



**Excmo. Ayuntamiento de Guadarrama**  
**Plaza Mayor 5 – 28440 Guadarrama (Madrid)**

**26-UB2-00002.5/2024**  
**SIA 24/002**

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior con el número 10/002028.9/24 del pasado día 3 de enero de 2024 por el que viene a interesar informe en relación con la Modificación del Plan Parcial del Sector 5 de las Normas Subsidiarias de Guadarrama, “Dehesa de los Panes” y 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**

Con fecha 3 de enero de 2024 y referenciado con el número 10/002028.9/24, tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, procedente del Ayuntamiento de Guadarrama, en relación con la Modificación del Plan Parcial del Sector 5 de las Normas Subsidiarias de Guadarrama, “Dehesa de los Panes”.

Con número 26/006526.5/24 y fecha de registro de salida de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior 8 de febrero de 2024 se comunica al Ayuntamiento de Guadarrama que la documentación remitida con fecha 3 de enero de 2024 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 y se le solicita la documentación necesaria para poder iniciar dicha evaluación ambiental estratégica simplificada.

Con fecha 19 de febrero de 2024 y referenciado con el número 10/147953.9/24, tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, la documentación necesaria para el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, procedente del Ayuntamiento de Guadarrama. 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 19 de febrero de 2024 se inicia la evaluación ambiental estratégica.

Con fecha 21 de febrero de 2024 y referencia 26/010072.4/24, se comunica al Ayuntamiento de Guadarrama el inicio del procedimiento y la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

Con número 26/015592.7/24 y fecha de registro de salida de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior 12 de marzo de 2024, se remite al Ayuntamiento de Guadarrama, una solicitud de documentación complementaria, consistente en los datos necesarios del promotor para la publicación de la resolución que le sea de aplicación.

Con número 25 de junio de 2024 y fecha de registro de entrada de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior 10/562840.9/24 se recibe del Ayuntamiento de Guadarrama documentación complementaria en relación con el informe del Área de Vías Pecuarias fechado el 13 de julio de 2023 recibido en el Ayuntamiento.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1036706736490894086440**

Con fecha 16 de julio de 2024 y fecha de registro de salida 26/042218.0/24 se reitera al Ayuntamiento de Guadarrama la documentación solicitada con fecha 12 de marzo de 2024.

Con fecha de 17 de julio de 2024 se recibe en esta Área tres envíos de documentación del Ayuntamiento de Guadarrama fechados con anterioridad:

- Escrito con número 10/246092.9/24 y fecha de registro de entrada de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior 19 de marzo de 2024, adjuntando los datos del promotor.
- Escrito con número 10/352230.9/24 y fecha de registro de entrada de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior 18/04/2024, adjuntando varios informes sectoriales: Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales de fecha 8 de junio de 2023; Dirección General de Turismo de la Comunidad de Madrid de fecha 9 de junio de 2023; Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid de fecha 3 de julio de 2023.
- Escrito con número 10/352231.9/24 y fecha de registro de entrada de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior 18/04/2024, adjuntando un informe sectorial de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación, Área de Vías Pecuarias de 23 de octubre de 2023.

Con la misma fecha 17 de julio de 2024 y fecha de registro de entrada en esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior 10/632723.9/24 el Ayuntamiento de Guadarrama remite copia del informe de Vías Pecuarias fechado el 12 de julio de 2024 (coincidente con el recibido por esta Área el 15 de julio de 2024).

## 1.2 Informes emitidos sobre el ámbito

### Expediente SCHA - AUT 066/05

Informe exigido por el Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, en el ámbito del Plan Parcial del Sector SAU-S, "Dehesa de los Panes" en el término municipal de Guadarrama, emitido el 18 de noviembre de 2005 con nº de registro de salida 10/402525.9/05 por la entonces Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental.

En dicho informe se estableció un condicionado para la incorporación de los caudales de aguas residuales procedentes del ámbito, del que extrae lo siguiente:

- El caudal medio de vertido de la actuación será de 403 m<sup>3</sup>/día, que corresponde a una población de 1.612 habitantes – equivalentes.
- La depuración de los vertidos generados por el Sector SAU-V se realizará o bien en la ampliación de la EDAR El Chaparral o bien en una nueva depuradora que trate los vertidos de Los Molinos y Cercedilla.
- La red de alcantarillado deberá ser de tipología separativa. Por tal motivo se deberá disponer en cada parcela edificable doble acometida de saneamiento (negras y pluviales).
- La red de negras conectará en la red de alcantarillado de Guadarrama cuya gestión es municipal. Por lo tanto, serán los servicios técnicos del Ayuntamiento de Guadarrama quienes autoricen y



definan las conexiones exteriores a realizar y quienes garanticen que el funcionamiento de las infraestructuras afectadas por los nuevos vertidos no resulta alterado negativamente.

- La red de pluviales evacuará las aguas de lluvia generadas en el Sector a cauce público. Para ello se preverán las infraestructuras necesarias a definir en base a la capacidad de evacuación del cauce y para evitar incorporar sin tratamiento las primeras aguas de lluvia.
- La aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Sector quedará condicionada a la autorización de vertido a cauce por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

#### Expediente ACA: 05-1037

- Informe sobre el Estudio Acústico del Plan Parcial del SAU-5 "Dehesa de los Panes" en el término municipal de Guadarrama, emitido con fecha 5 de septiembre de 2005 por la entonces Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental con número de registro de salida 10/305735.9/05.

En el citado informe se establecen las medidas correctoras y consideraciones a incorporar a los documentos urbanísticos correspondientes.

#### Expediente SIA 08/059

Con fecha 9 de mayo de 2008 y número de registro 10/054224.4/08 la entonces Dirección General de Evaluación Ambiental emite informe en relación con el punto 4º de la parte expositiva de la Resolución de 8 de noviembre de 2007 del Director General de Urbanismo y Estrategia Territorial por la que se acordó requerir al Ayuntamiento de Guadarrama la subsanación de deficiencias del expediente del Plan Parcial del Sector V "Dehesa de los Panes".

#### Expediente SIA 10/078

Con fecha 19 de junio de 2012 y número de registro de salida 10/074124.4/12, la Dirección General de Evaluación Ambiental emitió informe definitivo de análisis ambiental en relación con el documento para aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana de Guadarrama 1ª fase.

En dicho informe, respecto al sector 5 Dehesa de los Panes (denominado en el documento de planeamiento general como SUZ-OP-2 "Dehesa de los Panes"), se reitera, respecto a la depuración de las aguas residuales, lo recogido en informes anteriores sobre el ámbito.

### **1.3 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 20 de febrero de 2024 se realizan consultas previas por espacio de veinte días para que formulen las sugerencias que estimen oportunas a los siguientes organismos:

- D.G. PATRIMONIO CULTURAL
- D.G. PROTECCIÓN CIVIL – SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PROTECCIÓN CIVIL
- D.G. URBANISMO
- JEFATURA DEL CUERPO DE BOMBEROS (D.G. DE EMERGENCIAS)
- CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO
- SERVICIO DE INFORMES TÉCNICOS MEDIOAMBIENTALES



El día 20 de febrero de 2024 se solicita al Canal de Isabel II el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, recibándose respuesta el día 13 de mayo de 2024 con registro de entrada número 10/414813.9/24.

El día 20 de febrero de 2024 se solicita al Área de Vías Pecuarias informe en materia de afecciones al dominio público pecuario, recibándose respuesta el día 15 de julio de 2024 con registro de entrada número 10/621725.9/24.

