

Ref. SEA 28/22

RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRANSICIÓN ENERGÉTICA Y ECONOMÍA CIRCULAR POR LA QUE SE FORMULA LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO “ACTOS SOCIALES Y EVENTOS FAMILIARES EN LA FINCA CERRO DEL AIRE PARCELA 8 DEL POLÍGONO 14 DE GALAPAGAR”, PROMOVIDO POR INVERGESA S.L.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, regula mecanismos de acción preventiva entre los que se encuentra el procedimiento de evaluación de impacto ambiental para los proyectos recogidos en su artículo 7.

Antecedentes

Con fecha 19 de julio de 2013 se recibe en el Área de Evaluación Ambiental el proyecto denominado ACTOS SOCIALES Y EVENTOS EN LA PARCELA 8 DEL POLÍGONO 14” (Ref. SEA 18.20/11), PROMOVIDO POR INVERGESA, S.A. en el término municipal de Galapagar.

El mencionado proyecto consistía en la adecuación de dos edificaciones existentes en la finca Cerro del Aire. Posteriormente, se estimó necesario que se incluyera en la tramitación ambiental, la ejecución de una línea eléctrica subterránea que iba a dar servicio a dichas edificaciones. Así, el promotor presentó una nueva memoria ambiental del proyecto “*Calificación urbanística de actos sociales y eventos familiares, línea eléctrica subterránea y centro de abonado en M-505 pK 10+400 en la finca Cerro del Aire, situada en la parcela 8 del polígono 14, del término municipal de Galapagar*”, siendo el promotor Invergesa, S.A.

El proyecto se encuentra incluido en Zona de Máxima Protección del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno y en el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) “Cuenca del río Guadarrama”, así como en Monte Preservado, consideradas como Áreas especiales en el Anexo Sexto de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

A la vista de lo establecido en la citada Ley 2/2002 se comunicó al promotor que la actuación precisaba de estudio caso por caso al estar incluida en el epígrafe 73 del Anexo Cuarto de la citada Ley (*Proyectos no recogidos en otros Anexos, que se desarrollen fuera de zonas urbanas, en espacios incluidos en el Anexo Sexto, que no tengan relación directa con la gestión de dichas áreas*).

En el marco de la tramitación del estudio caso por caso, se recibió informe de la entonces Subdirección General de Gestión y Ordenación de Espacios Protegidos señalando “*procede manifestar que el uso solicitado en Zona de Máxima protección del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno, no sería viable*”.

A la vista de dicho informe, con fecha 23 de marzo de 2015, la entonces Dirección General de Evaluación Ambiental emitió informe por el que se procedía a la terminación del expediente del proyecto de “ACTOS SOCIALES Y EVENTOS EN LA PARCELA 8 DEL POLÍGONO 14” (Ref. SEA 18.20/11 que incluía los eventos y la línea eléctrica), promovido por INVERGESA, S.A. en el término municipal de Galapagar, en virtud del artículo 87.2 de la Ley 30/1992, de 16 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (2. *También producirá la terminación del procedimiento la imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas*).



Posteriormente, la Sección Octava de la sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia dictó la Sentencia Nº 542/2017 de fecha 10 de octubre, estimando parcialmente el Recurso Contencioso Administrativo, Procedimiento Ordinario número 36/2016, interpuesto por Invergesa, S.A. contra la resolución de la Comunidad de Madrid de fecha 16 de noviembre de 2015 desestimatoria del recurso de alzada formulada frente a la Resolución de la Dirección General Evaluación Ambiental de fecha 23 de marzo de 2015. La sentencia acuerda retrotraer actuaciones al momento procesal que corresponda, anterior a dictarse la resolución impugnada.

Así, con fecha 7 de marzo de 2018, y teniendo en cuenta el informe de la Subdirección General de Espacios Protegidos de fecha 13 de febrero de 2018, se emitió resolución caso por caso relativa al proyecto “ACTOS SOCIALES Y EVENTOS EN LA PARCELA 8 POLÍGONO 14 DE GALAPAGAR”, promovido por INVERGESA (Expediente SEA: 18.20/11), en la que se resolvió que éste se sometiera al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria, al ser previsible que el proyecto tuviera efectos ambientales significativos sobre el Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno y el Monte Preservado en el que se encuentra, teniendo en cuenta el gran valor natural del territorio, dada la presencia de hábitats naturales de interés comunitario y su capacidad como área de campeo y cría de especies incluidas en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestre.

Por escrito de referencia de entrada en el Registro General de esta Consejería Nº 10/319465.9/18, de fecha 22 de octubre de 2018, la antigua Dirección General de Urbanismo y Suelo remitió Estudio de Impacto Ambiental (en adelante EsIA) correspondiente al proyecto de referencia, solicitando informe al objeto de evaluar si el contenido del mismo cumplía con las previsiones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (SEA 26.40/18). A dichos efectos, con fecha 18 de enero de 2019, esta Dirección General remitió informe en el que se solicitaba corregir y ampliar la información contenida en el EsIA recibido. Asimismo, se indicaban las entidades a las que se estimaba necesario consultar en el trámite de información pública.

