



Dirección General de Descarbonización y Transición Energética
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA

Excmo. Ayuntamiento de Tres Cantos
Plaza Constitución, 1 – 28760 Tres Cantos (Madrid)

10-UB2-00133.4/2022
SIA 22/134

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura con el número 10/432829.9/22 del pasado día 28 de junio de 2022 por el que viene a interesar informe en relación con el Plan Especial de Mejora de la Ordenación pormenorizada de las Manzanas TPT-1 y TPT-2, del sector AR Nuevo Tres Cantos, y de la red viaria circundante a estas dos manzanas en el municipio de Tres Cantos, y a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Descarbonización y Transición Energética formula el siguiente Informe Ambiental Estratégico:

1. ANTECEDENTES

1.1 Antecedentes administrativos

Con fecha 28 de junio de 2022 y referenciado con el número 10/432829.9/22, tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, procedente del Ayuntamiento de Tres Cantos, en relación con Plan Especial de Mejora de la Ordenación pormenorizada de las Manzanas TPT-1 y TPT-2, del sector AR Nuevo Tres Cantos, y de la red viaria circundante a estas dos manzanas en el municipio de Tres Cantos.

Con número 10/079915.1/22 y fecha de registro de salida de esta Consejería de Medio Ambiente, y Vivienda y Agricultura de 7 de julio de 2022 se comunica al Ayuntamiento de Tres Cantos que la documentación remitida con fecha 28 de junio de 2022 resulta insuficiente para iniciar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica tal y como indica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Se le solicita la documentación necesaria para poder iniciar dicha evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la aprobación inicial del Plan, y su publicación en el BOCM, así como el cumplimiento del trámite de información pública.

Con fecha 1 de agosto de 2022 y referenciado con el número 10/533957.9/22, tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, la documentación necesaria para el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, procedente del Ayuntamiento de Tres Cantos. Examinada la documentación remitida se considera que cumple los requisitos mínimos exigidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental a los efectos del inicio del procedimiento ambiental. Por tanto, con fecha 1 de agosto de 2022 se inicia la evaluación ambiental estratégica.

Con fecha de 30 de agosto de 2022 y referencia 10/087740.2/22, se remite al Ayuntamiento de Tres Cantos una petición de información complementaria para aportar el estudio acústico del plan propuesto.

Con fecha 1 de septiembre de 2022 y referencia 10/092331.1/22, se comunica al Ayuntamiento de Tres Cantos el inicio del procedimiento y la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

Con número 10/614635.9/22 y fecha de registro de entrada en esta Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de 7 de septiembre de 2022, el Ayuntamiento de Tres Cantos remite copia del trámite de información pública.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1037865007119082976815**

NOMBRE: FERNANDO ARLANDIS PÉREZ - 21642692Z
PUESTO DE TRABAJO: FIRMA EXTERNA A LA ORGANIZACIÓN
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Tres Cantos - <https://sede.trescantos.es> - Código Seguro de Verificación: 28760IDOC21ACB6C8D99B41A4AA0
FECHA DE FIRMA: 15/12/2022
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
MOTIVO: Certificado Digital



Con número 10/639543.9/22 y fecha de 15 de septiembre de 2022, se da entrada de la documentación complementaria relativa al estudio acústico solicitado.

1.2 Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas

En cumplimiento del artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con fecha de 1 de septiembre de 2022 se realizan consultas previas por espacio de veinte días para que formulen las sugerencias que estimen oportunas a los siguientes organismos:

- Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación. Subdirección General de Protección Civil
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana)
- Dirección General de Emergencias, Jefatura del Cuerpo de Bomberos
- Red Eléctrica de España, SAU
- Canal de Isabel II
- ADIF
- Dirección General de Aviación Civil
- Área de Vías Pecuarias
- Dirección General de Carreteras

Se han recibido las siguientes respuestas de los organismos antes mencionados:

- **Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación. Subdirección General de Protección Civil**, recibida el 7 de septiembre de 2022, en la que se informa que “(...) *no tiene ninguna observación ni sugerencia que realizar.*”
- **Dirección General de Carreteras (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana)**, recibida el 16 de septiembre de 2022, donde “(...) *se informa que la figura de planeamiento, en tramitación, no genera afecciones a la Red de Carreteras del Estado.*”
- **Dirección General de Emergencias, Jefatura del Cuerpo de Bomberos, Área de Prevención de Incendios**, recibida el 27 de septiembre de 2022. El documento emitido recoge una serie de consideraciones en relación a la seguridad en caso de incendios, y respecto a la influencia de terreno forestal.
- **Red Eléctrica de España, SAU**, recibida el 30 de septiembre de 2022, informa que “(...) *no resulta afectada ninguna instalación propiedad de Red Eléctrica.*”
- **Canal de Isabel II**, recibida el 28 de octubre de 2022. El informe recoge las condiciones establecidas por el organismo para el saneamiento y depuración.
- **ADIF**, recibida el 11 de noviembre de 2022. El informe presenta el condicionado sobre limitaciones y restricciones de uso del dominio público (Ley del Sector Ferroviario).
- **Dirección General de Aviación Civil**, recibida el 1 de diciembre de 2022. El informe remitido alega que “(...) *este Centro Directivo no tiene sugerencias que formular en relación con el procedimiento de evaluación ambiental estratégica (...).*” Con fecha de 7 de diciembre de 2022, remiten copia del informe cuyo destinatario principal es el Ayuntamiento de Tres Cantos.