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

- Dirección General de Emergencias, recibida el 14 de marzo de 2024.  
Esa Dirección General realiza indicaciones respecto a la distribución de hidrantes y al riesgo por incendio forestal.
- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales, recibida el 14 de marzo de 2024.  
Informa favorablemente estableciendo una serie de condiciones.
- Dirección General de Protección Civil, recibida el 22 de marzo de 2024.  
Esa Dirección General realiza indicaciones en relación con los riesgos por accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas y riesgo por inundaciones.
- Confederación Hidrográfica del Tajo, recibida el 26 de marzo de 2024.  
Ese organismo señala que el Sector se encuentra atravesado por los cauces de dos arroyos por lo que se establecen una serie de condiciones para la protección del dominio público hidráulico.
- Dirección General de Patrimonio Cultural, recibida el 3 de abril y 8 de mayo de 2024.  
Informan favorablemente estableciendo un condicionado de carácter general.
- Canal de Isabel II, recibida el 13 de mayo de 2024.  
Este organismo señala que, al respecto de las aguas residuales, tanto la EDAR de El Chaparral como los colectores/emisarios del Sistema se encuentran al límite de su capacidad hidráulica por lo que no pueden admitir nuevos vertidos hasta que se elimine/disminuya la incorporación de aguas limpias. En este sentido, el Canal de Isabel II establece las condiciones para su solución.
- Dirección General de Urbanismo, recibida el 11 de julio de 2024.  
Esa Dirección General hace una serie de consideraciones en relación con la adecuación de la figura de planeamiento empleada, la naturaleza jurídica de las vías pecuarias en relación con las redes públicas, disminución de zonas verdes y deficiencias o discrepancias en la documentación.

Estos aspectos puestos de manifiesto por la Dirección General de Urbanismo deberán ser valorados por los servicios técnicos municipales.

- Área de Vías Pecuarias, recibido el 15 de julio de 2024.  
Esa Área informa favorablemente condicionado al cumplimiento de una serie de condiciones.

Se adjunta copia de todos los escritos recibidos.

#### 1.4 Alegaciones derivadas del periodo de información pública



La Modificación del Plan Parcial del Sector 5 “Dehesa de los Panes”, se aprobó inicialmente por acuerdo de 12 de mayo de 2023, según publicación del BOCM núm. 159 de 6 de julio de 2023.

Según certificado municipal de fecha 8 de agosto de 2023, durante la exposición pública no se han recibido alegaciones.

## 2. CONTENIDO Y ALCANCE DEL PLAN

### 2.1 Contenido documental.

Consta de la siguiente documentación:

- MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S.A.U. - V “DEHESA DE LOS PANES” PARA LA MEJORA Y CONSOLIDACIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS INCLUIDAS EN EL MISMO. Julio de 2022
- MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S.A.U. - V “DEHESA DE LOS PANES” PARA LA MEJORA Y CONSOLIDACIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS INCLUIDAS EN EL MISMO. Diciembre 2023, siendo su contenido técnico el siguiente:

Memoria descriptiva y justificativa.

- Anexo 1: Informe de Sostenibilidad Económica
  - Anexo 2: Cuadros resumen de Características del Plan Parcial. Vigente y Modificado.
  - Anexo 3: Memoria en materia de género, diversidad y accesibilidad.
  - Anexo 4: Memoria de Impacto Normativo.
  - Anexo 5: Resumen Ejecutivo.
  - Anexo 6: Informes de la Confederación Hidrográfica del Tajo (23 de abril de 2010 y 18 de enero de 2012) emitidos sobre el documento del Plan Parcial.
  - Anexo 7: Documento Ambiental Estratégico (DAE).
  - Anexo 8: Plano de zonificación, vigente y modificado.
- Informe de cambios entre la documentación aprobada inicialmente y el texto modificado. Febrero de 2024

El expediente remitido cuenta con informes técnicos municipales sobre viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación para la Aprobación Inicial.

Según diligencia del vicesecretario-interventor, el documento aprobado inicialmente es el fechado en julio de 2022.

Según informe técnico municipal, el documento fechado diciembre de 2023 recoge los cambios introducidos a raíz del informe desfavorable del Área de Vías Pecuarias de 13 de julio de 2023 (no aportado por el Ayuntamiento).

Posteriormente el Ayuntamiento ha aportado como documentación complementaria con fecha 17 de julio de 2024 el informe favorable del Área de Vías Pecuarias de fecha 23 de octubre de 2023. En este sentido hay que señalar que, en el procedimiento de consultas (epígrafe 1.3 del presente IAE) se solicitó



informe al Área de Vías Pecuarias puesto que la documentación refundida (diciembre de 2023) tiene fecha posterior al citado informe del Área de Vías Pecuarias (23 de octubre de 2023).

## 2.2 Descripción del ámbito.

El sector se sitúa al suroeste del casco tradicional, muy próximo al centro urbano de Guadarrama. Los límites del sector son los siguientes:

Al norte:

- Calle San Macario, que lo separa de suelo urbano con ordenanza M1 “Vivienda colectiva” (B + III), integrado en la urbanización “La Jarosa I” (aproximadamente mitad oeste).
- Calle de nueva apertura que lo separa de suelo urbano con ordenanza CC1 “Cívico Comercial (B + II) (aproximadamente mitad este).

Al este:

- Suelo Urbano con ordenanza E1, “Ensanche Residencial” (B + II) y con ordenanza C2 “Casco Antiguo” (B + II).

Al sur:

- Suelo Apto para Urbanizar SAU – VI “Dehesa de Arriba”, destinado a vivienda unifamiliar aislada (B + I). Este sector se encuentra ya totalmente urbanizado, y con un alto índice de edificación en parcelas.

Al oeste:

- Suelo urbano con ordenanza M1 “Vivienda Colectiva” (B + III), integrado en la urbanización “La Jarosa I”.

Según la ficha del Sector, su superficie es de 8,97 ha (89.700 m<sup>2</sup>). Según levantamiento topográfico reciente la superficie es de 86.968,73 m<sup>2</sup>.

Respecto a las condiciones acústicas del ámbito, las fuentes de ruido que afectan al ámbito son fundamentalmente los viarios externos al ámbito el Paseo de la Dehesa de los Panes, que lo atraviesa. No se ha aportado estudio acústico complementario al del Plan Parcial informado en 2005.

Respecto a las condiciones de saneamiento y depuración, en el Plan Parcial aprobado se proponía una red separativa de aguas residuales y pluviales. No se ha aportado Estudio hidrológico complementario al del Plan Parcial informado en 2005. En dicha fecha el Canal de Isabel II ya puso de manifiesto los problemas existentes para incorporar los caudales de aguas residuales procedentes del ámbito.

## 2.3 Planeamiento vigente.

Las Normas Subsidiarias del planeamiento de Guadarrama fueron aprobadas definitivamente por COPLACO por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 14 de marzo de 1985 y publicadas en el B.O.C.M. de fecha 15 de junio de 1985.

Posteriormente se realizó una subsanación de deficiencias de las Normas Subsidiarias del planeamiento de Guadarrama, que afecta al Sector V Dehesa de los Panes y a la manzana de la Plaza de Toros, aprobada por la Comisión de Urbanismo de Madrid el día 19 de diciembre de 2003 y publicadas en el B.O.C.M. de fecha 13 de febrero de 2004. Esta subsanación supuso también la modificación de la delimitación del Sector, en la zona de la Calleja del Potro.

