Bosques galería de Salix alba y Populus alba*.

Por tanto, como ya se expuso en los informes previos, cualquier actuación que se pretenda realizar en estos terrenos estará sujeta al cumplimiento de la normativa ambiental de aplicación de acuerdo con la situación de los mismos en relación a las figuras de protección citadas anteriormente.

Dado que los mencionados informes se emitieron en base a este régimen jurídico, la unidad de Parques Regionales reitera las conclusiones expuestas en los mismos, así como el condicionamiento establecido a 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.

En este sentido, se recuerda que esta unidad consideró que el Plan Especial para la Ordenación de la ZO.8 “Área Deportiva Este”, en el término municipal de Tres Cantos, promovido por el Ayuntamiento de dicho municipio, no contravenía la normativa indicada, dado que se proyecta en Suelo Urbano Consolidado, por lo que su desarrollo no debe provocar efectos significativos en el medio ambiente. No obstante, con el objetivo 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 condicionamiento marcado en dicho informe, el cual se recuerda 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, en la medida de lo posible, el arbolado existente en el ámbito de la actuación y especialmente las formaciones de encina.
- El desarrollo del Plan Especial no podrá poner en peligro los valores naturales que propiciaron la declaración los espacios protegidos próximos y en especial la ZEPA ES000012 “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.

Además, en los informes precedentes se señaló que si se atiende al condicionado expuesto la actuación no debe afectar de forma apreciable, directa o indirectamente a espacios Red Natura 2000 ni tener efectos significativos sobre espacios naturales protegidos, montes en régimen especial o zonas húmedas y embalses protegidos.

Todo ello sin perjuicio de lo que establezcan otros organismos competentes en razón de la materia tratada y en especial el Área de Vías Pecuarias, la Confederación Hidrográfica del Tajo y el Área de Conservación de Flora y Fauna, dada la posible afección a la Vereda de las Tapias de Viñuelas y El Pardo, a los arroyos Bodonal y Terregal y a la reproducción del águila imperial ibérica.

Madrid, a fecha de firma

EL DIRECTOR DE PARQUES REGIONALES DE
LA COMUNIDAD DE MADRID

Firmado digitalmente por: CASTAÑO GARCÍA PEDRO
Fecha: 2021.10.06 11:49

EL JEFE SERVICIO CONSERVADOR
DEL PRCAM

Firmado digitalmente por: CALDERON FORNOS IGNACIO
Fecha: 2021.10.06 11:25

Vº Bº
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE ESPACIOS
PROTEGIDOS

Firmado digitalmente por: HERNÁNDEZ FERNÁNDEZ ISMAEL
Fecha: 2021.10.06 12:23