Respecto al resto de organismos consultados, correspondientes a el Área de Vías Pecuarias y Demarcación de Carreteras de la Comunidad de Madrid, no se ha recibido respuesta a la fecha de emisión del presente informe ambiental.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csx mediante el siguiente código seguro de verificación: 1037865007119082976815

Se adjunta copia de las contestaciones recibidas.

1.3 Alegaciones derivadas del periodo de información pública

El Plan Especial de Mejora de la Ordenación pormenorizada de las Manzanas TPT-1 y TPT-2, del sector AR Nuevo Tres Cantos, y de la red viaria circundante a estas dos manzanas en el municipio de Tres Cantos, se aprobó inicialmente por acuerdo de 27 de junio de 2022, según publicación del BOCM núm. 178 de 28 de julio de 2022.

Según certificado municipal de la exposición pública no se han recibido alegaciones.

2. CONTENIDO Y ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL

2.1 Contenido documental

Consta de la siguiente documentación:

- Memoria y Planos del Plan Especial
- Documento Ambiental Estratégico
- Anexos

El expediente remitido cuenta con informe técnico municipal sobre viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación para la Aprobación Inicial.

2.2 Descripción del ámbito y planeamiento vigente

El ámbito del presente Plan Especial se localiza en el Sector AR Nuevo Tres Cantos en el municipio Tres Cantos, concretamente en las parcelas TPT-1 y TPT-2, y un tramo del viario público local (calle Gregorio Marañón), situados al Norte del núcleo urbano y en continuidad con este.

Este Plan Especial se desarrolla en un 92%, en suelos urbanos consolidados de carácter privado, y el resto pertenece a suelo público de la Red Local Viaria, correspondiente al tramo de la calle Gregorio Marañón que separa las dos parcelas objeto.

Se trata de un área de actividades económicas, con uso terciario-oficinas en la zona del Parque Tecnológico, que se encuentra situada entre las dos infraestructuras viarias lineales que discurren Norte-Sur: la línea de alta velocidad (AVE) por el Este, y la autovía M-607 (junto con la línea ferroviaria de cercanías) por el Oeste, quedando las dos parcelas colindantes con la línea ferroviaria de cercanías y emplazándose al Sur de la Avenida de la Gran Vía de Tres Cantos.

Las parcelas objeto están delimitadas en el interior del Plan Especial (Proyecto de Reparcelación aprobado mediante acuerdo nº 0668/2007), y se componen de una superficie de 9.194,32 m²s, para la TPT-1, y 10.708,79 m²s, para la TPT-2. Ambas calificadas para uso terciario con tipología de parque tecnológico. El viario local que las separa supone 1.797,31 m²s, y deja fuera del ámbito la parcela 6.07 del Proyecto de Reparcelación, destinada a recinto de instalaciones subterráneas (centro de transformación).

La superficie total del ámbito del Plan comprende **21.700,42 m²s**, siendo la edificabilidad recogida en el Plan Especial asciende a 11.962 m² para uso terciario. En cuanto a otros usos, la ordenación propuesta destina 1.800 m² a la ampliación de las calles Santiago Ramón y Cajal e Isaac Peral y a la creación de un camino de servicio que desemboque en el túnel bajo la autovía M-607 existente, así como 788 m² para espacios libres.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csx mediante el siguiente código seguro de verificación: **1037865007119082976815**

PLAN ESPECIAL TPT1-TPT2		
FINCAS	SUPERFICIES	
	PARCELARIO ORIGINAL (*)	PARCELARIO MODIFICADO
TPT 1	9.194,32 m ²	
TPT 2	10.708,79 m ²	
SUBTOTAL PARCELAS TPT 1 + TPT 2	19.903,11 m²	19.111,02 m²
C/ GREGORIO MARAÑÓN	1.797,31 m ²	
Cesión C/ RAMÓN Y CAJAL		856,03 m ²
Cesión C/ ISAAC PERAL		689,92 m ²
Cesión pista 3 m de acceso al Pontón		254,84 m ²
SUBTOTAL COMPENSACION POR CESIONES R.L. VIARIO	1.797,31 m²	1.800,79 m²
Cesión Cmo. Pontón-servidumbre CYII		788,61 m ²
SUBTOTAL COMPENSACION POR CESIONES R.L. ESPACIOS LIBRES	1.797,31 m²	2.589,40 m²
TOTAL SUPERFICIE DE ACTUACIÓN	21.700,42 m²	21.700,42 m²

(*) COINCIDE PLANO TOPOGRÁFICO CON SUPERFICIE DE PARCELARIO, CON PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y CON REGISTRO DE LA PROPIEDAD

SUP. Plan Especial Mejora		EDIFIC. Plan Especial
TPT-1	9.194,32 m ² s	5.537,24 m ² c
TPT-2	10.708,79 m ² s	6.425,27 m ² c
viario público	1.797,31 m ² s	
TOTAL	21.700,42 m²s	11.962,51 m²c

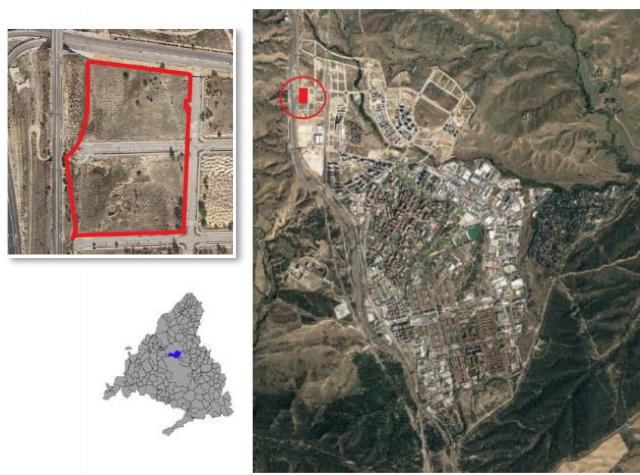
SUPERFICIES DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