El Plan Parcial de ordenación del SAU 5 “Dehesa de los Panes” fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Guadarrama el 20 de diciembre de 2010 (BOCM nº 39 de 16 de febrero de 2011).



## 2.4 Objetivos y características del área ordenada por el Plan Parcial

Según establece el punto 5.2 Descripción de la Memoria:

*Es durante la tramitación del Proyecto de Reparcelación, en junio de 2020, cuando el Ayuntamiento de Guadarrama, debido a que las vías pecuarias resultan afectadas por el desarrollo, requiere obtener informe favorable, previo al inicio de la tramitación del Proyecto de Reparcelación, del Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.*

A la vista de la documentación aportada, se ha buscado una solución consensuada que suponga la recuperación, en la medida de lo posible, del trazado de las vías pecuarias, con el carácter y tratamiento de espacios libres peatonales, estableciendo una calificación propia, independiente de la red viaria.

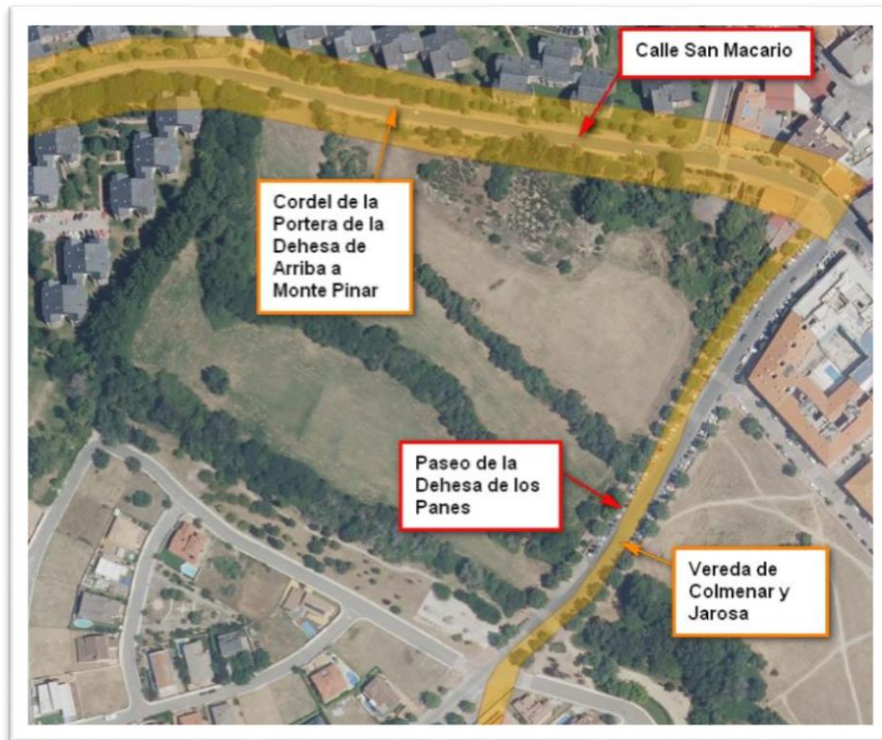
En la ortofoto puede apreciarse como los viarios ya ejecutados (calle San Macario y Paseo de la Dehesa de los Panes) quedan superpuestos a las vías pecuarias.

Por tanto, el objetivo de esta Modificación de Plan Parcial lo constituye la mejora y consolidación de las vías pecuarias que atraviesan el sector.

Este objetivo principal se pretende conseguir a través de las acciones siguientes:

- Recuperar la continuidad del trazado de las vías pecuarias existentes.
- Calificar, adecuadamente, como Red Supramunicipal de Espacios Libres, Vía Pecuaria, el suelo con este uso, de forma independiente a la red viaria.
- Diseñar un tratamiento que conjugue el carácter de espacio libre ajardinado con el de recorrido peatonal y ciclista.
- Señalizar adecuadamente las vías pecuarias

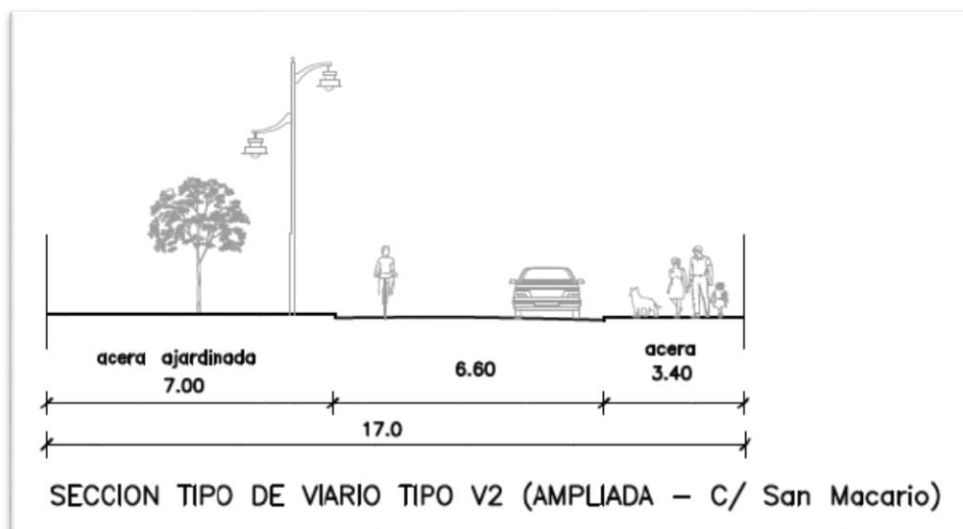




Ortofoto de la zona noroeste del sector y las dos vías pecuarias que afectan al sector (Fuente: DAE)

Según el informe técnico municipal, los cambios introducidos en el documento respecto a la ordenación del Plan Parcial vigente, derivados de los condicionados del Área de Vías Pecuarias son los siguientes:

- En relación con la vía pecuaria “Cordel de la Portera de la Dehesa de Arriba a Monte Pinar”, la propuesta consiste en mantener la sección viaria en su estado actual, suprimiendo por tanto el aparcamiento en batería propuesto por el Plan Parcial en la calle San Macario, ampliándose su sección hacia el interior del sector. Toda la superficie de viario incluida en el interior del sector se calificará como vía pecuaria (Red Supramunicipal de Espacio Libre - Vía Pecuaria).



