



AYUNTAMIENTO DE VILLAMANTILLA
Pza. de España, 1
28609-Villamantilla
Madrid

PCEA 10-UB2-00095.2/2023
SIA 23/093

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de la entonces Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura con el número 10/553812.9/23 del pasado día 29 de mayo de 2023 por el que viene a interesar informe en relación con la “Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas de planeamiento”, en el término municipal de Villamantilla, a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular formula el siguiente Informe Ambiental Estratégico:

1. ANTECEDENTES

1.1 Antecedentes administrativos

Se revisan a continuación expedientes tramitados en el Área de Análisis Ambiental relativos a ámbitos afectados por la modificación propuesta: SAU 1, SAU-2 y SAU-3.

SIA 120/02. Plan Parcial SAU-1

Aprobado por “*Resolución de 19 de junio de 2002, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid relativo a la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU-1 de las Normas Subsidiarias de Villamantilla, promovido por iniciativa privada a instancia de la mercantil Servicios Técnicos para el Desarrollo de Programas Urbanos, Sociedad Anónima*” (BOCM nº 156, de 3 de julio).

Se incorporan en la resolución, entre otros, los siguientes informes sectoriales de la DG. De Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente:

- Informe de conformidad con el de fecha 22 artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.
- Informes de fecha 12 de febrero de 2002 y 26 de abril de 2002, relativos a la situación del ámbito en una zona de especial protección para aves (ZEPA “Encinares del río Alberche y río Cofio”):

De acuerdo con el informe de 12 febrero de 2002, en relación con el informe relativo a los Planes Parciales de Ordenación del SAU-1, SAU-2, y SAU-3 de las Normas Subsidiarias de Villamantilla, se pone de manifiesto que los citados ámbitos se encuentran situados en la zona de especial protección para aves, denominada “Encinares del río Alberche y río Cofio”.



En aplicación del art. 6 de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo, del Consejo, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestre, se concluye que *“la transformación de uso del suelo no se sometió en su día al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, por lo que procede, en aplicación de la normativa vigente, el sometimiento de dichos ámbitos al citado procedimiento”*.

El informe de 26 de abril de 2002 refiere la presentación por parte del Ayuntamiento de Villamantilla de un estudio de evaluación ambiental de las repercusiones que el desarrollo del SAU-1 tendría sobre dicha ZEPA. Se dirige una consulta a la DG de Medio Natural, que concluye *“que las repercusiones ambientales derivadas del desarrollo del SAU-1 se estiman como moderadas. El informe determina que el estudio debería haberse acompañado de una propuesta de medidas compensatorias, que deberían ser aprobadas por la Administración”* y se considera que se ha dado cumplimiento a la evaluación solicitada en el art.6 de la Directiva, estableciendo que *“antes de la aprobación del Proyecto de Urbanización se deberá aportar, para ser aprobada, la mencionada propuesta de medidas compensatorias”*.

Remitido el documento “Propuesta de medidas compensatorias al desarrollo del SAU-1 de Villamantilla”, con fecha 30 de julio de 2002 y registro de salida 10/114146.5/02, se remite al Ayuntamiento de Villamantilla informe en el que se incluyen las siguientes consideraciones ambientales:

“A la vista de las medidas propuestas no se observan inconvenientes para que prosiga la tramitación del expediente, sin embargo se deberá considerar, puesto que la vegetación seleccionada es propia de Parques Periurbanos, la inclusión en el presupuesto de, al menos, 6 riegos anuales en la época de estío durante los tres primeros años con el fin de asegurar su consolidación”.

SIA 164/02. Planes Parciales SAU-2 y SAU-3

Plan Parcial SAU-2

Aprobado por *“Resolución de 22 de noviembre de 2004, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid relativo a la subsanación de deficiencias del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Suelo Apto para Urbanizar número 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villamantilla, promovido por Servicios Técnicos para el Desarrollo de Programas Urbanos, Sociedad Anónima”* (BOCM nº 15, 19 de enero de 2005)

Plan Parcial SAU-3

Aprobado por *“Resolución de 23 de noviembre de 2004, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid relativo a la subsanación de deficiencias del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Suelo Apto para Urbanizar número 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villamantilla, promovido por Servicios Técnicos para el Desarrollo de Programas Urbanos, Sociedad Anónima”* (BOCM nº 15, 19 de enero de 2005).

En relación con los Planes Parciales de los Sectores SAU-2 y SAU-3, con fecha de salida 12 de junio de 2003 y registro referencia 10/052631.8/03, la entonces Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, emite Informe de Análisis Ambiental de acuerdo con el artículo 20 de la Ley 2/2002, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.



El informe establece consideraciones ambientales en los siguientes aspectos:

- contaminación acústica
- saneamiento, depuración y recursos hídricos
- medio natural
- vigilancia ambiental
- medidas generales de protección del medio ambiente

En relación con el Medio Natural, precisa:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 6 de la Directiva 92/43/CEE relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres, deberían presentar un proyecto de medidas correctoras y compensatorias que deberá ser aprobado por la Consejería de Medio Ambiente, previamente al desarrollo de los ámbitos. Estas medidas destinadas a garantizar la coherencia global de la ZEPA “Encinares de los ríos Alberche y Coño”, en cuyo ámbito territorial se encuentra la totalidad del término municipal de Villamantilla, podrían ser entre otras, las siguientes:

- *adquisición de los derechos de caza en algunos de los cotos de Villamantilla, durante cinco años*
- *construcción de vivares y repoblación de conejos durante cinco años*
- *modificación de 2 km. De tendidos eléctricos peligrosos para las aves en el ámbito de la ZEPA*
- *repoblación forestal de 5 ha. En el límite exterior oeste de los Sectores*

El Informe de Análisis Ambiental figura en la documentación correspondiente a los Planes Parciales SAU-2 y SAU-3 respectivamente, concretamente en el punto 4. Impacto Ambiental, Informes Ambientales (puede consultarse en el visor SIT).

Expediente Actual: SIA 23/093

Con fecha 29 de mayo de 2023 y referenciado con el número 10/553812.9/23, tuvo entrada en el Registro General de la entonces Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, procedente del Ayuntamiento de Villamantilla, en relación con Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas de planeamiento en el término municipal de Villamantilla.

Con número 26/020912.8/23 y fecha de registro de salida de la entonces Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura 31 de mayo de 2023 se solicita al Ayuntamiento de Villamantilla, la remisión de planos a color de los ámbitos afectados y el resultado del trámite de información pública.

Con fecha 1 de junio de 2023 y referencia 26/021381.7/23, se comunica al Ayuntamiento de Villamantilla el inicio del procedimiento y la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

Con número 10/646988.9/23 y fecha de registro de entrada en la entonces Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura 19 de junio de 2023, el Ayuntamiento de Villamantilla remite plano a color de los ámbitos afectados.