Los lindes del Plan Especial son:

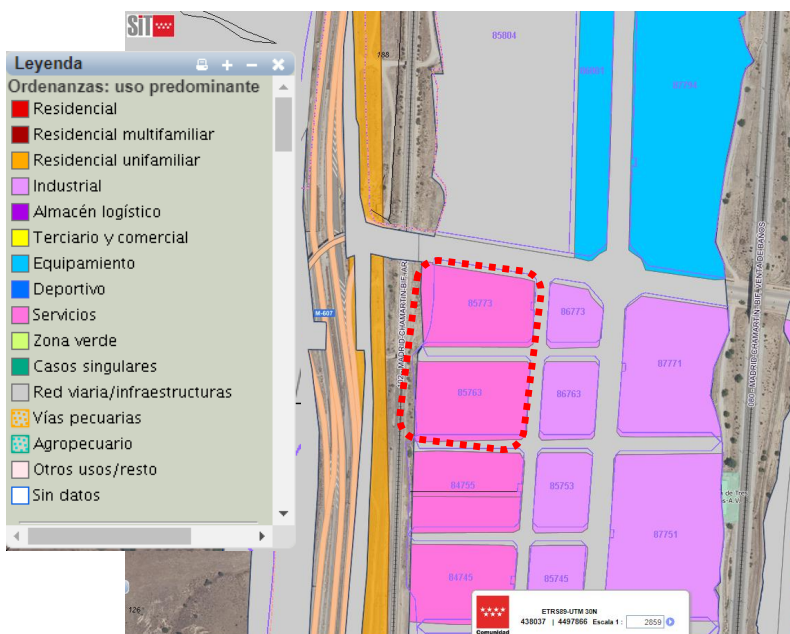
- Al Norte: la Gran Vía de Tres Cantos
- Al Sur: con la calle Isaac Peral, que la separa de la manzana TPT-3
- Al Este: con la calle Santiago Ramón y Cajal, que la separa de las manzanas IN-1 y IN-2. Al Este, y entre el Plan Especial y la calle S. Ramón y Cajal, se sitúa una parcela de cesión a compañía instaladora de 34,40 m²s y destinada a un centro de transformación
- Al Oeste: con el trazado del Tren de Cercanías Madrid-Burgos



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1037865007119082976815



ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL



PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

2.3 Objetivos y características del área ordenada por el Plan Especial

El Plan Especial presentado tiene por objeto la ordenación del ámbito de suelo urbano consolidado formado por las dos manzanas TPT-1 y TPT-2, y un tramo del viario público local (calle Gregorio Marañón), en el Sector AR Nueva de Tres Cantos para configurar una única manzana que permita la implantación de un Conjunto Sanitario (Hospital) y de un Alojamiento Comunitario (Residencia de Mayores) vinculado a este hospital.



En el Plan a su vez se propone la compensación de las actuaciones mediante un nuevo viario público que se delimitará en tres zonas:

- la ampliación de la calle Santiago Ramón y Cajal (tanto su acera como su aparcamiento público);
- la ampliación la calle Isaac Peral, que será donde se colocaran los accesos y vados al centro hospitalario (ampliación de su acera y su aparcamiento público);
- y una nueva vía de acceso hasta el pontón que discurre debajo de la vía ferroviaria, que solucione la necesidad de un acceso a las infraestructuras hidráulicas que discurren al otro lado de dicho ferrocarril (y que quedaron sin solucionar por Plan Parcial).

Para dichas actuaciones se mantienen los parámetros urbanísticos estructurantes establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos, y en el Plan Parcial de desarrollo del Sector AR Nuevo Tres Cantos.

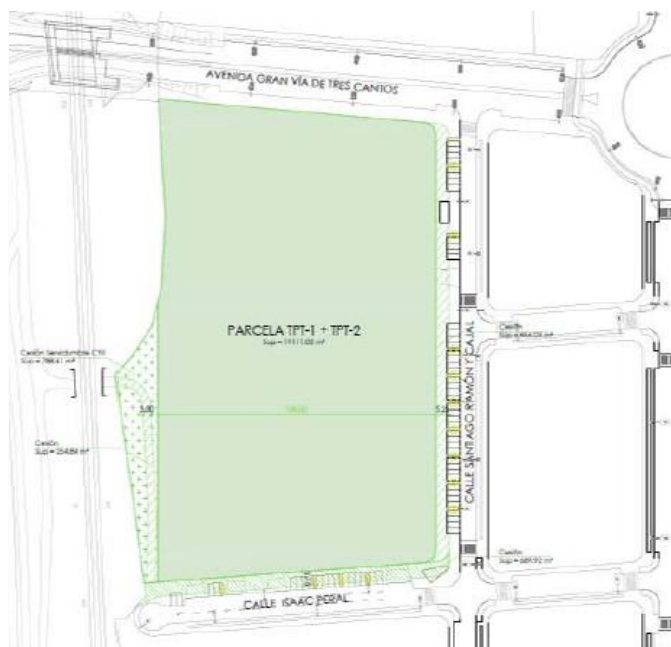
En el Plan se han planteado las siguientes alternativas:

- **Alternativa 0:** no desarrollar ninguna infraestructura de conexión entre parcelas.
- **Alternativa 1:** propone la conexión de ambas parcelas y edificios sin necesidad de modificar ni eliminar la calle Gregorio Marañón. Para comunicar ambas parcelas y los edificios se presenta la construcción de una plataforma elevada con una galería de comunicación entre los dos edificios.
- **Alternativa 2:** propone la agrupación de ambas parcelas, y la eliminación del tramo de la calle Gregorio Marañón entre las dos parcelas TPT-1 y TPT-2, permitiendo la comunicación interna y continua entre las distintas áreas comunes que comparten el hospital y la residencia.
- **Alternativa 3 (opción seleccionada):** propone la eliminación del tramo de la calle Gregorio Marañón entre las dos parcelas TPT-1 y TPT-2, y el ensanchamiento de las calles Santiago Ramón y Cajal e Isaac Peral, con la ampliación de las aceras de estas dos calles, permitiendo mejorar el equipamiento público. Las actuaciones incluyen la colocación de luminarias a ambos lados de la calle y también plantación de arbolado, así como la creación de nuevas zonas de aparcamiento y un carril extra en la calle Isaac Peral.

La parcela pública generada servirá de camino público de servicio, y desde el final de la calle Isaac Peral, conectará con el pontón que da acceso a las infraestructuras hidráulicas que discurren al otro lado la línea de ferrocarril colindante. Se mejora el camino de uso recreativo al Oeste de la parcela TPT-2 al proponer una cesión para la servidumbre del Canal de Isabel II además de proponer una adecuación de dicho camino.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 103786500719082976815



ALTERNATIVA 3

Respecto a la vegetación de las parcelas, no existe arbolado de consideración de más de diez años antigüedad.

En el Plan se propone la introducción de nuevos alcorques para arbolado urbano entre las plazas de aparcamiento en la calle Santiago Ramón y Cajal.

2.4 Descripción del sistema de saneamiento propuesto

Tipo de red del ámbito: se mantendrá la existente, sin la instalación de ningún colector.

Trazado de la red saneamiento: en el ámbito se mantendrá el drenaje natural de estos suelos. Las acometidas ya ejecutadas con el Proyecto de urbanización del Sector, se prolongarán en las calles que se amplía: Santiago Ramón y Cajal e Isaac Peral, manteniendo la pendiente del albañal su sección de las normas del Canal de Isabel II.

2.5 Descripción acústica

Fuentes sonoras:

Las fuentes de ruido ambiental dentro del ámbito de estudio se corresponden con las diferentes infraestructuras viarias: ferrocarril, carreteras y calles ya existentes.

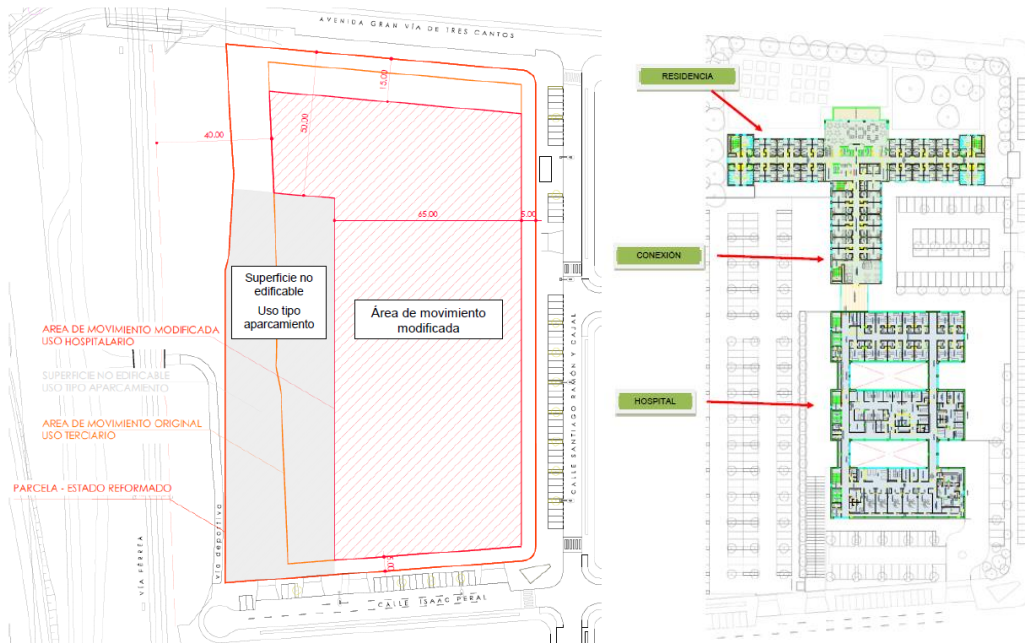
En el estudio acústico ha considerado únicamente la Gran Vía de Tres Cantos como principal fuente de afección además de las vías ferroviarias (cercanías y AVE). Las otras calles (calle Ramón y Cajal, y calle Isaac Peral) albergarán el tráfico de los servicios del hospital y la residencia.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1037865007119082976815**



LOCALIZACIÓN DE LAS POTENCIALES FUENTES SONORAS EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL



DISTRIBUCIÓN FUTURA DE LOS EDIFICIOS EN LAS DOS PARCELAS DEL PLAN



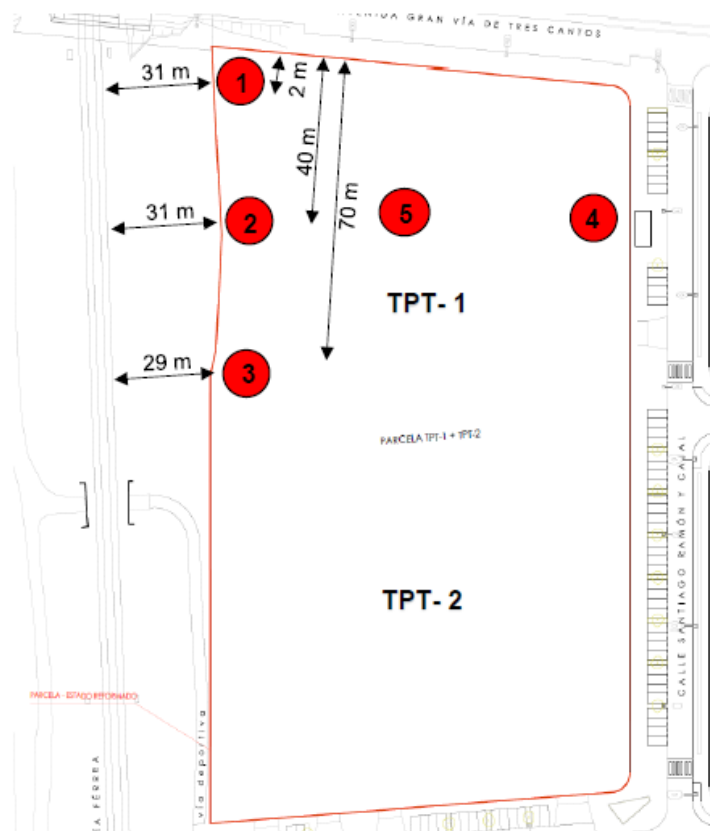
La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1037865007119082976815

Caracterización de la situación acústica:

El estado actual en las parcelas objetivo del Plan Especial está caracterizado, por un lado, por el paso generalizado de vehículos pesados debido a las obras existentes, donde los vehículos ligeros son menos comunes; y por otro, por el tráfico ferroviario de trenes de cercanías y AVE.

El modelo acústico presentado tiene incorporado en el modelo de predicción la topografía del terreno.

En el estudio acústico presentado se ha valorado por separado la afección del tráfico ferroviario y el tráfico rodado. La siguiente figura muestra la localización de las mediciones que se han implementado para la calibración del modelo de predicción acústica.



PUNTOS DE MEDIDA: 1, 2 y 3 del tráfico ferroviario; 4 y 5 del tráfico rodado

Las vías ferroviarias más cercanas a las parcelas corresponden a la línea C-4b de Cercanías, por la que circulan, entre las estaciones de Tres Cantos y Colmenar Viejo, una media de:

- Periodo día: De 40 a 45 trenes en sentido norte y sur cada día de lunes a viernes, y menos de 40 trenes los sábados y domingos.
- Periodo Tarde: Entre 10 y 15 trenes por sentido.
- Periodo Noche: Menos de 10 trenes por sentido, de lunes a domingo.



Respecto a los trenes AVE, estos pasan en menor número y se encuentran a mayor distancia transmitiendo un nivel de ruido menor.

Los niveles sonoros asociados al tráfico ferroviario en el estudio acústico presentado no sobrepasan los límites establecidos por normativa en ambiente exterior.

Respecto al tráfico rodado, únicamente se ha realizado la simulación en la calle Gran Vía de Tres Cantos. Respecto a las otras calles se ha justificado que actualmente tienen poco flujo de tráfico. Si cabe señalar que, en el futuro tras la finalización del Proyecto, los vehículos que circulen por la calle Santiago Ramón y Cajal, y por C/ Isaac Peral, corresponderán, en una amplia mayoría, a los servicios que preste el hospital y la residencia.

El resultado del tráfico rodado está protagonizado por el paso generalizado de vehículos pesados por ser una zona de obras (el 50% de los vehículos/h, en el periodo de día y tarde; y 25% en periodo nocturno), donde los vehículos ligeros eran menos comunes.

Para el modelo acústico en el punto más cercano a la calle Gran Vía de Tres Cantos (vía de doble sentido), se probaron diferentes combinaciones de parámetros de entrada, en cuanto a número de vehículos/hora a velocidad promedio de 40 km/h para vehículos ligeros y 30 km/h para vehículos pesados, y tipo de asfalto recomendado según la metodología CNOSSOS-EU:

- Periodo Día (de 07:00h a 19:00h): 115 vehículos/hora
- Periodo Tarde (de 19:00h a 23:00h): 110 vehículos/hora
- Periodo Noche (de 23:00h a 07:00h): 20 vehículos/hora

Los resultados obtenidos para la situación actual muestran cómo se sobrepasan los límites legislativos en la linde Norte del área de movimiento, por lo que el consultor propone el estudio, en la situación futura, de la implantación de una pantalla acústica como medida correctora.