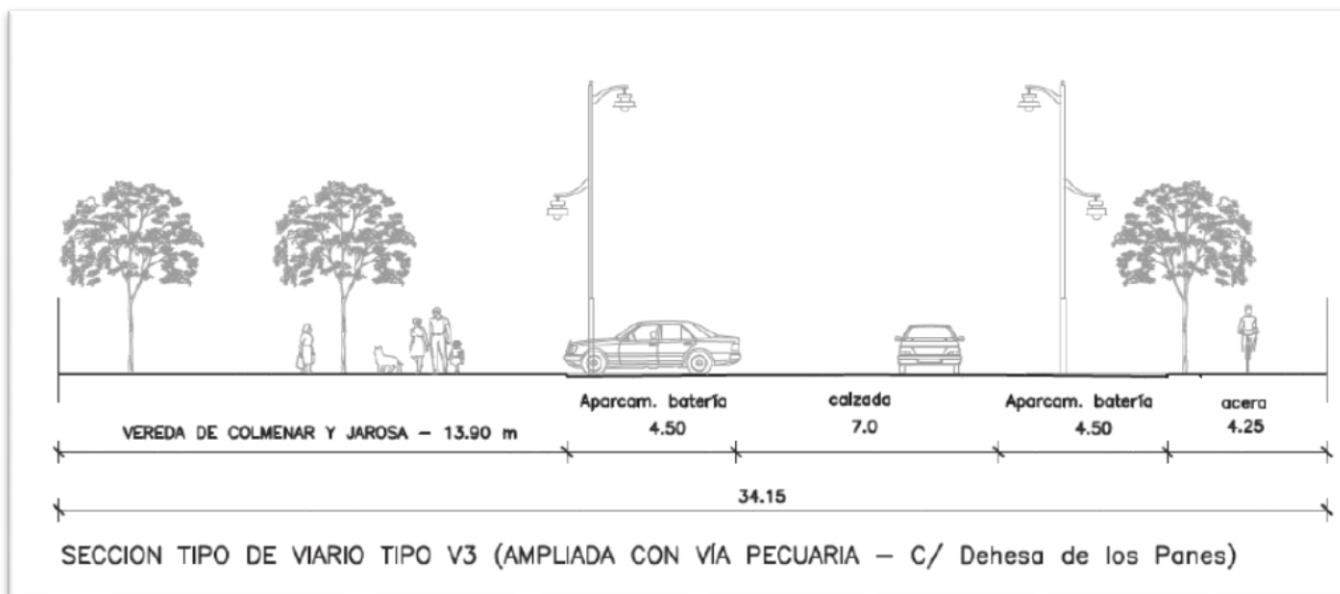
Sección viaria modificada





- En relación con la vía pecuaria “Vereda de Colmenar y Jarosa”, se propone el rediseño de la calle Dehesa de los Panes, con objeto de mantener la banda de aparcamiento, pero fuera del suelo calificado como Red Supramunicipal Vía Pecuaria.

Se propone ahora la ampliación, hacia el oeste, hasta una anchura total de 34,15 metros, variando la anchura de las bandas de aparcamiento en batería y la anchura de la calzada, permitiendo de esa manera incluir en su sección la Vereda, con una anchura de 13,90 metros.



Sección viaria modificada



Ordenación vigente del Plan Parcial (Plano P-01)



Modificación del Plan Parcial (Plano P-01)

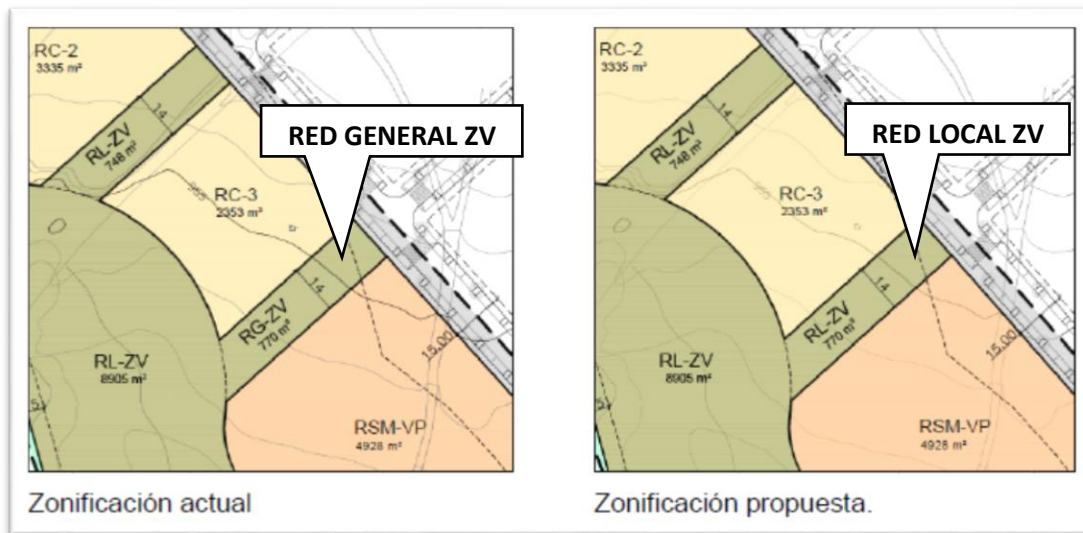
Respecto al resto de condiciones exigidas por el Área de Vías Pecuarias en su informe de julio de 2023, el informe de cambios de febrero de 2024 (condiciones a), b) y e)) señala que su cumplimiento se justificará en el Proyecto de Urbanización del Sector, que será tramitado tras la aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial. No obstante, con objeto de garantizar dicho cumplimiento, en la ordenanza correspondiente al suelo calificado como Vía Pecuaria (RSM-EL-VP), de las Normas

Urbanísticas del Plan Parcial, se incluirán dichas prescripciones.

Esta circunstancia ha sido puesta en conocimiento del Área de Vías Pecuarias por el promotor de las actuaciones, como lo refleja su posterior informe de fecha 12 de julio de 2024 (con fecha de entrada 15 de julio de 2024).

- Además de parte del actual viario, se califica como red supramunicipal de vías pecuarias parte del suelo al que el plan parcial asigne uso residencial o dotacional (general RG-EQ, o supramunicipal RSM-EQ). Para no perder superficie de ambos usos, se amplía la parcela residencial hacia el arroyo que atraviesa el sector, sin invadir la zona de servidumbre.

Esto implica una pérdida de red local de zonas verdes que se compensa calificando como tal una franja de red general de zona verde localizada entre las manzanas RC-3 y RSM-VP:



En conclusión, el cambio para acoger las vías pecuarias, supone una reducción de redes de carácter general (zona verde 770 m<sup>2</sup> y viario 3.977,40 m<sup>2</sup>), un incremento de las supramunicipales (4.747,40 m<sup>2</sup>), sin variar las redes locales.

Alcance de la modificación del Plan Parcial:








- Planos. Se modifica el plano P-01, recogiendo la nueva calificación del suelo, así como los planos P-02 (Conexiones con redes de infraestructuras) y P-03 (Alineaciones y rasantes)
- Normas Urbanísticas. Se modifican los artículos siguientes:
  - Artículo 10. Calificación del suelo.  
Se incluye en el listado la nueva zona 06 – VÍAS PECUARIAS (RSM-EL-VP)
  - Artículo 10. Redes públicas.  
Se incluye en el listado la nueva zona 06 – VÍAS PECUARIAS (RSM-EL-VP)
  - Artículo 12. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo  
Se incluye en el listado la nueva zona 06 – VÍAS PECUARIAS (RSM-EL-VP)
  - Artículo 26. Generalidades  
Se incluye en el listado la nueva zona 06 – VÍAS PECUARIAS (RSM-EL-VP)
  - Se incluye un nuevo artículo:











Artículo 32. Ordenanza 06. Vías Pecuarias (RSM-EL-VP) donde se recoge la definición, condiciones específicas y los usos permitidos.