El día 1 de junio 2023 se solicita al Servicio de Informes Técnicos Medioambientales informe en materia de recursos naturales sostenibles y espacios protegidos, recibándose respuesta el día 4 de enero de 2024 con registro de entrada número 10/004496.9/24.

Con número 26/003380.2/24 y fecha de registro de salida de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior 19 de febrero de 2023, se reitera la solicitud del resultado del trámite de información pública.



Con número 10/164355.9/24 y fecha de registro de entrada en esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior 23 de febrero de 2024, el Ayuntamiento de Villamantilla remite "Informe de los Servicios Técnicos Municipales, informando el resultado del periodo de información pública.

1.2 Antecedentes de tramitación urbanística (SIA 23/093)

En relación con las modificaciones solicitadas, y de acuerdo con los datos a los que ha tenido acceso esta área, tuvo entrada el 20 de enero de 2016 en la DG. de Urbanismo, REUR 88793, solicitud de aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villamantilla, en relación a las condiciones de posición de la edificación residencial unifamiliar Grado 3º, inclusión de las normas de usos en los retranqueos del polígono industrial y en el uso de voladizos para garaje en todas las tipologías de vivienda residencial, y condiciones estéticas de seguridad de cerramientos en ordenanzas residencial unifamiliar grado 1º, 2º, 3º y 4º.

Esta solicitud se resuelve por la Dirección General de Urbanismo con fecha 16 de febrero de 2016 requiriendo al Ayuntamiento de Villamantilla que complete el expediente y subsane deficiencias, mediante la devolución del expediente de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villamantilla.

Entre las deficiencias mencionadas en el informe emitido por la DG de Urbanismo, se menciona que "*deberá justificarse que se ha realizado el trámite previsto en el artículo 57.b) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y aportarse los informes emitidos (debiendo constar en todo caso los de la Dirección General de Medio Ambiente y la Dirección General de Patrimonio Histórico)*".

1.3 Consulta 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 1 de junio de 2023 se realizan consultas previas por espacio de veinte días para que formulen las sugerencias que estimen oportunas. Los organismos consultados son:

- Dirección General de Urbanismo
- Área de Evaluación Ambiental
- Área de Sanidad Ambiental

Se añade a estas consultas el informe solicitado al Servicio de Informes Técnicos Medioambientales.

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

- Dirección General de Urbanismo, recibido el 16 de octubre de 2023, referencia 30/036848.9/23

En relación con el contenido sustantivo de las modificaciones planteadas, este organismo revisa y valora cada una de las propuestas realizadas y establece la necesidad de justificar todos los cambios propuestos.

Añade el informe que:

- *Se encuentra en trámite la MP del año 2016, cuyo objeto es parcialmente coincidente con el del presente expediente.*

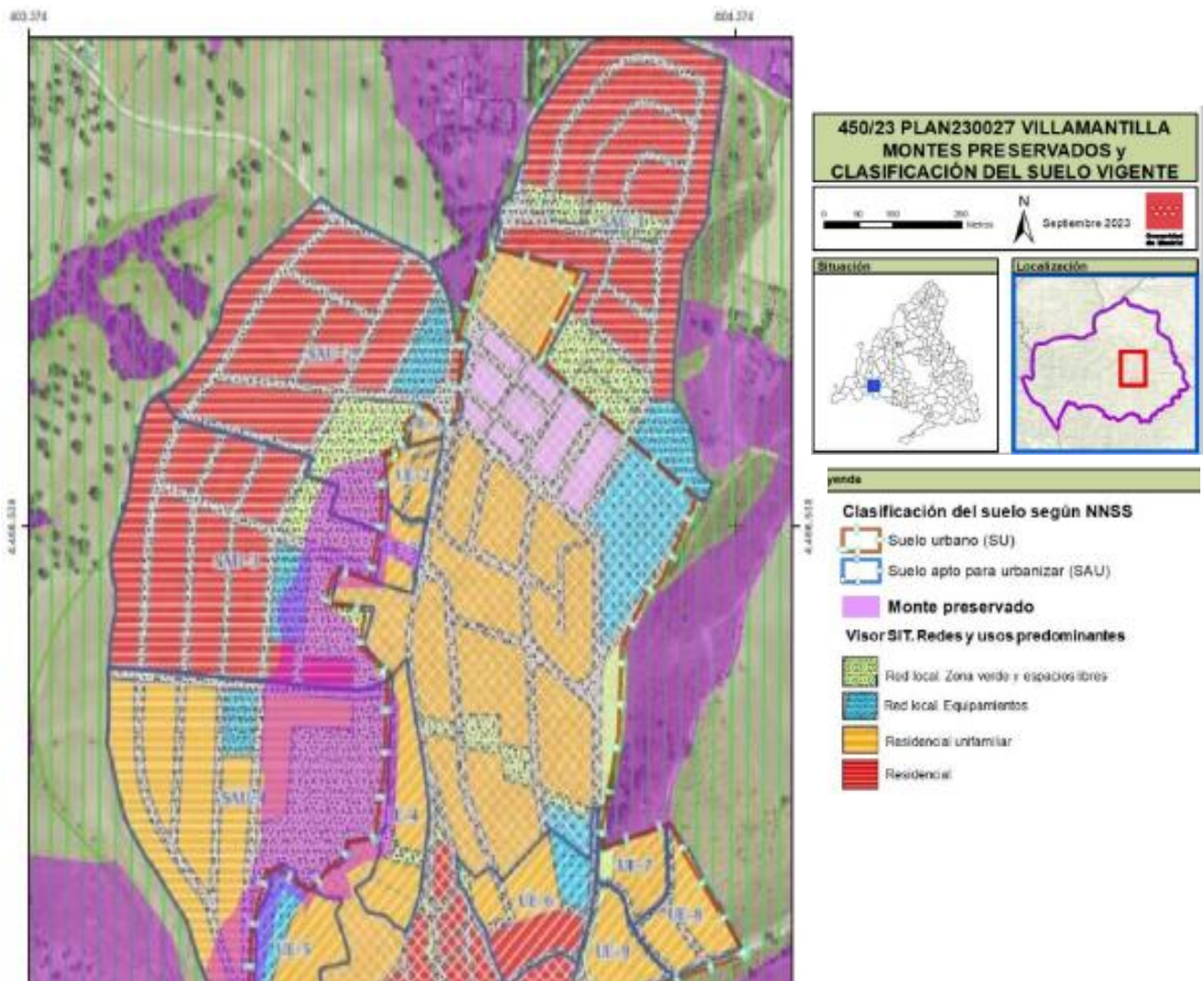
En relación con el contenido documental, especifica que no se adapta a las "*Recomendaciones de documentación técnica mínima de los instrumentos de Planeamiento y Autorizaciones en Suelo Urbanizable No Sectorizado y No Urbanizable de Protección, en la Comunidad de Madrid*", estableciendo indicaciones respecto al Resumen Ejecutivo y el Documento de Refundición.