Posteriormente, mediante escrito de referencia de entrada en el Registro General de esta Consejería Nº 10/291929.9/19, de fecha 1 de octubre de 2019, la Dirección General de Urbanismo remite nuevo EsIA. Examinada la nueva documentación aportada se observó que no se había completado la información requerida desde esta Dirección General, por lo que, con fecha 21 de abril de 2020, se volvió a solicitar que se corrigiera y ampliara la información contenida en el EsIA recibido.

Con fecha 14 de octubre de 2020, la Dirección General de Urbanismo remitió un nuevo EsIA mejorado al Área de Evaluación Ambiental, para su revisión como paso previo al trámite de información pública y consultas. Con fecha 4 de marzo de 2021, el Área de Evaluación Ambiental emitió el informe indicando algunos aspectos que debían de ser completados en el EsIA.

Por Resolución de fecha 6 de julio de 2021 el Director General de Urbanismo acordó someter a información pública por el plazo de un mes, el proyecto y el EsIA, en virtud de lo establecido en el artículo 36 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, mediante la inserción del anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 10 de agosto de 2021.

Con fecha 17 de noviembre de 2021, el Área de Tramitación y Resolución de Procedimientos de la Dirección General de Urbanismo remitió el EsIA, solicitando informe conforme a lo establecido en el artículo 37 de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental “*Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas*”.



Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria (SEA 28/22)

Con fecha 19 de mayo de 2022 y referencias de entrada en el Registro General de esta Consejería N° 10/297155.9/22, 10/302080.9/22, 10/302088.9/22 y 10/302102.9/22, el Área de Tramitación y Resolución de Procedimientos de la Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo, remitió junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, el proyecto técnico, el EsIA y el resultado de la información pública, la solicitud de inicio de la evaluación de impacto ambiental ordinaria del proyecto “ACTOS SOCIALES Y EVENTOS FAMILIARES EN LA FINCA CERRO DEL AIRE PARCELA 8 DEL POLÍGONO 14 DE GALAPAGAR”, promovido por INVERGESA S.L., en virtud de lo establecido en el artículo 39 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

A su vez dicha Área indicó que había consultado a las siguientes Administraciones Públicas afectadas y personas interesadas:

- Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático
 - Área de Calidad Atmosférica.
 - Área de Calidad Hídrica.
 - Área de Evaluación Ambiental.
- Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales
 - Subdirección General de Recursos Naturales
 - Subdirección General de Espacios Protegidos
- Dirección General de Patrimonio Cultural.
- Dirección General de Salud Pública
- Confederación Hidrográfica del Tajo
- Ecologistas en Acción.
- SEO/BirdLife.
- Ayuntamiento de Galapagar (incluido el Servicio de Protección Civil).

Habiéndose recibido los siguientes informes:

- Informes del Ayuntamiento de Galapagar de 29 de noviembre de 2021 y 13 de enero de 2022.
- Informe del Área de Calidad Hídrica de 20 de diciembre de 2021.
- Informe de la Dirección General de Salud Pública de 12 de enero de 2022.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de 13 de enero de 2022.
- Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural de 22 de febrero de 2022.
- Informe de la Subdirección General de Impacto Ambiental y Cambio Climático de 9 de marzo de 2022.

Con fecha 6 de octubre de 2022 y en virtud de lo establecido en el artículo 40 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, el Área de Evaluación Ambiental solicitó al Área de Tramitación y Resolución de Procedimientos la remisión del informe de la entonces Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales por entender que se trataba de un informe preceptivo dado que el proyecto afecta a espacios protegidos y espacios de la Red Natura 2000.

Con fecha 7 de septiembre de 2023, el Área de Tramitación y Resolución de Procedimientos remite informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal. Dicha Dirección General informa en los términos y condiciones establecidos en el informe de la Subdirección General de Espacios Protegidos de fecha 25 de noviembre de 2022. Además esa Dirección General indica que



“En relación a la Sentencia 542/2017, de fecha 10 de octubre de 2017, de la Sección Octava de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid relativa al procedimiento de calificación urbanística de la Dirección General, se aportan todos los informes y documentos obrantes en esta unidad para que, por el órgano competente, sean tenidos en cuenta a los efectos del cumplimiento de la Sentencia en los términos en ella establecidos en ella.”

Por último, con fecha 2 de octubre de 2024, el Área de Tramitación y Resolución de Procedimientos de la Dirección General de Urbanismo remite nuevo informe de la Subdirección General de Gestión Territorial de fecha 6 de septiembre de 2024. Según la documentación aportada, el escrito se emite en contestación a unas alegaciones presentadas por el promotor, el 18 de enero y el 14 de febrero de 2024, al informe de la Subdirección General de Espacios Protegidos de fecha 25 de noviembre de 2022.

En el apartado 1 de la presente Resolución se describen los datos esenciales del proyecto. El apartado 2 recoge el resumen del análisis técnico del expediente y se describen los principales aspectos de las alegaciones presentadas al proyecto e informes sectoriales, así como las principales contestaciones por parte del promotor.