Cuadro resumen de superficies:

PLAN PARCIAL VIGENTE

REDES PUBLICAS		
REDES PUBLICAS SUPRAMUNICIPALES		
	EQUIPAMIENTO GENERICO SUPRAMUNICIPAL (RSM-EQ)	4.072,00
	VIVIENDA PUBLICA SUPRAMUNICIPAL (RSM-VP)	4.928,00
TOTAL REDES PUBLICAS SUPRAMUNICIPALES		9.000,00
REDES PUBLICAS GENERALES		
	EQUIPAMIENTO PUBLICO (RG-EQ)	4.000,00
	ZONAS VERDES (RG-ZV)	18.304,00
	RED VIARIA (RG-INF)	9.272,73
TOTAL REDES PUBLICAS GENERALES		31.576,73
REDES PUBLICAS LOCALES		
	ZONAS VERDES (RL-ZV)	13.551,00
TOTAL REDES PUBLICAS LOCALES		13.551,00
TOTAL REDES PUBLICAS DE CESION		54.127,73
TOTAL SUELOS DE CESION		54.127,73
OTROS SUELOS		
	CAUCE DE LOS ARROYOS (existente)	2.190,00
TOTAL AMBITO		86.968,73

PLAN PARCIAL MODIFICADO

REDES PUBLICAS		
REDES PUBLICAS SUPRAMUNICIPALES		
	EQUIPAMIENTO GENERICO SUPRAMUNICIPAL (RSM-EQ)	4.072,00
	VIVIENDA PUBLICA SUPRAMUNICIPAL (RSM-VP)	4.928,00
	ESPACIO LIBRE. VIA PECUARIA (RSM-EL-VP)	4.747,40
TOTAL REDES PUBLICAS SUPRAMUNICIPALES		13.747,40
REDES PUBLICAS GENERALES		
	EQUIPAMIENTO PUBLICO (RG-EQ)	4.000,00
	ZONAS VERDES (RG-ZV)	17.534,00
	RED VIARIA (RG-INF)	5.295,33
TOTAL REDES PUBLICAS GENERALES		26.829,33
REDES PUBLICAS LOCALES		
	ZONAS VERDES (RL-ZV)	13.551,00
TOTAL REDES PUBLICAS LOCALES		13.551,00
TOTAL REDES PUBLICAS DE CESION		54.127,73
TOTAL SUELOS DE CESION		54.127,73
OTROS SUELOS		
	CAUCE DE LOS ARROYOS (existente)	2.190,00
TOTAL AMBITO		86.968,73

SAU V (DEHESA DE LOS PANES)

Superficie total del ámbito	<b>86.968,73</b>
Aprovechamiento (m <sup>2</sup> c.)	45.000,00

SUELOS LUCRATIVOS

USO	Nº de manz.	sup. Suelo m <sup>2</sup>	edif. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	edificabilidad (m <sup>2</sup> constr.)		nº viv.	t. medio viviendas
				residencial	comercial		
Residencial colectiva en bloque abierto (RC)	1	24.963,00	1,3700	34.199,30	0,00	318	108
	2	3.335,00	1,9000	3.330,00	3.000,00	30	111
	3	2.353,00	1,9000	4.470,70	0,00	50	89
<b>total suelos lucrativos</b>		<b>30.651,00</b>		<b>42.000,00</b>	<b>3.000,00</b>	<b>398</b>	<b>106</b>



A la vista de los cuadros anteriores, el número de viviendas es de 398 (residencial colectiva) más las correspondientes de la red supramunicipal de vivienda pública, que el Canal de Isabel II estima en 70. En total, 468 viviendas potenciales en el Plan Parcial.

### 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, debido a que no se observan riesgos para la salud humana y el medio ambiente, ni valores o vulnerabilidad del terreno objeto del planeamiento urbanístico pues no presenta características naturales especiales, a su reducido ámbito de afección, su escasa influencia sobre el planeamiento urbanístico del municipio y a la falta de efectos acumulativos, esta Dirección General no aprecia que la *Modificación del Plan Parcial del Sector 5 “Dehesa de los Panes”*, pueda suponer efectos significativos sobre el medio ambiente en los términos establecidos en el presente Informe Ambiental Estratégico, 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. A este respecto, este informe se redacta sin perjuicio de la viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación, tal y como pone de manifiesto el informe de la Dirección General de Urbanismo, considerando únicamente los aspectos ambientales de la propuesta.

#### 4.1 Consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo del Plan Parcial

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

##### 4.1.1 Cumplimiento del Decreto 170/1.998, 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 8 de mayo de 2024 (recibido el 13 de mayo de 2024), 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 Parcial 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 el Sector 5, no será superior a 411,90 m<sup>3</sup>/día.

#### Destino final de las aguas residuales generadas en el ámbito:

El Canal de Isabel II señala que aunque la EDAR El Chaparral fue ampliada en 2017, actualmente tanto ésta como los colectores /emisarios del Sistema se encuentran al límite de su capacidad hidráulica debido a la importante incorporación de aguas de escorrentía y subálveas (aguas limpias) a través de las redes de alcantarillado municipal de los municipios tributarios, entre los que se encuentra Guadarrama. En consecuencia, se informa que ni la EDAR ni los colectores/emisarios podrán admitir nuevos vertidos hasta que se elimine/disminuya la incorporación de aguas limpias. Para ello los servicios técnicos del Ayuntamiento de Guadarrama deberán definir, planificar y ejecutar las actuaciones necesarias en su red municipal.

Transitoriamente, se podría admitir la incorporación de los vertidos generados por el Sector, si se ejecutan en la red de alcantarillado municipal actuaciones de mejora/impermeabilización con las que se evite incorporar aguas limpias en el Sistema en, al menos, un caudal equivalente al que el Sector evacuará a techo de planeamiento.

Previamente a la conexión exterior de las aguas negras en la red de alcantarillado municipal, y para evitar agravar los problemas de transporte actuales de los colectores y emisarios del Sistema afectados por los nuevos vertidos, se podría requerir la ejecución de las siguientes actuaciones:

- SIS\_CPR\_P1\_00\_A10. Retranqueo de colector en parte del Tramo A10 entre el pozo P.33QG-2 y el aliviadero ALV.33QG-18.
- SIS\_CPR\_P2\_02\_6. Sustitución del emisario DN1200 a DN1800 del Tramo A11 entre los pozos P.33QG-12 y ALV.33QG-18.
- SIS\_CPR\_P2\_02\_4. Sustitución del emisario DN1200, del Tramo A11 entre los pozos P.33QH-7 y P.33QH-9.
- SIS\_CPR\_P2\_70\_EDAR. Ejecución de un depósito de laminación en derivación, situado en cabecera de la EDAR de El Chaparral.
- SIS\_CPR\_P3\_70\_EDAR. Ampliación del volumen del depósito de laminación en derivación, situado en cabecera de la EDAR de El Chaparral definido en la actuación SIS\_CPR\_P2\_70\_EDAR.

Algunas de estas actuaciones podrán requerir modificaciones u otras actuaciones complementarias en cumplimiento del Real Decreto 665/2023 y del Real Decreto 35/2023.

En base a los condicionantes y problemas de transporte anteriormente indicados, se informa que para admitir la incorporación de los vertidos generados por el Sector en el Sistema de Saneamiento El Chaparral se requerirá el informe positivo del Área de Planeamiento del Canal de Isabel II S.A.M.P. en el que se analizará tanto el alcance de las actuaciones de mejora/impermeabilización a ejecutar en la red de alcantarillado municipal como la capacidad de transporte y depuración del Sistema y las actuaciones de mejora que se pudieran requerir.

En cuanto a la incorporación de los vertidos a la red de alcantarillado, y al ser la red de alcantarillado de titularidad y gestión municipal, serán los servicios técnicos del Ayuntamiento de Guadarrama quienes definan, informen y vigilen las obras que se pudieran requerir. En cualquier caso, se debe indicar que los citados servicios técnicos deberán garantizar que el funcionamiento y régimen hidráulico de los



colectores y emisarios afectados por el incremento de vertido que se pudiera producir no resulta alterado negativamente.