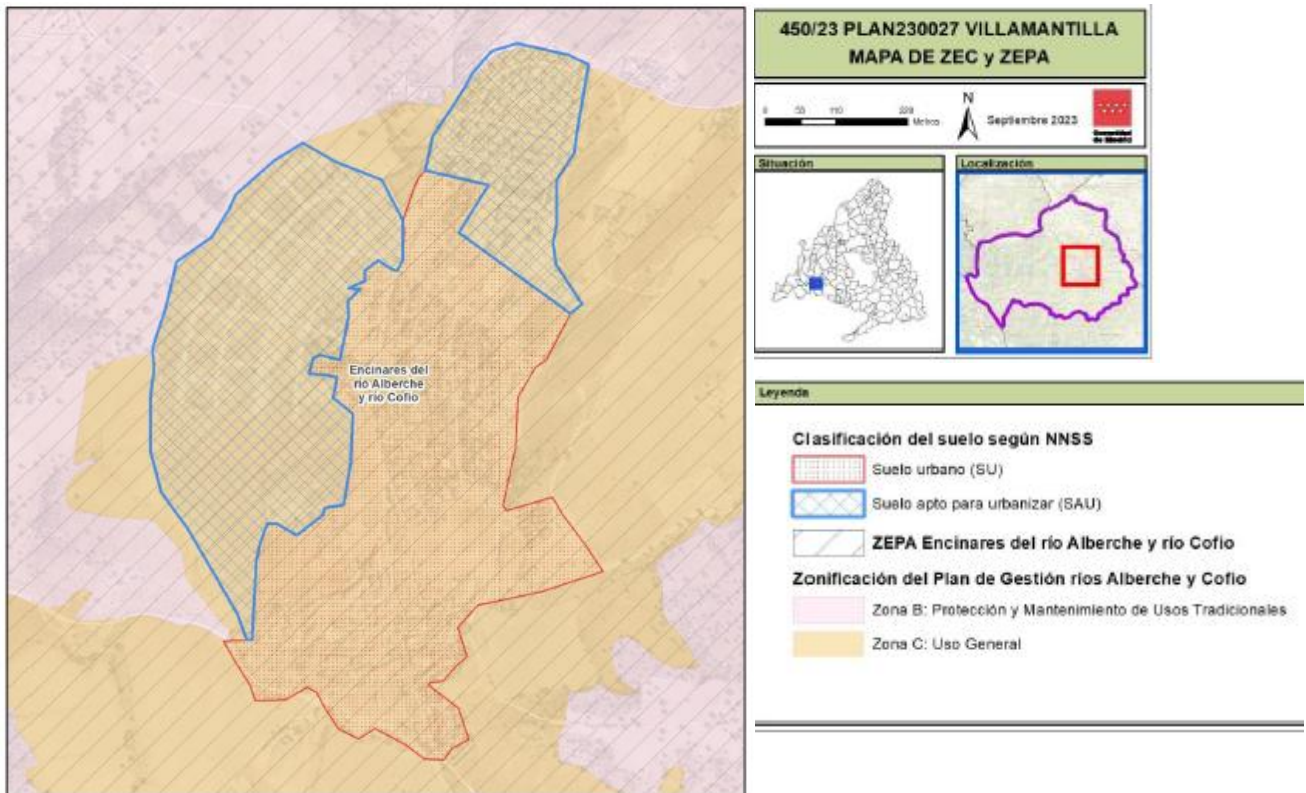


- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales, recibido el 4 de enero de 2024, con referencia 10/004496.9/24.

El informe emitido indica la necesidad de que el Ayuntamiento de Villamantilla, *previamente a la aprobación de la modificación puntual, debe dilucidar si los terrenos afectados por la modificación no son monte preservado por cumplir la disposición transitoria décima de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid. En caso contrario, se debe iniciar el expediente de declaración de prevalencia de otra utilidad pública.*

Se incorpora el siguiente anexo cartográfico relativo a esta afección:





A su vez, añade condiciones que deben introducirse en la planificación:

- Artículo a incluir en la Normativa Urbanística
- Condiciones para la nueva categoría 13ª introducida por la modificación puntual en la clase industria agropecuaria
- Consideraciones relativas a la pérdida de uso forestal.
- Área de Sanidad Ambiental, recibido el 5 de julio de 2023, referencia 47/812676.9/23

El Área de Sanidad Ambiental establece medidas de protección de la población y criterios sanitarios relativos a plagas, red de abastecimiento humano, selección de especies vegetales y mobiliario urbano y exposición a gas radón

- Área de Evaluación Ambiental, recibido el 28 de diciembre de 2023, referencia 30/272094.9/23

Esta área no se pronuncia, por tener competencias únicamente en la evaluación de impacto ambiental de proyectos y actividades.

Se adjunta copia.

1.4 Alegaciones derivadas del periodo de información pública

La Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas de planeamiento en el término municipal de Villamantilla, se aprobó inicialmente por acuerdo del Pleno de 3 de mayo de 2023, según publicación del BOCM núm. 121 de 23 de mayo de 2023.

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



1.5 Trámite de Audiencia. Alegaciones municipales.

En virtud del artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con fecha 9 de enero de 2024 y referencia 26/000456.2/24, de manera previa a la emisión de informe, se procede a realizar trámite de audiencia motivado por los informes de la DG. De Urbanismo y el Servicio de Informes Técnicos Medioambientales.

Se remite al Ayuntamiento de Villamantilla copia de los informes recibidos a fecha de inicio del trámite de audiencia, a fin de que pueda alegar y presentar cuantos documentos o justificaciones estime pertinentes.