En consecuencia, visto cuanto antecede y habiendo sido cumplidos los trámites establecidos en la Sección I, del Capítulo II del Título II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, respecto al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria, procede formular la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto “ACTOS SOCIALES Y EVENTOS FAMILIARES EN LA FINCA CERRO DEL AIRE PARCELA 8 DEL POLÍGONO 14 DE GALAPAGAR”, promovido por INVERGESA S.A, en los términos y con los requisitos que se exponen a continuación.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1294745821867176505196**

1.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO SEGÚN LOS DATOS DEL ESIA.

El proyecto tiene por objeto la adecuación de dos edificaciones existentes (principal y adyacente) en la finca Cerro del Aire, en el término municipal de Galapagar, denominadas Casas del Cerro de Aire, para su uso en actos sociales y eventos familiares. Las edificaciones disponen de Licencia de primera ocupación emitida por el Ayuntamiento de Galapagar el 25 de febrero de 2010 (Expediente LPO-26/11) y escritura de obra nueva terminada con Nº de protocolo 1384 y fecha 7 de marzo 2012 ante el Notario D. Luis Quiroga Gutiérrez y han sido objeto de rehabilitación encontrándose en buen estado de uso.

El promotor pretende la celebración de Actos Sociales y Eventos Familiares en número máximo de 10 eventos al año con un aforo máximo de 166 personas en la modalidad coctel y 113 en la modalidad de comedor.

La superficie de la finca es de aproximadamente 201,83 ha, estando previsto que los usos propuestos se desarrollen en el 0,12% de ésta (superficie total de 2.480 m²). Para el resto de la finca se mantendrán los usos agrarios, forestales y cinegéticos tradicionales de la misma. Está ocupada por arbolado de pino piñonero (*Pinus pinea*), encina (*Quercus ilex*) y álamo (*Populus sp.*) como principales especies arbóreas; jaras (*Cistus ladanifer*) y romeros (*Rosmarinus officinalis*) como especies arbustivas y especies pratenses anuales como especies herbáceas. En dichas zonas únicamente se realizarán tratamientos selvícolas de podas de mantenimiento y formación del arbolado y cortas de policía de los pies secos o enfermos, previa solicitud de poda y/o aprovechamiento forestal de la Comunidad de Madrid.

La finca se encuentra situada al sur de la urbanización Puerto de Galapagar, junto a la carretera M-505, ocupando las parcelas 3 y 8 del polígono 14 y las parcelas 2 y 3 del polígono 15 del Catastro de Rústica del término municipal de Galapagar. El acceso se realiza desde la carretera M-505, sobre el que se proyecta su mejora y reparación de baches mediante aporte de zahorra natural, en una longitud de 800 metros y una anchura de 3,5 metros. Dicho camino existe históricamente y tiene un adecuado estado de conservación para el uso actual de acceso privado a las edificaciones.

En el acceso a las edificaciones y su ajardinamiento perimetral se han plantado alineaciones de cipreses variedad *stricta pyramidalis* de 1,5-2 metros de altura.

Se trata de una finca forestal, incluida en un coto de caza con matrícula M-10.827 “La Isabela”, cuyo uso es el de ocio y esparcimiento de sus propietarios y el aprovechamiento cinegético y forestal. En ella existen edificaciones anteriores al año 1956, una de ellas utilizada como vivienda unifamiliar (edificio principal), uso para el que fue rehabilitada entre los años 2010 y 2012. A su vez, en esos mismos años, fue construido un nuevo edificio (edificio adyacente), en el lugar donde se encontraba una nave agraria en ruinas.

La edificación principal es una construcción en forma de L con unas dimensiones de 21,25 x 7,60 metros y 8,29 x 6,75 metros y con 3,46 metros de altura al alero, tiene una superficie catastral en planta de 198 m² (194,30 m² según Escritura obra nueva terminada) y se ubicada en la parte “Este” de las edificaciones. Tiene una superficie construida de 332,52 m² y 289,23 m² útiles con el siguiente desglose:

- planta sótano con 83,41 m² útiles cuyo uso es Almacén,
- planta baja de 160,38 m² útiles que se destinará a uso coctel-comedor,
- planta primera de 45,34 m² útiles que se destinarán a vestuarios-uso administrativo



La edificación adyacente es de forma rectangular con unas dimensiones de 14,10 x 8,12 metros y 4,55 metros de altura al alero, tiene una superficie catastral en planta de 114 m² (114,50 m² según Escritura obra nueva terminada) y se ubica en la parte Oeste de las edificaciones. Tiene una superficie construida de 179,04 m² y 147,07 m² útiles con el siguiente desglose:

- planta baja con 91,87 m² útiles de aseos y almacén
- planta primera con 55,20 m² útiles se destinarán a almacén.

El acondicionamiento de las edificaciones para el uso Actos Sociales y Eventos Familiares tiene por objeto dotarlas de las necesidades de aseos e instalaciones para el aforo previsto. En la edificación adyacente se proyecta la instalación de aseos y vestuarios mediante alicatado de azulejo cerámico recibido con adhesivo sobre enfoscado de cemento maestreado. En el resto de las dependencias, se plantean nuevas divisiones interiores que se terminarán con pintura plástica sobre revestimiento de yeso. El pavimento de los aseos y vestuarios estará formado por baldosas de gres porcelánico antideslizantes. Se colocarán falsos techos continuos formados por placas de escayola lisa.