Con respecto al Proyecto de la red de alcantarillado del Sector SAU-V, y tal y como se ha indicado anteriormente, serán los servicios técnicos del Ayuntamiento de Guadarrama quienes informen y vigilen la ejecución de las nuevas redes. No obstante, lo anterior, se recomienda que el Proyecto cumpla las vigentes Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (2020).

Igualmente, y tanto para minorar las infraestructuras de evacuación a cauce como para cumplir lo recogido tanto en el Real Decreto 1290/2012 como en el Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Proyecto de la red de alcantarillado deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), o tanques de laminación, que reduzcan/laminen la incorporación de las aguas de lluvia en la red de alcantarillado.

Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de la actuación. En cuanto a la gestión de los SUDS, se debe indicar que ésta no será competencia del Canal de Isabel II S.A.M.P.

➤ 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.

Igualmente, y en cumplimiento con la normativa vigente del Canal de Isabel II, al preverse en el Sector una superficie bruta para las zonas verdes públicas de 31.085 m<sup>2</sup>; superior a 1,5 ha, el agua para riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua para consumo humano encomendada a Canal de Isabel II S.A.M.P.

Por último, y en relación con la red y/o las instalaciones de riego que se ejecuten en el desarrollo del Sector, éstas serán informadas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Guadarrama debiéndose indicar que, en ningún caso, éstas se conectarán con la red de distribución de agua de consumo humano a ejecutar para evitar mezcla de aguas entre ambas redes.

➤ Respecto de los costes de infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos:

Se adjunta copia de informe del Canal de Isabel II.

#### **4.1.2 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.

Dado que no se ha aportado nueva documentación sobre la contaminación acústica del ámbito, se reitera lo señalado en el informe sobre el Estudio Acústico del Plan Parcial del SAU-5 “Dehesa de los Panes” de fecha 5 de septiembre de 2005, señalando además lo siguiente (puesto que hay nueva normativa en materia de ruidos):

➤ Respecto a la Zonificación acústica.



Las áreas Acústicas, deberán clasificarse en función de los usos del suelo designados. Los suelos destinados a **equipamientos**, en función del uso específico de equipamiento que se proponga, deben corresponder con la clasificación de área acústica apropiada **c**: recreativo y espectáculos, **d**: terciario distinto de c, **e**: sanitario, docente y cultural o **f**: sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.

Los suelos destinados a Red pública de equipamiento de **zonas verdes o espacios libres**, se clasificarán con el área acústica correspondiente al uso mayoritario de la zona en que se localicen.

Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancia entre las fuentes sonoras (infraestructuras de transporte, actividades,...) y las áreas residenciales se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia.

El desarrollo del Plan Parcial garantizará, en todas las áreas acústicas delimitadas, el cumplimiento de los valores objetivo de calidad acústica de 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, disminuidos en 5 dB, de conformidad con el artículo 14.2 del Real Decreto.

- Respecto a las medidas correctoras

Deberán llevarse a cabo las medidas preventivas y correctoras propuestas en el Estudio Acústico del Plan Parcial informado en 2005, u otras acústicamente equivalentes. Dichas medidas deberán incorporarse mediante, las correcciones pertinentes de la documentación que formaliza el contenido sustantivo del Plan Parcial, fundamentalmente, Planos de Ordenación, Normas Urbanísticas y Estudio Económico Financiero, en todo caso, con carácter previo la aprobación definitiva del mismo.

El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, asegurará el cumplimiento de las medidas y condiciones sobre la contaminación acústica y, en su caso, cualesquiera otras que sean necesarias para atender a lo previsto en la legislación sobre ruido.

#### 4.1.3 Consideraciones de la Dirección General de Urbanismo

Esa Dirección General pone de manifiesto en el informe fechado el 9 de julio de 2024 (recibido el 11 de julio de 2024) una serie de cuestiones y discrepancias sobre distintos aspectos, entre los que figuran las siguientes:

- Respecto a la justificación de interés general:

*Dada la naturaleza jurídica de las vías pecuarias, recogida en el Artículo 3 de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, éstas se consideran bienes de dominio público que no generan aprovechamiento y por tanto no son objeto de cesiones de redes públicas en desarrollos urbanísticos.*

*Así mismo, en el caso de modificaciones del trazado por la realización de obras públicas sobre terrenos de vías pecuarias, el artículo 27.3 de la Ley de Vías Pecuarias establece: La vía pecuaria sobre la que se pretenda la realización de la obra pública conservará su carácter demanial hasta tanto no se produzca el acuerdo de modificación del trazado, previa desafectación de la misma y hasta entonces no se podrá iniciar actuación alguna encaminada a la realización efectiva de la obra.*



*Por tanto, no se considera justificado el interés general de reducir superficie de redes públicas de cesión del PP del sector SAU V, con el objeto de calificar suelos demaniales de la red pública de vías pecuarias que discurren por el Sector.*

*Tampoco se justifica la reducción de la zona verde que se produce al disminuir la anchura de la franja de red local de zona verde lateral del arroyo, que lo separa de la zona calificada con uso residencial colectivo RC-1, a la franja mínima de la servidumbre de 5 m. del arroyo de Fuente Corneja. Superficie que se compensa con la calificación como RL-ZV de la RG-ZV situada entre las parcelas RC-3 y RSM-VP que desaparece. Lo que supone la reducción de la red general de zona verde de cesión en 770 m<sup>2</sup>.*

- Consideraciones con relación a la adecuación de la figura de planeamiento

*[...] estas Vías pecuarias que atraviesan el Sector V no se encuentran calificadas en el planeamiento urbanístico vigente, y recogerlas requiere su calificación como Red Supramunicipal de Espacios Libres de Vías Pecuarias, según el artículo 36.1.a) de la LSCM, y su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección de Vías Pecuarias, según el artículo 25 de la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias, que establece que las normas subsidiarias de planeamiento calificarán como suelo no urbanizable protegido las vías pecuarias, siendo su régimen jurídico de usos y autorizaciones el establecido en su legislación reguladora.*

*Establecer determinaciones estructurantes [...], cuando no están recogidas en las NNSS vigentes ni en el Plan Parcial aprobado, no se encuentra entre las funciones de un Plan Parcial y es propio del planeamiento general, NNSS.*

- Consideraciones con relación al alcance de la propuesta de Modificación del Plan Parcial, Ordenación y parámetros urbanísticos del sector SAU V

*[...] se deberá aportar la Ficha modificada del Sector SAU V Dehesa de los Panes, en la que al igual que ocurre en la Ficha vigente se diferencien correctamente los suelos de cesión de Redes públicas de los otros suelos de dominio público como son los cauces de ríos y arroyos y las vías pecuarias.*

*Se tendrá en cuenta que la superficie de 4.747,40 m<sup>2</sup> de Red Supramunicipal de Espacios Libres de Vías Pecuarias no se incorpora en la propuesta en el apartado de redes públicas de cesión del Sector SAU V. Las vías pecuarias son suelos de dominio público que existían antes del desarrollo del Sector. Están clasificados como suelo no urbanizable protegido de vías pecuaria conforme al artículo 25 de la Ley de Vías Pecuarias y no generan aprovechamiento urbanístico en el Sector, por lo que se deberán considerar en el apartado correspondiente a otros suelos de dominio público existentes en el ámbito del sector, junto con los suelos de dominio público del cauce del arroyo de Fuente Corneja.*