Con número 10/031018.9/24 y fecha de registro de entrada en la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, 15 de enero de 2024, el Ayuntamiento de Villamantilla presenta alegaciones en relación con los informes que han motivado el trámite de audiencia, en concreto:

- DG de Urbanismo:

El Ayuntamiento de Villamantilla aprecia que se trata de consideraciones que se subsanarán en el documento que será objeto de aprobación provisional, de forma que esta Dirección General pueda comprobar el cumplimiento con carácter previo a la aprobación definitiva. Añade que se trata de consideraciones de tipo urbanístico y precisa que:

- i) *ninguna de las modificaciones supone incremento de aprovechamiento que suponga la necesaria delimitación de actuaciones de dotación*
- ii) *que ninguna de las modificaciones supone reserva de dispensación*

- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales (DG de Biodiversidad y Gestión Forestal):

El Ayuntamiento alega que *no se trata de un informe desfavorable, sino que se establecen consideraciones que serán incorporadas en el documento urbanístico objeto de aprobación provisional.*

“Ninguna de las condiciones supone alteración de las determinaciones de la modificación puntual. En relación con el contenido concreto, sí cabe señalar que la modificación puntual claramente no se ve afectada por ningún monte preservado, estando estos muy alejados de los suelos urbanos o urbanizables objeto de la modificación puntual, por lo que no cabe duda que no se da ningún caso en el que haya que comprobar lo dispuesto en la D.T. 10ª de la Ley 16/95. En este sentido, se ha detectado un error en el Anexo I del informe, en el que se han grafiado como Monte Preservado los terrenos forestales, tal como puede comprobarse en la cartografía ambiental de la Comunidad de Madrid.”

1.6 Remisión de alegaciones a la DG. de Biodiversidad y Gestión Forestal

El día 20 de marzo de 2024 se remiten al Servicio de Informes Técnicos Medioambientales las alegaciones recibidas por parte del Ayuntamiento de Villamantilla en relación con el informe emitido por la DG. de Biodiversidad y Gestión Forestal de fecha 4 de enero de 2024 y se solicita informe relativo a las consideraciones realizadas por el Ayuntamiento, recibándose respuesta el día 2 de abril de 2024 con registro de entrada número 10/277273.9/24.

La DG. de Biodiversidad y Gestión Forestal informa:

El informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal de Ref.: 10/002155.9/24, al que el ayuntamiento alega, establecía que el Monte Preservado afectado por dicha modificación puntual se corresponde con la tipología primera, es decir, Monte preservado por tratarse de terreno forestal incluido



dentro de la ZEPA ES0000056, denominada “Encinares del río Alberche y río Cofio”, por lo que se deberá comprobar lo establecido en la disposición Transitoria décima de la citada Ley Forestal.

En cualquier caso, se completa el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal señalando lo siguiente:

La modificación puntual informada se encuentra en el ámbito de aplicación del Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la Zona Especial de Conservación "Cuencas de los ríos Alberche y Cofio" y se aprueban **su plan de gestión** y el de la Zona de Especial Protección para las Aves "Encinares del río Alberche y río Cofio".

En dicho Decreto se determina, en el apartado 1.5 Efectos de las determinaciones del Plan de Gestión de LAS CUESTIONES GENERALES del ANEXO I, que

El Plan de Gestión establece los usos, aprovechamientos y actividades que en cada zona de su ámbito territorial pueden realizarse, por ser compatibles con la conservación del espacio. Estos usos, aprovechamientos y actividades son los prevalentes a los efectos previstos en la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid en lo relativo a montes preservados, sin perjuicio de las autorizaciones o procedimientos de evaluación que procedan.

Así pues, se deberá entender que los usos compatibles con la zonificación establecida en el plan de gestión y que NO provoquen afecciones significativas a Red Natura 2000, se considerarán prevalentes en relación a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid y por tanto no requerirán de la tramitación del expediente de prevalencia.

2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

2.1 Contenido Documental.

La documentación presentada por el Ayuntamiento de Villamantilla comprende:

Memoria de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Villamantilla, que contiene los siguientes anexos:

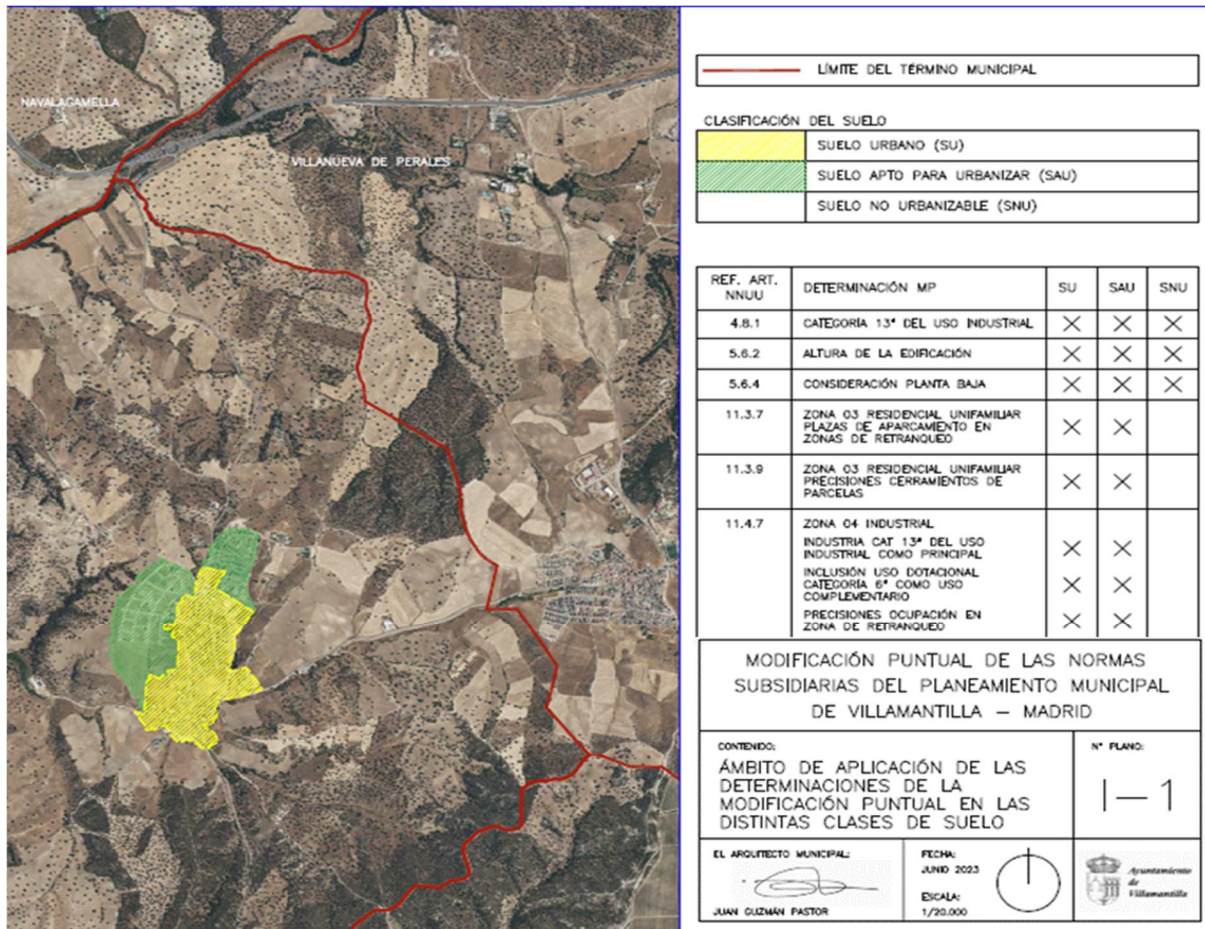
- Anexo 1: Cuadro comparativo del estado actual y el estado modificado
- Anexo 2: Documento de refundición para reemplazar la documentación actual (artículo 67.3 de la Ley 9/2001)
- Anexo 3: Documento Ambiental Estratégico