Uniendo las dos edificaciones hay un portón de madera que da acceso a un patio de 246 m² que comunica las edificaciones, de los cuales 148 m² están solados y los 98 m² restantes ajardinados. Así, la superficie de la parcela ocupada por las edificaciones junto al patio solado que comunica dichas edificaciones y la zona de ajardinamiento original supone una superficie ocupada total de 558 m².

La parte trasera de las edificaciones dispone de una pradera de 710 m². Dicha pradera tiene autorización de riego de la Confederación Hidrográfica del Tajo, estando incluida en los 3.500 m² de riego por aspersión y goteo que figuran en la Inscripción para usos recreativo y usos domésticos de 14 de febrero de 2012 a favor de Invergesa, S.A.

Complementariamente al recinto de 558 m² de uso residencial (edificación principal de 198 m², edificación adyacente de 114 m², patio-solera de 148 m² y solera ajardinada de 98 m²) y a la pradera de 710 m² existente, hay que considerar otras superficies vinculadas al proyecto, como son 810 m² para el aparcamiento, 69,50 m² para la ampliación del sistema de depuración y 330 m² acometida de la línea eléctrica.

Se va a proceder al acondicionamiento de la explanada del aparcamiento existente (810 m²) mediante el aporte de una capa superficial de 20 cm de espesor con zahorras naturales compactadas. El perímetro del aparcamiento se realizará con bordillo de obra y canaleta de rejillas perimetrales para garantizar la recogida de las aguas de escorrentía de la superficie impermeabilizada y su conducción hasta una arqueta con separador de hidrocarburos y conexión a la fosa filtro y depósito estanco.

Delimitando el entorno de las edificaciones hay un cercado de 245 m de longitud, con talanquera de madera realizado con postes de 1,50 m de altura cada 2 m de distancia y dos líneas de postes horizontales a 0,60 y 1,20 m de altura, por tanto, es un cercado parcial totalmente permeable a la fauna que fue realizado en 2014 para evitar los daños que el intrusismo del ganado vacuno de las fincas colindantes.

El cercado en su tramo norte tiene una longitud de 75 m y en el tramo este-sur tiene 170. En el tramo norte tiene una puerta de 5 m de anchura compuesta por dos hojas de 2,5 m cada una, y en el tramo este-sur tiene otra de 4 m de anchura compuesta por dos hojas de 2 m cada una.





Fuente: Estudio de Impacto Ambiental

Se considera una ocupación máxima diaria de 166 personas en la modalidad de coctel (136 en el edificio principal y 30 en el adyacente), que se verá reducida a 113 personas en la modalidad de comedor. Se proyecta la realización de 10 eventos al año en horario de diurno y nocturno, con horario de apertura-cierre de 10 horas a 01:00 horas.

El abastecimiento de agua se realiza a través del pozo-sondeo de diámetro 0,18 m y profundidad de 100 m existente en la finca (Coordenadas del pozo UTM ED50: X 418.979 Y 4.489.035) cuyo aprovechamiento se realiza mediante grupo moto bomba. Se encuentra inscrito en el Registro de aguas subterráneas Sección B por disposición legal de la Confederación Hidrográfica del Tajo del Ministerio de Agricultura y Medio Ambiente (Resolución de 12-02-2012 Ref. Loc 54.326/909, nº Ref. 442/2009) para un volumen máximo anual de 1.670 m³.

La tubería de conexión del pozo con las edificaciones es de PVC de diámetro de 200 mm. Tiene una longitud de 1.430 metros y discurre paralelo al camino de acceso a las edificaciones y camino particular de la finca.

Considerando para los Actos Sociales y Eventos Familiares la realización de 10 eventos/año con una ocupación máxima de 166 personas, equivalentes a 1.660 visitas/año, y aplicando una dotación de 40 litros/persona y día, se tendrá una demanda anual de 66 m³/año. Por otro lado, el riego de la pradera (710 m²) con una dotación de 4.500 m³/ha y año supone un consumo de 319 m³/año. Por lo que el total demandado es 385 m³/año.



El suministro de bebidas para los eventos se realizará mediante la empresa de catering que se contrate y no es objeto de abastecimiento del sondeo existente.