*Los suelos de dominio público de vías pecuarias no se consideran suelos de cesión de redes públicas del Sector, por lo que la propuesta supone una reducción de las redes públicas de cesión en 4.747,40 m<sup>2</sup>, que corresponden 770,00 m<sup>2</sup> a Sistema General de Zona Verde y 3.977,40 m<sup>2</sup> a Sistema General Infraestructura Viaria.*

*La reducción de sistemas generales de zona verde supone un incumplimiento del artículo 5 b) de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, donde se indica que las modificaciones del Plan Parcial no pueden suponer una disminución de zonas verdes o espacios libres.*

- Consideraciones sobre la documentación aportada y la documentación modificada





En este apartado hacen diversas consideraciones y deficiencias de la documentación, algunas de las cuales se han ido subsanando durante la tramitación del expediente. No obstante, la Dirección General de Urbanismo señala que:

*No se aporta las Ficha de la M PP SAU V (Dehesa de los Panes) modificada de la Ficha del PP vigente que se recoge en el apartado 2 de este informe.*

*En su lugar el documento aporta el cuadro resumen anterior de características del Plan Parcial (Vigente y Modificado), cuadros en el plano P-01 Zonificación en estado actual y en modificado, cuadros comparativos estado actual y modificado en el apartado 5.3 de la Memoria y el Anexo 2, en los que se recogen las vías pecuarias en la categoría jerárquica de Redes Supramunicipales de Espacios Libres de Vías Pecuarias.*

*Sin embargo, estas Redes Supramunicipales de Espacios Libres de Vías Pecuarias se computan en los cuadros modificados como suelos de redes públicas de cesión cuando por su naturaleza jurídica, recogida en el artículo 3 de la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias, son bienes de dominio público, no adquiridos a título oneroso y por tanto carentes de aprovechamiento que se deberán computar en los cuadros modificados en el apartado correspondiente a otros suelos de dominio público, como es el dominio público hidráulico de los arroyos existentes.*

*Tal como se ha establecido en el apartado 7 de análisis de la propuesta, se deberá aportar la Ficha modificada del Sector SAU V Dehesa de los Panes, diferenciando correctamente los suelos que son Suelos de redes públicas de Cesión y los que corresponden a Otros Suelos de dominio público.*

- *Respecto a la Normativa urbanística. Artículo 32. Ordenanza 06. Vías Pecuarias (RSM-EL-VP)*

*1. Como se ha justificado en el punto de consideraciones respecto a la adecuación de la figura de planeamiento de este informe, establecer o modificar determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística que no están recogidas en el planeamiento vigente, como son las siguientes establecidas en el artículo 35.2 de la LSCM, no se encuentra entre las funciones de un Plan Parcial recogidas en el artículo 47 de la misma Ley y es propio del planeamiento general NN SS.*

*Por lo que la ordenanza de Vías Pecuarias se deberá incorporar en una Modificación de las NNSS y no en una Modificación del Plan Parcial.*

*2. El apartado 2 de Condiciones específicas del Artículo 32. Ordenanza 06. Vías Pecuarias (RSM-EL-VP) se deberá corregir donde dice: Se califica como Red Supramunicipal, para ser cedido a la Comunidad del Madrid en el proyecto de reparcelación.*

*Debiendo recogerse en su lugar aspectos como son que:*

- *Su clasificación es de suelo no urbanizable protegido de vías pecuarias según artículo 25 Ley 8/1998 de Vías Pecuarias.*
- *Tienen carácter de bienes de dominio público otorgado por la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias (art. 3).*

*Las vías pecuarias son bienes de dominio público que no forman parte del proyecto de reparcelación. El Proyecto de reparcelación se lleva a cabo entre los propietarios del sector de suelo urbanizable sectorizado.*



3. La Normativa urbanística que se introduce con la M PP contiene, entre otros artículos modificados, un nuevo artículo que regula las vías pecuarias, que se denomina artículo 32. Ordenanza 06. Vías Pecuarias (RSM-EL-VP) y que la M PP incorpora en el apartado 6 de Alcance de la M PP. Sin embargo, el contenido documental se deberá ajustar a las “Recomendaciones de elaboración, contenido sustantivo, formal y presentación de los instrumentos de planeamiento urbanístico en la Comunidad de Madrid”. Apartado Plan Parcial, y será conforme se establece en el artículo 43 de la LSCM la Normativa urbanística, debiendo constituir la Normativa un apartado independiente de la Memoria.

- Consideraciones al escrito de contestación del Ayuntamiento sobre el informe de cambios introducidos en la documentación.

Según se establece en el punto 1 del Informe de cambios de fecha febrero de 2024: Las únicas modificaciones introducidas en el documento son consecuencia del informe del área de vías pecuarias, de fecha 13 de julio de 2023. Sin embargo, se observan en la M PP modificaciones introducidas en la distribución de la zonificación que suponen la reducción de las zonas verdes de cesión del Sector y una reducción de la anchura de la calzada de la calle Dehesa de los Panes, que no responden a las medidas para la restauración y protección de las vías pecuarias solicitadas en el informe de fecha 13 de julio de 2023, que aparecen recogidas en el Informe de cambios de fecha febrero de 2024.

En relación con la contestación dada a los apartados a), b) y e) del informe del Área de Vías Pecuarias que aparece recogida en el Informe de cambios de fecha febrero de 2024, donde se establece que su cumplimiento se justificará en el Proyecto de Urbanización del Sector, cabe indicar que se deberán justificar dichos apartados con antelación al Proyecto de Urbanización y al Proyecto del acondicionamiento del dominio público pecuario en el Sector SAU-V “Dehesa de los Panes”. Se recogerán en la modificación de planeamiento que se tramite para la nueva definición de las redes públicas y de la ordenación pormenorizada del Sector, donde se justifique el cumplimiento de las condiciones solicitadas por el organismo competente en vías pecuarias.

En relación al Cordel de la Portera de la Dehesa de Arriba a Monte Pinar (calle San Macario), existen discrepancias entre la Memoria y los planos aportados que se deberán resolver. El Plan Parcial vigente no propone en esta calle, como establece la Memoria y se ha recogido en el apartado de descripción de la propuesta de este informe, la creación hacia el sur (hacia el sector) de un aparcamiento en batería de 4,50 metros de profundidad, a lo largo de toda la longitud que coincide con el sector, y una acera de 2,50 metros. Estos datos que tampoco se ajustan a la realidad de la calle San Macario son los que se envían también a Vías Pecuarias y a los que hace referencia en su informe de 13 de julio de 2024, según se recoge en el informe de cambios de febrero de 2024. El planeamiento vigente no propone actuar sobre la calle San Macario. La M PP recoge la ampliación de la acera sur de 4,50 m. de acera más jardín hasta 7 metros de acera ajardinada. Se deberá corregir y recoger en todos los documentos de forma correcta.

En relación con la vía pecuaria Vereda de Colmenar y Jarosa (Paseo de la Dehesa de los Panes), se propone el rediseño de la calle Dehesa de los Panes, con objeto de mantener la banda de aparcamiento, pero fuera del suelo calificado como Red Supramunicipal Vías Pecuarias. Sin embargo, esta propuesta supone también la reducción de 8 a 7 metros del ancho de la calzada del paseo de la Dehesa de los Panes, en todo su recorrido por el sector.

A la vista de las consideraciones efectuadas por la Dirección General de Urbanismo, los servicios técnicos municipales deberán determinar si la propuesta de modificación del Plan Parcial es viable urbanísticamente tal cual está planteada.



