



**Área de Planificación y Gestión de Residuos**  
Dirección General de Economía Circular  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

Ref: 10/440770.9/21

**AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS**  
Plaza del Ayuntamiento, 1  
28760 – Tres Cantos

Expediente nº 10-OISU-00047.1/2021

**ASUNTO: CONSULTA LEY 21/2013 RELATIVA AL PLAN ESPECIAL PARA LA ORDENACIÓN DE LA ZO.8 “ÁREA DEPORTIVA ESTE” DE INICIATIVA MUNICIPAL.**

Con fecha 25 de abril de 2019 se emite Informe desde esta Área (10/124749.9/19) a raíz de la solicitud del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de 28 de marzo, mediante el que se indica la obligación de incluir, dentro de los estudios de incidencia ambiental de los instrumentos de Planeamiento Urbanístico, un Informe de Caracterización de la Calidad de los suelos en los ámbitos a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos, de conformidad con el artículo 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo.

Con fecha 2 de julio de 2021 el Ayuntamiento de Tres Cantos remite consulta relativa al “Expediente 18PD0001. Aprobación Inicial. Plan Especial de iniciativa pública del Ayuntamiento de Tres Cantos. Para la Ordenación de la ZO.8.”, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

El objeto del Plan Especial es la ordenación del ámbito ZO.8 “Área Deportiva Este” sin afectar los aspectos de la ordenación estructurante del Plan General, según se expresa en el mismo. Se propone la determinación de “*un sistema normativo particular que regule las condiciones y parámetros de la ordenación pormenorizada*”, así como la regularización de la “*ordenación de la Red General Pública de Dotación Deportiva, de sus objetivos dentro de la estructura urbanística y los criterios de intervención futuros*”.

Se establecen, entre otras, unas condiciones de ordenación para garantizar la preservación de la Zona Especial de Aves Protegidas del Soto de Viñuelas, el cauce de los arroyos Valdecarrizo y Tagarral, con su zona de influencia, y la Vía Pecuaría “Vereda de las Tapias de Viñuelas y El Pardo”. Asimismo, admite el uso complementario hotelero y de restauración, y las edificaciones complementarias vinculadas con la actividad deportiva.

Con respecto a los usos del suelo se describe la existencia de diferente tipo de vegetación en el ámbito, pequeñas zonas de suelo industrial ordenado al norte y sur; y de suelo no edificado y zona de infraestructuras de suministro de agua al norte. En lo referente al uso actual del territorio se señala el paseo a pie o en bicicleta en la mayor parte del ámbito, la vivienda que se encuentra fuera de ordenación llamada “La



Guardería”, las dos áreas deportivas existentes y el aparcamiento de vehículos al norte junto a una pequeña construcción de la que se desconoce su uso.

Existen dos centros de transformación y varias líneas eléctricas, una arteria para el abastecimiento de agua, redes de distribución de agua potable y de alcantarillado urbano, un emisario de vertido de desagües de la EDAR, y una tubería de gas.

Como Anexo 7 al Plan Especial se presenta Estudio de caracterización de calidad de los suelos en el que se incluye Estudio Histórico y del Medio Físico.

Una vez comprobado que ninguna de las parcelas incluidas en el ámbito de actuación se encuentran en el Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados de la Comunidad de Madrid, se analizan las fotografías aéreas de los años 1946, 1956, 1975, 1980, 1991, 1997-98, 1999, 2001, 2003, 2004, 2006, 2007, 2009, 2011, 2014, 2017 y 2019.

Hasta el año 1975 se conserva la vegetación de ribera entorno a los arroyos y cultivos y pastizales. A partir de este momento se observa un crecimiento urbano paulatino del núcleo urbano de Tres Cantos. También aparecen movimientos de tierra en el límite oeste de la mitad septentrional del ámbito, la edificación denominada Guardería y las calles de la Alameda alta y del Caballo, y la carretera de Soto de Viñuelas.