Para la gestión de aguas residuales existe una red de saneamiento separativa. Está previsto ampliar el sistema de gestión de las aguas sanitarias, mediante la instalación de un nuevo sistema de depuración compuesto por una fosa séptica de 15.000 litros, con decantador y digestor con filtro biológico y vertido a depósito estanco de 30.000 litros. Las dimensiones del sistema de depuración, según un aforo completo, se han realizado para un caudal máximo diario de 6.640 litros. Las aguas pluviales de la parcela son vertidas al terreno natural. Sin embargo, en el aparcamiento se recogerán en una red de drenaje perimetral, que las conducirá a una arqueta separadora de hidrocarburos. El separador de hidrocarburos se diseña para un caudal nominal de 40 l/s, con un volumen de 13.000 litros, siendo el volumen útil del desarenador de 4.000 litros y de 3.245 litros para el separador. El efluente del separador de hidrocarburos confluirá con la red de aguas sanitarias de manera previa a la fosa mencionada. Los colectores a utilizar son de PVC y con 200 mm de diámetro. La traza de las tuberías se estima en 65 m de longitud y se alojarán en una zanja de 0,3 m de anchura, resultando una ocupación de 19,5 m². A su vez, se estima que la instalación del separador de hidrocarburos, de la fosa séptica y del depósito estanco ocupará 50 m², siendo la ocupación total por la obra de saneamiento proyectada de 69,5 m².

Actualmente, la energía eléctrica es suministrada por IBERDROLA desde una estación de transformación ubicada en Galapagar, a través de una línea enterrada de 20 Kv mediante cable de Aluminio 3x240 mm que suministra a la vivienda de la finca.

La instalación se acondicionará con las protecciones necesarias para los circuitos eléctricos y se adaptará para el uso de pública concurrencia de acuerdo con la normativa vigente de aplicación. Los nuevos circuitos alimentarán el alumbrado y la toma de corriente de las nuevas dependencias (aseos y vestuarios) y del exterior.

En el exterior, la iluminación se proyecta única y exclusivamente en el aparcamiento mediante la instalación de 24 luminarias de balizamiento, de un metro de altura desde el suelo, y lámparas LED bajo consumo y bajo deslumbramiento que proporcionen una Iluminancia de 15 lux.

En lo que respecta a la generación y gestión de residuos, durante la fase de obra el promotor estima que se generará un volumen de 40 m³ de residuos de construcción y demolición (residuos cerámicos, hormigón, piedra, áridos, madera, vidrio, plásticos, metales, asfaltos, yeso, papel y otros), los cuales se almacenarán en contenedores y clasificados por tipología en una zona de acopio temporal dentro del patio del área edificada, hasta su retirada por gestor autorizado. A su vez, durante el funcionamiento de la actividad proyectada se producirán residuos asimilables a urbanos, estimándose una cantidad máxima de 0,9 t al año, de la que 0,6 t serán urbanos y 0,3 t serán residuos de vidrio. Serán almacenados en contenedores-compactadores específicos y selectivos para su posterior gestión por gestor autorizado.

Como focos de emisión a la atmósfera el promotor identifica, durante la fase de obras, las emisiones de gases de combustión derivadas del empleo de maquinaria de obra. Así, teniendo en cuenta la duración de las obras, estimada en 20 días, considera que las emisiones no serán significativas respecto al tráfico de la carretera M-505, que se encuentra a unos 220 metros de las edificaciones. Para la fase de funcionamiento, se indica que las emisiones corresponderán a los vehículos del personal de trabajo y asistentes a las celebraciones, estimándose un flujo de 25 vehículos al día. El sistema de calefacción de los edificios se realiza mediante radiadores eléctricos de bajo consumo, no estimándose que se produzcan emisiones directas.



En cuanto al ruido, el promotor identifica como fuentes generadoras los elementos de reproducción de música, el volumen de los comensales y el tráfico de los vehículos de los trabajadores y de los asistentes a los eventos, así como unidades de climatización situadas en la fachada oeste del edificio adyacente. Se indica que no se emitirán elementos de amplificación ni de reproducción de sonido fuera de las edificaciones en las que se celebran los eventos y, aún dentro de éstas, no se orientarán hacia su exterior, y que se utilizan equipos de música con limitador de potencia. Teniendo en cuenta la proximidad de la carretera M-505 y de la urbanización Molino de la Hoz, situada a 200 m de distancia, y que los edificios presentan aislamiento térmico y acústico, el promotor estima que la actividad no tendrá incidencia acústica y se garantiza la emisión de niveles de ruido inferiores a 65 dB(A). En todo caso, se ha realizado una simulación de los niveles sonoros que se pueden emitir durante el funcionamiento de la actividad, a partir de un modelo que ha tenido en cuenta el nivel sonoro medido a 1 m de los climatizadores, que resultó en 55,7 dB(A), el aislamiento del edificio principal, estimado en un máximo de 48 dB(A), y las fuentes de ruido externas (carretera M-505). Como resultado se han obtenido cartografía de isófonas en la que se observa que, para la opción de realizar las celebraciones sólo en el edificio principal, la superficie afectada por un nivel sonoro superior a 40 dB(A) es de 0,96 ha en torno a este edificio.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1294745821867176505196**

2. RESUMEN DEL ANÁLISIS TÉCNICO Y DEL RESULTADO DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se procede a realizar el análisis técnico del expediente. A continuación, se resume dicho análisis, incluyendo los principales puntos del Estudio de Impacto Ambiental (en adelante, EsiA).

El EsiA comienza con los antecedentes, el objeto del proyecto y la descripción de las características físicas del proyecto recogidas en el apartado 1 de esta DIA.

Alternativas planteadas en el EsiA

ALTERNATIVA 0: considera única y exclusivamente el uso residencial para las casas de la finca Cerro del Aire y el uso forestal y cinegético para la finca.

ALTERNATIVA 1: Se proyecta la instalación de una Carpa-cenador de 200 m² en el jardín pradera, realizada en estructura de acero y cubierta y cortinas de lona de polietileno o poliéster resistente anti-UV, para la realización de Actos Sociales y Eventos Familiares en la explanada anexa a las edificaciones existentes en la finca. así como el acondicionamiento de 810 m² de aparcamiento, 710 m² de jardín-pradera y 402,45 m² de ocupaciones de las instalaciones de saneamiento, acometida eléctrica y cercado talanquera de madera.

ALTERNATIVA 2: Se proyecta el acondicionamiento de los edificios existentes para la actividad de Actos Sociales y Eventos Familiares sobre una superficie actual de uso residencial de 558 m² (312 m² de edificaciones en planta y 246 m² de patio-solera (ajardinada), 810 m² de aparcamiento, 710 m² de pradera y 402,45 m² de ocupaciones de las instalaciones de saneamiento, acometida eléctrica y cercado-talanquera de madera.

Características del medio ambiente en la zona de ubicación del proyecto

La finca "Cerro del Aire" está situada en las parcelas 3 y 8 del polígono 14 y parcelas 2 y 3 del polígono 15 del catastro de rústica del término municipal de Galapagar, si bien las edificaciones se ubican en la parcela 8 del polígono 14. Está calificada urbanísticamente como SNUP (Suelo No Urbanizable Protegido (Categoría 1ª) correspondiente a la Zonas de máxima protección del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama.

A este respecto el Ayuntamiento de Galapagar (arquitecto municipal) considera que, el uso solicitado puede ser objeto de tramitación, y concesión en su caso, de licencia municipal, previo procedimiento de obtención de Calificación Urbanística. Considera que la documentación aportada, está suficientemente desarrollada a los efectos de la tramitación urbanística. Señala que con carácter previo a la autorización de la implantación de la actividad deberá aportarse autorización de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, dado que el acceso a la finca se realiza desde la carretera M-505.

La zona urbana más próxima se sitúa a una distancia de 200 metros, siendo ésta la urbanización Molino de la Hoz (Parcela 9000 Polígono 1) de Las Rozas (Madrid).



La masa de agua subterránea donde se encuentra la finca es ES030 MSBT 030.012 denominada Madrid-Aldea del Fresno. El abastecimiento de agua subterránea para el uso de Actos Sociales y Eventos Familiares está autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

A este respecto el Área de Calidad Hídrica, señala que el desarrollo de la actividad que se propone puede suponer una modificación del uso o fin para el que la Confederación Hidrográfica del Tajo ha inscrito en el Registro de Aguas el aprovechamiento de aguas subterráneas existente por lo que considera conveniente disponer de pronunciamiento del Organismo de Cuenca sobre la vigencia/validez de la citada inscripción para el desarrollo de la actividad. Por su parte, la Confederación Hidrográfica del Tajo indica “En la documentación facilitada por el promotor se indica *“El abastecimiento de aguas se realiza actualmente a través del pozo-sondeo existente en la finca mediante grupo moto bomba, cuya instalación y aprovechamiento se encuentra inscrito en el Registro de aguas subterráneas Sección B por disposición legal de la Confederación Hidrográfica del Tajo del Ministerio de Agricultura y Medioambiente (Resolución de 12-02-2012 Ref 54326/909”*. El uso del aprovechamiento es recreativo (riego por aspersión y goteo y usos domésticos sin bebida) y con un volumen anual de 1.670 m³. En todo momento se deberán cumplir con las condiciones impuestas por la Confederación Hidrográfica del Tajo para autorizar el uso del recurso mediante el pozo indicado, no pudiéndose variar ni el volumen ni el destino de las aguas detraídas.”

La finca Cerro del Aire linda en la zona norte-este con el río Guadarrama. Dentro de la finca aparecen varios arroyos temporales, como el arroyo del Ahijón, arroyo de las cabañas, arroyo del Cerro del Manchón y arroyo de las Fuentes. Por su parte la Confederación Hidrográfica del Tajo señala que la actuación se ubica dentro la Zona Sensible de las áreas de captación “EMBALSE DE CASTREJÓN – ESCM572” y “EMBALSE DEL MOLINO DE LA HOZ –ESCM842”, recogidos oficialmente en el PHT 2015-2021.

La vegetación de la finca Cerro del Aire, se encuentra ocupada principalmente por ejemplares de encina (*Quercus ilex*), pino piñonero (*Pinus pinea*), enebro (*Juniperus oxycedrus*), arizónicas (*Cupressus arizonica*) y álamo (*Populus sp.*) como principales especies arbóreas; jaras (*Cistus ladanifer*) y romeros (*Rosmarinus officinalis*) como especies arbustivas y especies pratenses anuales como especies herbáceas.