#### 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 Protección del medio natural

A la vista del informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal recibido el 14 de marzo de 2024 se señala lo siguiente:

- Se evitará afectar el Hábitat de Interés Comunitario 92A0 cartografiado en el sur del sector SAU-V.
- Se recomienda mantener los terrenos de los arroyos interiores del sector en el estado más natural posible, con vegetación natural, evitando canalizaciones u otras actuaciones artificiales, si esto fuese posible.
- No se podrá revegetar, en ninguna parte del sector, con especies invasoras, recomendándose el uso de especies autóctonas en todo caso.
- De cualquier modo, se llevarán a cabo todas las actuaciones preventivas y correctoras necesarias para evitar que la ejecución del proyecto, tanto en la fase de obras, como en la fase de explotación, provoque contaminación al suelo o a las aguas, tanto superficiales como subterráneas.

#### 4.1.6 Protección de los recursos hídricos e hidrogeología

A la vista del informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, recibido el 26 de marzo de 2024, se señala lo siguiente:

- En las actuaciones que surjan como consecuencia del desarrollo del Plan Parcial se tendrá en cuenta, en todo momento, la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y, en general, del dominio público hidráulico, y, en ningún caso, se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.
- Para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, en la redacción del proyecto y previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados. La delimitación del dominio público hidráulico, consistirá, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril (en adelante RDPH), y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo, en un documento en el que se recojan las referencias tanto del estado actual como del proyectado.
- Asimismo, en el proyecto se deberán analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido, se deberá aportar previamente en el organismo de cuenca el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a



escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas. Se llevará a cabo un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

- Se informa que la red de colectores, en cumplimiento de lo que especifica el Plan Hidrológico, deberá ser separativa, por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizará a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y, finalmente, dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico. Si, por el contrario, se pretendiera verter directamente al dominio público hidráulico, el organismo competente para dicha autorización y en su caso imponer los límites de los parámetros característicos es la Confederación Hidrográfica del Tajo. Todas las nuevas instalaciones que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.
- Se significa que la Confederación Hidrográfica del Tajo tiene por norma no autorizar instalaciones de depuración que recojan los vertidos de un único sector, polígono o urbanización. Se deberá por tanto prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas que queden próximas (aunque sean de promotores distintos) con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.

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

- Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo de cuenca.
- Se han de respetar las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según establece el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- En ningún caso se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción montaje o ubicación de instalaciones destinadas albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 51.3 del RDPH.
- En el caso de que se realicen pasos en cursos de agua o vaguadas se deberá de respetar sus capacidades hidráulicas y calidades hídricas.
- Se valora que la tipología de las obras de drenaje transversal planteadas sea de sección abierta, desprovistas de solera con función estructural y sin que se prevea una afección significativa a la morfología y geometría del cauce.
- En todo caso, se señala que de acuerdo con lo establecido en el art. 126 ter.3 del vigente Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en el diseño de los puentes, pasarelas y obras de drenaje transversal se realizará de forma que no se ocupe la vía de intenso desagüe con terraplenes o estribos de la estructura de paso y no se produzcan alteraciones significativas de la zona de flujo preferente.
- Toda actuación que realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidas horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación, según establece la vigente Legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del RDPH.



- Dado el uso del suelo previsto, no se prevén afecciones de importancia a las aguas subterráneas si se contemplan medidas básicas de protección de las mismas frente a la contaminación.
- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- En los puntos de vertido de aguas pluviales, se deberán adoptar medidas para la no afección a los cauces existentes, tanto en cuanto a la calidad de las aguas como a la cantidad o flujo de agua que son capaces de transportar, así como en cuanto a la protección de las márgenes del cauce frente a erosiones localizadas.

En este sentido, los vertidos de aguas pluviales al cauce, debe ser solicitada previamente en esta Confederación Hidrográfica la correspondiente autorización de vertidos, regulada en el art. 100 del TRLA y el art. 245 y siguientes del RDPH.

- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.
- Un posible impacto sobre la hidrología puede proceder de la remoción de tierras durante las obras y su posterior arrastre pluvial, provocando un incremento del aporte de sólidos a los cauces, por lo que se deberán tomar las medidas necesarias para evitarlo. Teniendo en cuenta esto, se considera que, durante la ejecución de las obras, se debería reducir al mínimo posible la anchura de banda de actuación de la maquinaria y de los accesos, con el fin de afectar solamente al terreno estrictamente necesario.
- Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos. Para ello se puede habilitar un “punto verde” en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

#### 4.1.7 Protección del patrimonio cultural

A la vista del informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural, recibido el 3 de abril de 2024 se señala lo siguiente:

En aplicación del artículo 62.2. de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, si durante el transcurso de las obras aparecieran restos de valor histórico y arqueológico, deberá comunicarse inmediatamente a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

#### 4.1.8 Afección a vías pecuarias

Según informe del Área de vías pecuarias recibido el 15 de julio de 2024, y en base a los informes emitidos anteriormente mencionados en la documentación del Plan Parcial, el proyecto de urbanización del sector que deberá contemplar el acondicionamiento del dominio público pecuario en el Sector SAU-V “Dehesa de los Panes”, ha de ser autorizado por la Dirección General competente en materia de vías pecuarias.

En este sentido, deberá incluirse en la normativa urbanística todas las prescripciones señaladas por el Área de Vías Pecuarias, sin perjuicio de que el proyecto de urbanización sea informado por la citada unidad administrativa, ya que la ordenanza propuesta en la documentación no las recoge en su totalidad.

#### 4.1.9 Protección contra incendios

A la vista de la respuesta de la Dirección General de Emergencias recibida el 14 de marzo de 2024, se señala lo siguiente:



- Distribución de Hidrantes, según el CTE DB-SI 4, y las normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II. La propuesta no propone medidas específicas en lo que respecta a la ubicación de hidrantes, pero se quiere recordar que: Se considera una zona urbana protegida por hidrantes contra incendios cuando la distancia de recorrido real, medida horizontalmente, a cualquier hidrante, es inferior a 100 m en zonas urbanas, de manera que no existan distancias superiores a los 200 metros lineales entre dos hidrantes consecutivos.
- Influencia de Terreno Forestal, según CTE DB-SI 5 (Franjas de protección y las medidas a adoptar sobre viviendas en proximidad a este entorno) El municipio de Guadarrama está considerado como Zona de Alto Riesgo de incendio forestal (ZAR) según el listado del Anexo 1 del Decreto Legislativo 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA). Por lo que se aconseja incluir las medidas específicas que se recogen en el anexo 7 del mismo.

#### 4.1.10 Protección del arbolado urbano

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 existente, en particular aquellos arboles con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo.

Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones.

#### 4.1.11 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.

En particular, deberá incluirse en las normas urbanísticas del Plan Parcial las prescripciones del Área de Vías Pecuarias, en particular las que se pospone su cumplimiento para el proyecto de urbanización.

En el mismo sentido, dado que se prevé la elaboración de un nuevo estudio hidrológico que justifique su eficacia frente a las posibles inundaciones con la nueva configuración de la manzana RC-1 y que la documentación remite al proyecto de urbanización, la realización de tal estudio deberá incluirse en la normativa urbanística del Plan Parcial.

#### 4.1.12 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 del Plan Parcial del Sector 5 “Dehesa de los Panes”* donde proceda y en particular, de manera conveniente, en la Normativa Urbanística propia del documento, Planos de Ordenación y Estudio Económico del mismo

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.

Cualquier modificación sobre lo previsto en el *Plan Parcial del Sector 5 “Dehesa de los Panes”* 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 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.

## 4.3 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