En la fotografía aérea de 1980 se aprecia un depósito de tierras de excavación procedentes de la urbanización de los terrenos situados al este y oeste de las parcelas de estudio. Se encuentra ya ejecutada la zona deportiva 2 y aparecen algunas infraestructuras como el emisario de la futura depuradora. En la década siguiente esta instalación ya se encuentra parcialmente construida, también, en esta zona se observan aportes de tierras provenientes del desarrollo urbanístico del entorno. Aparece una línea de alta tensión, la calle Batanes y una infraestructura de hormigón cerca de la Guardería.

En 1997 ya aparece la zona deportiva 1 y terminada la EDAR. Hasta 2003 no hay cambios apreciables aunque se observan movimientos de tierra tanto en 1997 como en 2003 en la parcela más al norte. Este último año se observa un pequeño parque de maquinaria con estacionamiento de camiones que desaparece en 2004 y un aparcamiento que se ha ido ampliando y aún perdura.

No se aprecian cambios significativos hasta 2017 cuando se construye una edificación al norte de la calle Batanes que desaparecerá en 2019 y se ven varios depósitos de materiales junto a la depuradora. Al este de la parcela norte también se aprecian movimientos de tierras y almacenamiento temporal de materiales de construcción como consecuencia de las obras de la UE2 del Soto de Viñuelas. También se aprecian escombros en un camino próximo al arroyo de Valdecarrizo. Junto al área deportiva 2 se comprueba la existencia de un aparcamiento de vehículos y se clausura un circuito de coches teledirigidos existente desde 2007.

Como puntos conflictivos, según lo expuesto anteriormente, se han considerado los vertidos ilegales de escombros y movimientos de tierras y materiales en la parcela catastral 1264401VK4916S0001MH, el parque de maquinaria con estacionamiento de camiones y aportes de tierras en 1343601VK4914S0001JT y la existencia de basuras

de escasa entidad en 1347905VK4914N0001HB y vial interior de parcela (tramo de la Ronda de Valdecarrizo).

Con respecto a los usos futuros, según se indica en el documento, no se prevé la instalación de establecimientos industriales, logísticos o que desarrollen actividades incluidas en el 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.

En la estrategia de muestreo seguida se establecen dos puntos superficiales, uno en la zona de vertidos ilegales de escombros, al sur del arroyo Bodonal – Valdecarrizo (1264401VK4916S0001MH) y otro en la antigua ubicación del mencionado parque de maquinaria (1343601VK4914S0001JT).

Los parámetros analizados para las 2 muestras tomadas a 20 cm. de profundidad y analizadas son, entre otros: TPH, PCBs y metales pesados. Los resultados obtenidos se encuentran por debajo de los niveles de referencia establecidos por la Orden 2770/2006 (modificada por la Orden 761/2007) tanto para suelo industrial como urbano u otros usos del suelo y de los establecidos por el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

A la vista de la documentación aportada se indica lo siguiente:

El estudio objeto del presente informe incluye los contenidos mínimos establecidos en el documento de instrucciones elaborado por la Dirección General de Evaluación Ambiental para el estudio de caracterización de la calidad del suelo para planeamientos urbanísticos y en consecuencia se considera formalmente completo.

De los datos analíticos aportados se deduce que no se han detectado indicios de afección a la calidad del suelo sobre el ámbito investigado.

No obstante, puesto que se han detectado movimientos de tierras y vertidos ilegales de escombros en distintos puntos del ámbito, se destaca lo señalado en el apartado 6. *Conclusiones y recomendaciones del Estudio de Caracterización de la Calidad del Suelo*, “en el caso de detectarse residuos peligrosos o no peligrosos, 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 la gestión adecuada de los mismos, dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados, la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid y su normativa de aplicación”; y, asimismo, 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.

Madrid, a 6 de septiembre de 2021  
JEFE DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS