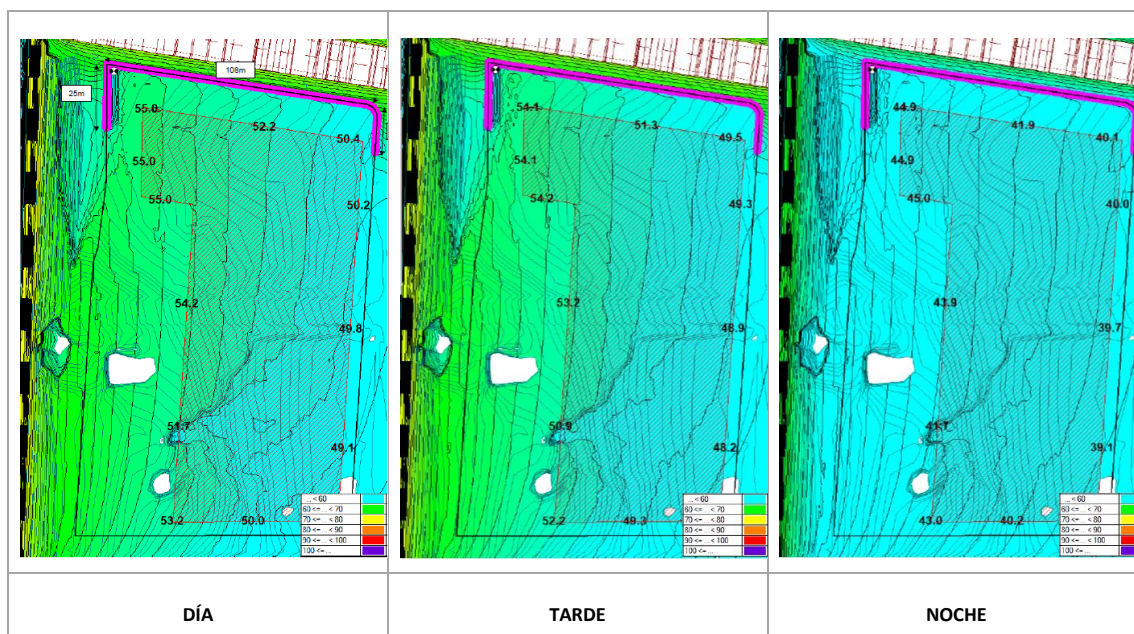
En la documentación relativa a la situación futura, no queda claro si se han incorporado al modelo acústico los datos obtenidos en el estudio de movilidad para las calles Santiago Ramón y Cajal y Avenida Gran Vía de Tres Cantos. Sin embargo, como se ha indicado en el párrafo anterior, sí se incluye la modelización de una pantalla acústica localizada en la zona limítrofe con la calle Gran Vía de Tres Cantos.

Por tanto, en la situación postoperacional no se esperan cambios en cuanto al tráfico ferroviario, mientras que en el caso del tráfico rodado, existirá una transición hacia la predominancia de tráfico ligero cuando las parcelas donde se están realizando actualmente las obras finalicen y se consolide como un área principalmente residencial. Asociado a ello se espera una reducción de los niveles de ruido respecto a los actuales debido a la disminución de tránsito de vehículos pesados.

Los mapas resultantes de la simulación de la pantalla acústica propuesta muestran el cumplimiento de la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la Contaminación Acústica del Ayuntamiento de Tres Cantos establece, pero cabe indicar que en el estudio acústico presentado para la situación postoperacional no se analiza específicamente el nivel sonoro asociado al tránsito de los vehículos de emergencia en el ámbito, ni cuál es exactamente el incremento del tráfico de vehículos ligeros simulado en el modelo acústico. Además, se ha de considerar la zona de transición con posibles usos industriales de las parcelas vecinas en el planeamiento vigente.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1037865007119082976815

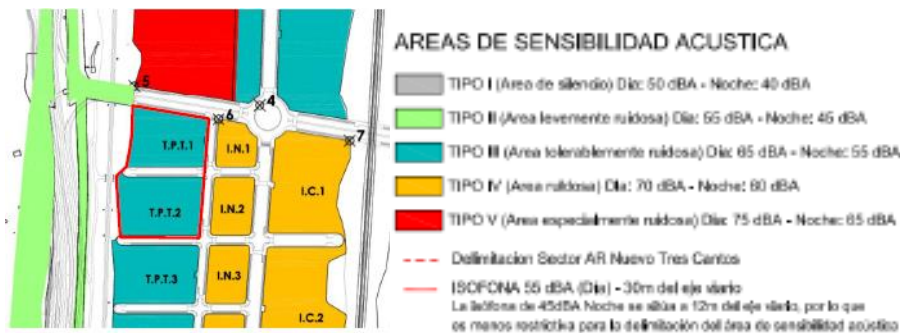


SITUACIÓN ACÚSTICA FUTURA EN EL ÁMBITO (con medida correctora: pantalla acústica)
PARA TRÁFICO FERROVIARIO Y RODADO

Zonificación de Áreas Acústicas:

Según las Áreas de Sensibilidad Acústica del Ayuntamiento de Tres Cantos, las parcelas motivo de estudio donde se situará el edificio socio-sanitario -hospital- y la residencia de mayores se encuentran en una zona Tipo III (Área tolerablemente ruidosa)¹: Usos terciarios, distintos del contemplado en el tipo IV, entre otros: terciario oficinas, terciario comercial, terciario hospedaje, hostelería, parques tecnológicos sin actividades masivamente productivas.

Sin embargo, debido a la futura construcción de los edificios de carácter hospitalario-sanitario, se evalúan las parcelas como zonas Tipo I (Área de silencio).



ÁREAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA: PREOPERACIONAL
(Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la contaminación acústica de Tres Cantos²)

¹ Tabla A del artículo 8 de la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la Contaminación Acústica del Ayuntamiento de Tres Cantos de 2017.