En el EsIA se indica que se ha realizado un estudio pormenorizado de fauna de la zona por la empresa Manimals S.L. en junio de 2021 en el que se determina que todas las especies de estudio no sufrirán ningún peligro por la actividad a desarrollar. No obstante, plantea una serie de mejoras a realizar en la finca para aumentar la presencia de fauna silvestre. Además, para la redacción del EsIA se ha consultado las especies protegidas que pueden tener el área de campeo en el entorno de la finca Cerro del Aire y que están incluidas en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres y del Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.

Igualmente se indica que se ha realizado consulta el 24/07/2018 al Área de Conservación de Flora y Fauna, Sección de Especies Protegidas de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid sobre las especies protegidas según el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Fauna y Flora de la Comunidad de Madrid y en base a la documentación e información facilitada en el EsIA se exponen las siguientes consideraciones:



- La finca Cerro del Aire del término municipal de Galapagar es área de campeo del Águila Imperial (*Aquila adalberti*), no teniéndose constancia de ningún nido dentro de las 201,8281 hectáreas de superficie de dicha finca, ni actualmente ni en años anteriores.
- Hay un posible nido de Búho real (*Bubo bubo*), encontrándose a más de 500 metros de las casas de la finca sobre las que se proyecta el uso de Actos Sociales y Eventos Familiares.
- No hay constancia de presencia de reptiles protegidos en la finca Cerro del Aire.
- En cuanto a los anfibios, hay presencia de Ranita de San Antonio (*Hyla arborea*), Tritón ibérico (*Triturus boscai*) y Sapillo pintojo ibérico (*Discoglossus galganoi*) en el entorno de la finca Cerro del Aire. Dichas especies están asociadas a zonas de arroyos, charcas, etc, con abundante vegetación herbácea.
Las edificaciones de la finca sobre las que se proyecta el uso de Actos Sociales y Eventos Familiares se ubican en el Cerro y zona elevada del terreno, no encontrándose dichos hábitats en las cercanías de los mismos.
- Existe presencia de Topillo de Cabrera (*Microtus cabreræ*) en la zona norte de la finca. Dicha especie está asociada a áreas con el nivel freático elevado: comunidades vegetales de juncas, gramíneas perennes y en menor medida carrizales, no encontrándose dichos hábitats a menos de 500 metros de las edificaciones de la finca sobre las que se proyecta el uso de Actos Sociales y Eventos Familiares.

Por su parte, la Subdirección General de Espacios Protegidos, en su informe de 25 de noviembre de 2022 indicó *“La zona es territorio de cría y campeo de distintas especies de aves rapaces entre las que destaca el Águila Imperial Ibérica (Aquila adalberti) y el Búho Real (Bubo bubo), catalogadas como especies “En peligro de extinción” y “Vulnerable” respectivamente por el Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres y se crea la categoría de árboles singulares.”*

Además, en el informe de la Subdirección General de Gestión Territorial de 6 de septiembre de 2024 se señala *“Que a partir del año 2015 se asienta una pareja de Águila Imperial de forma permanente en el territorio, hasta el momento presente, nidificando en la zona.”*

En cuanto al paisaje de la finca Cerro del Aire está constituido por masas de encinar con mayor o menor densidad, masas de pinar y zonas urbanizadas colindantes a la finca como elementos paisajísticos más característicos. Pertenece a la Unidad de Paisaje G12. Analizando la orografía de la zona, se distinguen dos cuencas visuales: Urbanización Molino de la Hoz y Laderas de la finca Cerro del Aire. Las edificaciones de la finca Cerro del Aire se ubican a cota 730 m en una zona llana divisoria de cuencas, de tal manera que las edificaciones solo son visibles desde distancias inferiores 300-500 en dirección Nor- Este y Sur-Este.

La finca Cerro del Aire está incluida dentro del “Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno”, declarado en la Ley 20/1999 de 3 de mayo, el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales fue aprobado por Decreto 26/1999 de 11 de febrero. En la zonificación resuelta la finca se encuentra en la Categoría 11 correspondiente a la Zona de Máxima Protección.

También, está integrada en el Zona Especial de Conservación ES3110005 “Cuenca del río Guadarrama”.

Asimismo, prácticamente toda la finca se trata de un Monte Preservado, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 16/1995 Forestal y de Protección a la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, por tratarse de una masa de encinar



En la finca Cerro del Aire se encuentra la presencia de los siguientes hábitats de interés comunitario no prioritarios: Hábitat no prioritario 6310. Dehesas perennifolias de *Quercus spp*, Hábitat no prioritario 9340. Encinares de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*, Hábitat no prioritario 5330. Matorrales termomediterráneos y pre-estépico y Hábitat no prioritario 92A0. Bosques de galería de *Salix alba* y *Populus alba*.

Análisis de los impactos ambientales

Durante la fase de obras hay que considerar las emisiones por el empleo de maquinaria. Considerando la duración de las obras de 20 días laborales, las emisiones de los vehículos de los trabajadores son insignificantes en comparación con la circulación de vehículos de la carretera M-505 (Carretera de El Escorial) que tiene una Intensidad Media Diaria de 17.072 vehículos/día y dista de las edificaciones en 220 metros, por lo que dicha carretera constituye la principal fuente de contaminación atmosférica del entorno.