2.2 Objeto de la Modificación Puntual

De acuerdo con la documentación aportada, el objeto de esta Modificación Puntual es permitir introducir una serie de modificaciones de carácter pormenorizado, afectando exclusivamente a las Normas Subsidiarias de aplicación en el Suelo Urbano y Urbanizable, afectando a un total de 83,94 Ha.

Por otro lado, el plano que adjunta el Ayuntamiento de Villamantilla incluye el suelo no urbanizable en el caso de los artículos 4.8.1, 5.6.2, 5.6.4





Se detallan a continuación las modificaciones propuestas:

- Zona 03 Residencial Unifamiliar:

1. Grado 3º: Flexibilizar las condiciones de posición de la edificación para las parcelas residenciales en base a las características geométricas de las parcelas existentes. Se pretende reducir los retranqueos mínimos a alineaciones oficiales y alineaciones laterales a 3 metros. Afecta al artículo 11.3.6 de las Normas Urbanísticas de las NNSS.
2. Aumentar la altura máxima del cerramiento de la parcela a 2,5 metros manteniendo la franja superior de 1 metro permeable, construida mediante cerrajería, malla metálica, elementos vegetales o similares. Afecta a los artículos 5.6.2 y 5.6.4 de las Normas Urbanísticas de las NNSS de Villamantilla.

- Zona 04 Instalaciones industriales, talleres y almacenes:

1. Condiciones de Posición: flexibilizar las condiciones de posición en base a las características geométricas de las parcelas existentes. Se pretende establecer el origen de la altura de edificación en la cota de planta baja. Afecta al artículo 11.4.6 de las Normas Urbanísticas de las NNSS.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0999671099082109298506

2. Usos permitidos: ampliar los usos, permitiendo el establecimiento de:
- servicios de enseñanza en general (a incluir como usos compatibles, Categoría 6ª de uso dotacional, regulada en el artículo 4.7)
 - regular la implantación de granjas de insectos (Cría, reproducción y engorde de insectos, según las directrices establecidas en el Reglamento (UE) 2017/893.

Afecta al artículo 4.8.1 y al artículo 11.4.7 de las Normas Urbanísticas de las NNSS.

3. Usos permitidos en retranqueo a alineaciones oficiales: permitir el uso para zona de exposición con la implantación de instalaciones desmontables, limitando la ocupación a un 5%. Afecta al artículo 11.4.7 de las Normas Urbanísticas de las NNSS.

- Para cualquier tipología de vivienda:

1. Condiciones de medida de la altura de la edificación: flexibilizar las condiciones de implantación en el terreno mediante la redefinición del origen de medida de la altura de la edificación. Afecta al artículo 11.3.9 de las Normas Urbanísticas de las NNSS.
2. Construcciones permitidas en zona de retranqueo: permitir la instalación de pérgolas o voladizos exclusivamente para cubrir plazas de aparcamiento. Afecta al artículo 11.3.7 de las Normas Urbanísticas de las NNSS.

Las determinaciones de la Modificación Puntual afectan exclusivamente a la documentación escrita de dichas Normas, ya que no existen planos detallados de las diferentes modificaciones presentadas en las Normas Subsidiarias que obliguen a su modificación.

Se hace extensible su aplicación a las determinaciones de los planeamientos de desarrollo cuyas ordenanzas se ajustan a lo prescrito en las Normas Subsidiarias. Quedando afectados los Planes Parciales de los sectores de suelo apto para urbanizar: SAU 1 (con edificación consolidada), SAU 2 (sin edificar en su mayor parte), SAU 3 (sin edificar en su mayor parte)

2.3 Planeamiento vigente

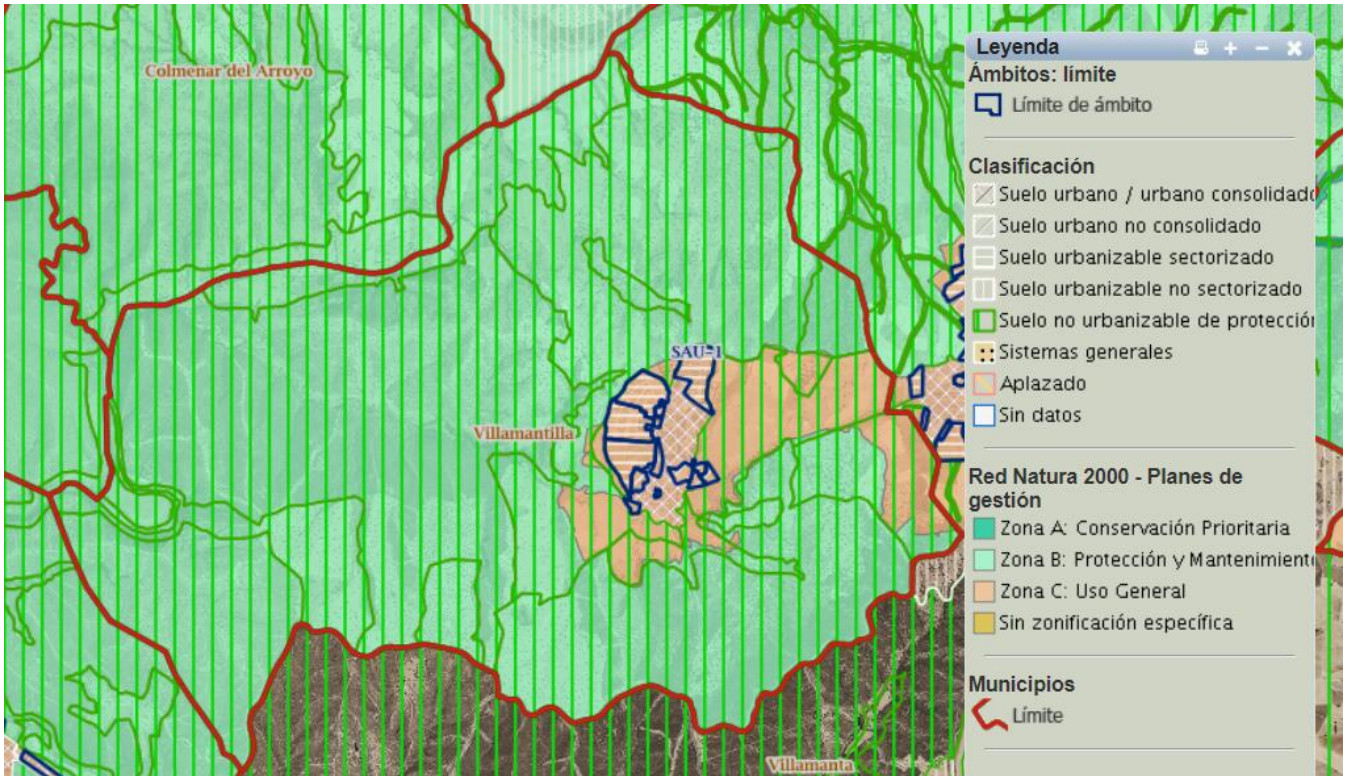
La normativa urbanística general vigente en Villamantilla está constituida por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villamantilla, aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid el 1 de Abril de 1997, y publicadas en el BOCM el 5 de Mayo de 1997.