² <https://web.trescantos.es/contenido/fondo-documental/BOCM-20170911-42.pdf>



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1037865007119082976815

- *El Edificio destinado a Hospital, distribuye las habitaciones hacia la parte Oeste la cual se encuentra protegida por el propio edificio del ruido del tren, dejando en esa otra parte más expuesta, el corredor de acceso a ellas.”*

Por otro lado cabe señalar que entre la documentación relativa al Plan se ha aportado un estudio de vibraciones en el ámbito asociadas al ferrocarril. En base a los resultados de los valores de vibración obtenidos durante la campaña de mediciones efectuadas *in situ*, se ha comprobado que los niveles de vibraciones existentes, como consecuencia del paso de los trenes por las vías de ferrocarril colindantes al área objeto de estudio, aún en el caso más desfavorable, están por debajo del nivel máximo permitido por la legislación vigente aplicable.

Asimismo, considerando que en el escenario futuro no se prevé nuevas fuentes de vibraciones a las actualmente existentes, se concluye que los niveles de vibraciones en los futuros edificios se encontrarán por debajo del límite legislado ($L_{aw} \leq 72$ dB).

3. DETERMINACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

De acuerdo con el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, “*el órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas*”. Las consultas concretas realizadas en este expediente se encuentran detalladas en el epígrafe específico dentro de “Antecedentes” (apartado 1.1).

En virtud del artículo 31 de la Ley 21/2013, la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, teniendo en cuenta la documentación presentada, los informes recibidos las consultas realizadas descritas en el apartado de antecedentes y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V, emite el siguiente informe ambiental estratégico que es preceptivo y determinante y concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada.

4. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

De acuerdo con los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, esta Dirección General no aprecia que el Plan Especial de Mejora de la Ordenación pormenorizada de las Manzanas TPT-1 y TPT-2, del sector AR Nuevo Tres Cantos, y de la red viaria circundante a estas dos manzanas en el municipio de Tres Cantos, pueda suponer efectos significativos sobre el medio ambiente en los términos establecidos en el presente Informe Ambiental Estratégico, manteniendo el cumplimiento de los niveles de calidad acústica correspondientes a los nuevos usos del suelo de tipo sanitario. Todo ello, sin perjuicio de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios conforme al artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4.1 Consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo del Plan Especial

Se deberán tener en cuenta para el desarrollo del plan, los siguientes condicionantes ambientales:

4.1.1 Condicionantes establecidos por los organismos consultados

Desde la **Dirección General de Emergencias**, mediante el documento recibido el 27 de septiembre de 2022, se presentan sugerencias que han de considerarse en el Plan respecto a la seguridad en caso de incendios (accesibilidad, intervención de bomberos, accesos a vehículos, anchos de viales, rotondas, fondos de saco, resistencia del firme y punzonamientos), así como la distribución de los hidrantes.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1037865007119082976815

Asimismo, informa sobre la influencia de terreno forestal donde recomienda seguir el CTE DB-SI 5 sobre las franjas de protección y medidas a adoptar sobre las viviendas próximas al entorno del Plan Especial.

Según el informe de ADIF (del que se adjunta copia), recibido con fecha de 11 de noviembre de 2022, se deberán cumplir las condiciones indicadas en el mismo, donde deja constancia de que el ámbito propuesto para el Plan Especial "(...) invade en parte el talud que sustenta la plataforma, así como la Zona de Dominio Público situado a 5 m (...)".

También conforme a dicho documento se establecen las siguientes condiciones:

- Se han de respetar las limitaciones y restricciones de uso establecidas en el capítulo III de la Ley 38/2015: zona de dominio público (ZDP), zona de protección (ZP) y línea límite de edificación (LLE).

"(...) con carácter previo a cualquier actuación, el promotor deberá contar con Autorización expresa del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, dirigiéndose para su tramitación a la Gerencia de Área de Zonas de Afección".

- Deberá presentarse un proyecto firmado donde se debe incluir la definición de la superficie de ocupación necesaria.
- Respecto a la realización del camino peatonal (vial de acceso restringido) se sitúa íntegramente en la Zona de Protección, y deberá contar con autorización expresa de ADIF. "(...) Con carácter general no podrán autorizarse obras dentro de la Zona de Dominio Público".
- La parcela EL-1 + RVL-3 de 1.043,45 m² está afectada por las limitaciones establecidas en la Ley del Sector Ferroviario. "(...) Los suelos afectados por la Zona de Dominio Público no se pueden desafectar por lo que deberán seguir formando parte del inventario de Adif, no siendo posible la cesión de estos suelos al Ayuntamiento como Red Local de Espacio Libre. Se solicita además que se modifique la calificación planteada para estos suelos incluidos en la Zona de Dominio Público (Red Local de Espacio Libre asociado a viario) haciéndola coincidir con su uso real que es el Ferroviario (...)".

4.1.2 Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid

Vista la documentación remitida y según el informe del Canal de Isabel II de fecha 28 de octubre de 2022, como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en este ámbito, se informa lo siguiente:

Respecto a la capacidad de depuración de agua residual

En las Normas Urbanísticas del Plan Especial se deberá incluir artículos relativos a Normas Particulares de Urbanización con referencia a:

Conformidad con las estimaciones de caudales de aguas residuales generados por el desarrollo de la actuación urbanística:

El caudal de vertido de las aguas estrictamente residuales generadas por la parcela resultante del Plan TPT-1+2 es de 82 m³/día.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1037865007119082976815

Destino final de las aguas residuales generadas en el ámbito:

El destino final de las aguas residuales generadas en el ámbito podrá ser tratado en la EDAR de Tres Cantos.

Respecto a la red de saneamiento

En las Normas Urbanísticas del Plan Especial se deberá incluir los artículos relativos a Normas Particulares de Urbanización con referencia a cuanto sigue y los planos de ordenación deberán incorporar su vinculación gráfica:

Conformidad con el tipo de red de saneamiento propuesta:

La parcela resultante dispone de red de saneamiento separativa gestionada por el Canal de Isabel II.

*“(...) la eliminación del tramo de calle Gregorio Marañón que separa actualmente las parcelas TPT-1 y TPT-2, y por el que discurren dos tramos de colectores de aguas residuales y pluviales, de 400 mm de diámetro, hasta su entronque con los colectores que discurren por la calle Santiago Ramón y Cajal, el promotor de la actuación deberá ponerse en contacto con la **Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A.** para la supervisión de las obras de eliminación del tramo afectado.”*

Respecto al riego de zonas verdes

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 las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua para consumo humano deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador. Estos proyectos de riego y jardinería, deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

Respecto a las condiciones para las conformidades técnicas y el inicio de las obras

Se adjunta el informe emitido por Canal de Isabel II para su conocimiento.

4.1.3 Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan

En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan, analizada la documentación presentada a continuación se indican los siguientes condicionantes que se deberán tener en cuenta para el desarrollo del ámbito.

- De acuerdo con el estudio acústico presentado se entiende que la propuesta determina la delimitación de la parcela como área acústica del tipo zonas Tipo I (Área de silencio) según la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la Contaminación Acústica del



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1037865007119082976815

- Ayuntamiento de Tres Cantos de 2017, siendo la propia ordenanza en sus determinaciones donde hace corresponder con el área tipo e de la Ley 37/2003.
- Se recuerda que la protección de la edificación frente al ruido queda regulada por el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación.
 - Dado que las parcelas objeto del Plan Especial se localizan en un entorno residencial, se tendrá en cuenta la localización de las zonas de servicio de las nuevas edificaciones, susceptibles de emisión de ruido (áreas de entrada y salida de vehículos de emergencias y áreas de dotación de servicios al centro sanitario y a la residencia previstos), para su disposición en zonas no colindantes con las áreas residenciales más próximas.
 - Se tendrá en cuenta la recomendación del estudio acústico de establecer zonas de transición entre la nueva zona de uso sanitario residencial y la zona colindante al Este de uso industrial.
 - Se 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 correctoras específicas dirigidas a que, mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica.

4.1.4 Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica

Según el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

En este sentido, el futuro desarrollo del plan deberá considerar en la fase de proyecto actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito.

4.1.5 Condiciones para las zonas verdes, espacios libres y arbolado urbano

Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos de protección de infraestructuras.

Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar deberán ser autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

La Normativa limitará expresamente la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.

En entornos próximos a redes viarias, parques y jardines se deberá dar prioridad a la plantación de especies tanto arbóreas como herbáceas que no produzcan los pólenes más alergénicos en la Comunidad de Madrid, evitando especies como el plátano, el olivo o las arizónicas, evitando en la medida que sea posible el uso de especies con polinización anemófila con objeto de minimizar el impacto negativo que se produce sobre una determinada parte de la población que sufre alergias.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1037865007119082976815

En las zonas con presencia de arbolado se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid, que asume la necesidad de una especial tutela y protección del arbolado urbano.

4.1.6 Contaminación lumínica

De cara a la protección del medio nocturno³, se tendrán en cuenta las propuestas de la “*Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno*” del Comité Español de Iluminación y del “*Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética*”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

4.1.7 Medidas de protección ambiental

En el documento urbanístico se instrumentará un capítulo específico relativo a “Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente” donde se asegurará el cumplimiento de las medidas de carácter general y específicas propuestas en el capítulo 9 del Documento Ambiental Estratégico (DoAE) presentado y las consideraciones recogidas en el presente informe.

4.1.8 Vigilancia ambiental

Según el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano sustantivo deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan.

A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de dicho informe.

4.2 Respetto a las condiciones incluidas en este informe

El Informe se redacta sin perjuicio de la viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación que se apruebe y únicamente considera aspectos ambientales según la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Los condicionantes impuestos en el presente informe se deberán reflejar con carácter previo en la formulación del Plan Especial de Mejora de la Ordenación pormenorizada de las Manzanas TPT-1 y TPT-2, del sector AR Nuevo Tres Cantos, y de la red viaria circundante a estas dos manzanas en el municipio de Tres Cantos donde proceda y en particular, de manera conveniente, en la Normativa Urbanística propia del documento, Planos de Ordenación y Estudio Económico del mismo.

³ [En trámite la modificación del 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. [ITC EA-03 Resplandor luminoso nocturno y luz intrusa o molesta](#).





El Ayuntamiento verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013.

4.3 Vigencia y posibilidad de recurso

En aplicación del artículo 31.4 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, la presente resolución perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, se deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan.

Según lo señalado en el artículo 31.5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, el informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos conforme a lo previsto en la legislación ambiental vigente en el momento en el que se inició dicho expediente.

Madrid, a fecha de firma

El Director General de Descarbonización
y Transición Energética

Fdo.: Fernando Arlandis Pérez

Dirección General de Descarbonización y Transición Energética



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1037865007119082976815