2.4 Afecciones Ambientales

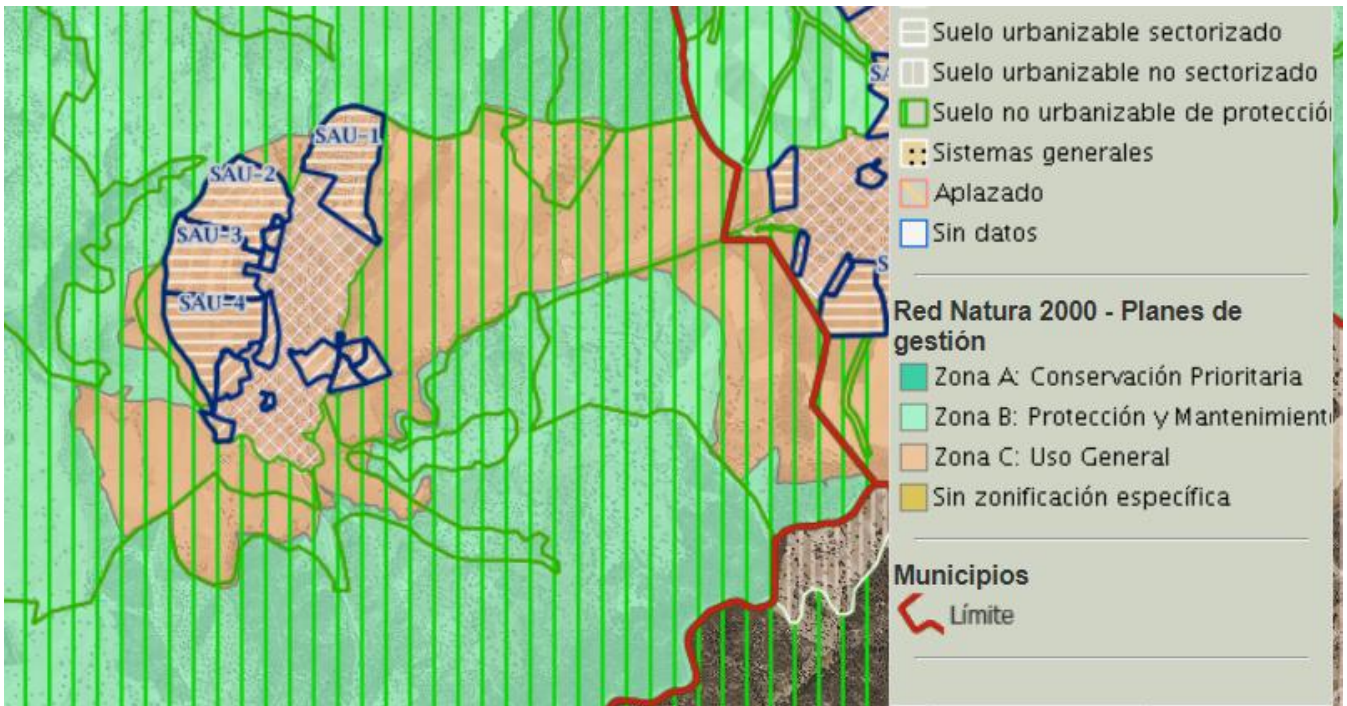
Del análisis de la cartografía ambiental obrante en esta administración, se comprueba que el término municipal de Villamantilla se encuentra incluido en su totalidad en los espacios protegidos Red Natura 2000 ZEPA “Encinares del río Alberche y río Cofio” y ZEC “Cuencas de los ríos Alberche y Cofio”.

Este espacio protegido Red Natura 2000 es declarado por *Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la zona especial de conservación “Cuencas de los ríos Alberche y Cofio” y se aprueban su plan de gestión y el de la zona de especial protección para las aves “Encinares del río Alberche y río Cofio.*





Visor SIT: Zonificación establecida por el Plan de Gestión



Visor SIT: Detalle de zonificación establecida por el Plan de Gestión

De la revisión de la zonificación establecida por el Plan de Gestión, el término municipal de Villamantilla se localiza en:

- Zona B: Protección y Mantenimiento de Usos Tradicionales
- Zona C: Uso General



El Decreto 26/2017, por el que se declara la Zona de Especial Conservación, establece:

Zona B. Protección y Mantenimiento de Usos Tradicionales

Se trata de un territorio con valores ecológicos y paisajísticos en los que la intervención humana y los aprovechamientos productivos tradicionales de carácter agrosilvopastoral han permitido la conservación de las formaciones vegetales que lo componen, así como de sus paisajes agrarios y culturales.

Incluye áreas ocupadas por encinares y dehesas, con comunidades biológicas importantes, o con valor añadido al actuar como corredores ecológicos. Igualmente comprende áreas agropecuarias de uso extensivo, pastizales de uso ganadero y alguna zona arbolada con comunidades degradadas pero de interés. Asimismo, en esta zona se integran los embalses de San Juan, Cerro Alarcón y los Morales, así como el área de solapamiento con el Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno.

Zona C. Uso General

Con carácter general, esta zona incluye los territorios más intervenidos y con menor interés ambiental y, por tanto, con mayor capacidad para acoger actividades socioeconómicas de mayor intensidad que en las anteriores.

En todo caso tienen la consideración de zona C todos los suelos clasificados como urbanos, urbanizables sectorizados, aptos para urbanizar, urbanizables programados o con clasificaciones asimilables por los instrumentos de planeamiento vigentes a la fecha de aprobación del Plan de Gestión. Con independencia de la zonificación establecida en el anexo cartográfico de este Plan, también tienen la consideración de Zona C los Núcleos de Población de las áreas relacionadas en la Ley 9/1985, en las condiciones establecidas en las medidas de regulación recogidas en el apartado 5.1.5, relativo a urbanismo, de este Plan.

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”.

En virtud del artículo 31 de la Ley 21/2013, la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior 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, de evaluación ambiental, se han considerado:

1. El informe de la Dirección General de Urbanismo, de 16 de octubre de 2023, que establece:
 - las modificaciones propuestas afectan a suelo urbano y suelo urbanizable



- se precisa justificar urbanísticamente las necesidades y modificaciones planteadas, en las zonas objeto de propuesta
- en relación con el contenido sustantivo, se propone adaptarse a las “Recomendaciones de documentación técnica mínima de los Instrumentos de Planeamiento y Autorizaciones en Suelo Urbanizable No Sectorizado y No Urbanizable de Protección, en la Comunidad de Madrid”.

A su vez, esta Dirección General no tiene constancia del desistimiento expreso por parte del Ayuntamiento de continuar con la tramitación del expediente REUR 88793, del que se emite Resolución de fecha 16 de febrero de 2016, por la que se instaba al Ayuntamiento a la subsanación de las deficiencias identificadas en el informe técnico-jurídico de misma fecha.

2. La Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, en su informe de fecha 2 de abril de 2024 expone, respecto a la condición de monte preservado:

*La modificación puntual informada se encuentra en el ámbito de aplicación del Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la Zona Especial de Conservación "Cuencas de los ríos Alberche y Cofio" y se aprueban **su plan de gestión** y el de la Zona de Especial Protección para las Aves "Encinares del río Alberche y río Cofio".*

En dicho Decreto se determina, en el apartado 1.5 Efectos de las determinaciones del Plan de Gestión de LAS CUESTIONES GENERALES del ANEXO I, que

El Plan de Gestión establece los usos, aprovechamientos y actividades que en cada zona de su ámbito territorial pueden realizarse, por ser compatibles con la conservación del espacio. Estos usos, aprovechamientos y actividades son los prevalentes a los efectos previstos en la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid en lo relativo a montes preservados, sin perjuicio de las autorizaciones o procedimientos de evaluación que procedan.

“Se deberá entender que los usos compatibles con la zonificación establecida en el plan de gestión y que NO provoquen afecciones significativas a Red Natura 2000, se considerarán prevalentes en relación a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid y por tanto no requerirán de la tramitación del expediente de prevalencia”.

Atendiendo a los informes recibidos y, a la vista de los antecedentes descritos en el punto 1.1. de este informe, entendiendo que las modificaciones propuestas son de aplicación exclusivamente en suelo urbano y urbanizable, esta Dirección General aprecia que la “Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas de Villamantilla” no supone efectos significativos sobre el medio ambiente en los términos establecidos en el presente Informe Ambiental Estratégico y considera que el Ayuntamiento de Villamantilla habrá de justificar en el documento que se presente para aprobación definitiva el cumplimiento de los requisitos establecidos por la DG. De Urbanismo y la DG. De Biodiversidad y Gestión Forestal, siendo el órgano sustantivo el encargado de decidir en relación con su cumplimiento, 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 de la Modificación Puntual

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



4.1.1 Protección del medio natural

El informe de la DG de Biodiversidad y Gestión Forestal establece las siguientes condiciones, que se deberán plasmar en los documentos que forman parte de la Modificación Puntual, en concreto en la Normativa Urbanística, en las fichas de cada sector, en los documentos que la desarrollen, incluidos los pliegos de prescripciones técnicas y en el presupuesto de los proyectos:

1. Articulado a incluir en la Normativa Urbanística:

Se debe incluir un artículo indicando que cualquier documento de desarrollo de las NNSS deben observar las regulaciones del Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la Zona Especial de Conservación “Cuencas de los ríos Alberche y Cofio” y se aprueban su Plan de Gestión y el de la Zona de Especial Protección para las Aves “Encinares del río Alberche y río Cofio”, y especialmente:

- De acuerdo con el plan de gestión de la ZEC y la ZEPA, las nuevas instalaciones de líneas eléctricas y de comunicaciones deben ser soterradas.
- El plan de gestión, en el apartado 5.1.6.3, establece las condiciones que deben cumplir las obras hidráulicas, redes de distribución, saneamiento y depuración necesarias para los nuevos desarrollos y nuevos usos.
- Los equipamientos, infraestructuras y servicios públicos deben ajustarse a las directrices y medidas de regulación establecidas en los apartados 5.1.5 y 5.1.6 del plan de gestión.
- Las instalaciones de alumbrado exterior deben diseñarse, siempre que sea posible, de tal forma que se oriente la luz en la dirección de los elementos que se quieren iluminar, mediante luminarias que eviten por completo el flujo lumínico radiado por encima del plano horizontal³ (flujo hemisférico superior), evitando intrusión lumínica en las zonas con vegetación donde puede refugiarse especies de fauna y el deslumbramiento. Utilizar luminarias que tengan el vidrio refractor de cerramiento plano y transparente, para evitar afectar los hábitos de las especies nocturnas. Las investigaciones indican que las bombillas de luz blanca, brillante y rica en azules es más perjudicial para la fauna silvestre que la luz más suave, amarilla o ámbar.
- Independientemente de la clase de suelo, se recomienda incluir en la Normativa Urbanística la siguiente medida a la hora de realizar o modificar edificaciones y construcciones, de tal forma que se favorezca la fijación de poblaciones de aves como aviones, vencejos, golondrinas, cernícalos, carraca, lechuza y mochuelo, así como de quirópteros. Estas adaptaciones pueden consistir en la instalación de cajas nido, la habilitación de espacios bajo cubierta, tejas y ladrillos adaptados, fisuras artificiales, etc. Las cajas refugio para quirópteros se colocarán en paredes de construcciones, postes y troncos de árboles, a una altura mínima de 4 m (mejor 5-8 m), orientadas hacia zonas abiertas, en el exterior de arboledas o en árboles aislados. Se evitará su colocación junto a ramas.

2. Usos compatibles establecidos por el plan de gestión:

Se debe valorar ambientalmente la posible afección a la ZEC y la ZEPA, de la nueva categoría 13^a introducida por la modificación puntual en la clase industria agropecuaria.

Dentro de los usos de la zona 04, la nueva redacción dada por la modificación puntual debe completarse indicando que, estas actividades, deben contar con la aprobación de la DG. De Biodiversidad y Gestión Forestal como gestora del espacio protegido Red Natura 2000.



3. Pérdida de uso forestal

Indicar en los artículos de la Normativa Urbanística que regulan los SAUs y en las fichas de cada ámbito:

- Para la aplicación de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid en lo que respecta a la compensación por pérdida del uso forestal según establece el artículo 43 de la misma, los promotores de los ámbitos deben presentar, ante esta unidad administrativa de la Comunidad Madrid encargada de la gestión de montes, una memoria valorada, determinando la superficie que pierde el uso forestal y la superficie con la que se va a compensar la pérdida de superficie forestal, donde se va a realizar la reforestación según los parámetros que establece el artículo 43.
- Las condiciones básicas que deben tenerse en cuenta para elaborar esta memoria son:
 1. Los promotores deberán proponer, preferentemente, una zona no considerada como terreno forestal por la legislación forestal.
 2. Antes de la aprobación definitiva del documento urbanístico de desarrollo que permita ejecutar el ámbito el promotor debe presentar la citada memoria valorada, describiendo las labores de reforestación indicando, al menos, especies a introducir, densidad, época, método de repoblación, labores de mantenimiento y cuanta otra información sea de interés.
 3. El presupuesto de ejecutar y mantener la reforestación (al menos durante 3 años) debe formar parte de la memoria de sostenibilidad y viabilidad económica del ámbito.

4.1.2 **Cumplimiento de la Ley 37/2003, del Ruido y los Reales Decretos que la desarrollan**

A la vista de la propuesta en la *Zona 04 Instalaciones industriales, talleres y almacenes*, por la que se pretende ampliar los usos permitidos, estableciendo servicios de enseñanza en general (a incluir como usos compatibles, Categoría 6ª de uso dotacional, regulada en el artículo 4.7), se tendrá en consideración la regulación normativa y 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:

- Respecto a la contaminación acústica, se deberá garantizar en el área acústica el cumplimiento de los valores objetivo de calidad acústica determinados en la tabla A, anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido y los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda y usos residenciales de la tabla B del citado anexo II.

En cualquier caso, el Ayuntamiento de Villamantilla, 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 establecidas en el Real Decreto 1367/2007 que desarrolla la Ley 37/2003, del ruido.

4.1.3 **Protección de la salud**

El Área de Sanidad Ambiental señala en su informe las siguientes condiciones:



1. Medidas de protección de la población general y establecimientos con población vulnerable

- El diagnóstico territorial deberá incluir un análisis del área de influencia con los potenciales efectos adversos para la población. El inventario se referirá a la distancia de las obras y edificios en funcionamiento respecto a las zonas habitadas más próximas, actuales y futuras.
- Se implementarán Mejores Técnicas Disponibles y medidas de vigilancia si en el entorno cercano se identificaran establecimientos con población vulnerable.
- En relación con la implantación de industrias dedicadas a la cría, reproducción y engorde de insectos, se deberá cumplir con el marco legislativo legal respecto a la seguridad alimentaria y piensos de la UE, se estará al día en la implementación de estándares compartidos y buenas prácticas de higiene.
- Se garantizará que las medidas de bioseguridad según la normativa vigente, no afectan a los usuarios y residentes próximos.
- Los criadores implementarán medidas preventivas, como protocolos de seguridad sanitaria, biocontención y diversificación genética.
- Las especies de insectos que se críen no deben ser patógenas ni tener otros efectos adversos sobre la salud de las plantas, los animales o las personas; no deben estar reconocidas como vectores de patógenos humanos o animales o de fitopatógenos, ni estar protegidas o definidas como especies foráneas invasivas.

2. Criterios sanitarios frente a plagas urbanas con repercusión en salud pública:

Se deberá considerar el impacto del Proyecto de Encauzamiento y Recuperación de los Márgenes del Arroyo de San Antonio a su paso por Villamantilla, derivado de la mayor exposición a plagas, debiendo implantar medidas a través del Plan de Gestión de Vectores del Ayuntamiento.

3. Criterios sanitarios relativos a la red de abastecimiento humano:

- Se cumplirá con lo establecido en el *Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro.*
- El gestor del abastecimiento deberá contar con los informes sanitarios vinculantes preceptivos en los que se indiquen las condiciones de construcción, uso y control que deberán seguirse. Dichos informes serán emitidos por la Autoridad Sanitaria competente (Dirección General de Salud Pública, Área de Sanidad Ambiental).

4. Criterios sanitarios relativos a la selección de especies vegetales y mobiliario urbano en jardines y viales:

- Deberá evitarse, en la medida de lo posible, la plantación de olivo, plátano, arizónicas y ciprés, principalmente.
- Se prohíbe la plantación de dos especies vegetales invasoras (*Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras*): *Cortaderia spp.* (Hierba de la pampa, carrizo de la pampa) y *Acacia de Albata* (Mimosa, acacia, acacia francesa)



- El inventario 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 las áreas autorizadas para perros.
- En los parques infantiles previstos, se deberá contemplar de forma expresa, cartelería informativa sobre la prohibición de acceso de mascotas a dichas áreas, conforme a la normativa vigente.

5. Criterios sanitarios relativos a la exposición a gas radón en el interior de edificios y viviendas

En el ámbito de actuación es posible la presencia de gas radón en el terreno, por encontrarse el municipio de Villamantilla en el listado de municipios en la zona I, en los que, en base a las medidas realizadas por el Consejo de Seguridad Nuclear, se considera que hay una probabilidad significativa de que los edificios allí construidos sin soluciones específicas presenten concentraciones de radón superiores al nivel de referencia.

El *Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre por el que se modifica el Código Técnico de Edificación (CTE)* introduce una nueva Exigencia básica HS 6 sobre protección frente a la exposición al radón. Será imprescindible evaluar el proyecto de edificación e implementar las soluciones que proporcionen un nivel de protección análogo o superior al establecido por la normativa, que limite el paso de los gases provenientes del terreno.

4.1.4 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 consideraciones recogidas en el presente informe.

4.1.5 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 Respecto 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 de la “*Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas de planeamiento en el término municipal de Villamantilla*” donde proceda y en particular, de manera conveniente, en la Normativa Urbanística propia del documento, Planos de Ordenación y Estudio Económico del mismo.

El Excmo. Ayuntamiento de Villamantilla 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.



Cualquier modificación sobre lo previsto en la *“Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas de planeamiento en el término municipal de Villamantilla”* que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá Informe de esta Dirección General, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 7 del *Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.*

De igual forma deberá velar porque 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.

4.3 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

La Directora General de
Transición Energética y Economía Circular

Fdo.: Cristina Aparicio Maeztu

Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas
Subdirección General de Estrategia y Calidad del Aire