Una vez finalizadas las obras de acondicionamiento de los edificios existentes, con el inicio de la actividad, las únicas emisiones corresponderán a los vehículos del personal de trabajo y asistentes a los Actos Sociales y Eventos Familiares del Cerro del Aire, estimada en un máximo de 25 vehículos/jornada por evento y 10 eventos al año.

Respecto a los impactos a la vegetación, el EsIA indica que no se producirá eliminación de vegetación arbórea ni arbustiva para la ejecución de las obras de rehabilitación, ni tampoco en la fase de explotación de los Usos Actos Sociales y Eventos Familiares en las edificaciones del Cerro del Aire. Durante las obras de pavimentación del solado-patio y de la edificación adyacente no se eliminó ningún pie arbóreo. Existían cuatro pies de *Gleditsia triacanthos* (Acacia de las tres espinas) en dichas zonas, pero se talaron debido a su decadente estado fitosanitario (100% secas). La tala se ejecutó a finales del año 2009.

Sin embargo, hay que considerar la superficie de adecuación de aparcamiento (810 m²), del jardín-pradera (710 m²), del trazado de saneamiento (19,5 m²) y sus instalaciones (50 m²), del trazado de la acometida de la línea eléctrica (330 m²) y de la ocupación de los postes del cercado de la talanquera de madera (2,95 m²) ya que son/eran superficies de especies pratenses.

Respecto al impacto a la hidrología e hidrogeología, el promotor señala que el sistema de depuración proyectado (fosa séptica) garantiza que no se produce ningún vertido a cauce público ni al terreno natural. Así, una vez que se produzca el llenado al 80% de capacidad del separador de hidrocarburos, fosa séptica o depósito estanco, el contenido será retirado por gestor autorizado para el tratamiento de estos vertidos.

A este respecto el Área de Calidad Hídrica indica que teniendo en cuenta que el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para el Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno prohíbe el establecimiento de fosas sépticas, pozos, zanjas, galería o cualquier otro dispositivo destinado a la eliminación de aguas residuales mediante absorción por el terreno, considera conveniente que el separador de hidrocarburos, la fosa séptica y el depósito de aguas residuales dispongan de certificados de estanqueidad emitidos por el constructor o fabricante a fin de evitar el filtrado o vertido accidental de aguas residuales al terreno. Asimismo, propone que el promotor presente una descripción detallada del procedimiento a seguir para la detección de las pérdidas de aguas residuales. La verificación de impermeabilidad y estanqueidad deberá someterse a revisiones periódicas, que se realizarán con la frecuencia necesaria para detectar vertidos indebidos al terreno



Por su parte el Área de Sanidad Ambiental señala que en relación con la tipología de fuentes potenciales de plagas como son las actividades cinegenéticas, la presencia del río Guadarrama (a 170 m) y del arroyo de las Fuentes a 40 m de las edificaciones, obliga a incorporar en el Programa de Vigilancia y Seguimiento Ambiental, un Programa de Vigilancia de Plagas (artrópodos y roedores) como medida preventiva de protección a la población usuaria. Dicho programa deberá incluir Diagnostico de Situación previo, que oriente hacia las medidas de prevención y control a implantar conforme a la normativa vigente, incorporando los indicadores de presencia de plagas que se estimen oportunos en el formulario de inspección propuesto para el seguimiento ambiental. La empresa responsable de dicho Programa estará inscrita en el Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Biocidas (ROESB), y su actuación deberá estar completamente documentada.

También indica que deben de tenerse en cuenta los posibles impactos derivados de la radiación ionizante procedente del terreno. De acuerdo con el Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre por el que se modifica el Código Técnico de Edificación, el término municipal de Galapagar se encuentra incluido en la zona 2 del apéndice B, en base a las medidas realizadas por el Consejo de Seguridad Nuclear (CSN), considerándose que hay una probabilidad muy significativa de que los edificios allí construidos sin soluciones específicas de protección frente al radón presenten concentraciones del citado gas superiores al nivel de referencia. Aunque señala que se estima que el impacto será mínimo dada la tipología de edificación seleccionada, se deberá evaluar con precisión el proyecto presentado y se deberán aportar las soluciones constructivas adecuadas para evitar la presencia de gas radón en el interior de los establecimientos colectivos y reducirla a niveles que no requieran medidas de intervención. A modo de referencia, pueden consultarse las recomendaciones y medidas de remediación y mitigación incluidas en la guía técnica del CTE: https://www.codigotecnico.org/pdf/GuiasyOtros/GuiaRadon/Guia_de_rehabilitacion_frente_al_radon+Fichas.pdf

Dicha Área continúa indicando en el presente proyecto un riesgo potencial no despreciable respecto a este gas, sería el vinculado al abastecimiento mediante captación de agua subterránea, donde es previsible que se den valores altos de este gas, generalmente asociado con altas concentraciones de uranio en las rocas. Sin embargo, la desgasificación del agua (Ej. airear el agua) es una técnica usual para reducir el riesgo de exposición del gas presente en el agua tanto por ingestión como por inhalación durante el aseo y/o el baño. Recuerda que la regulación del problema del radón y sus descendientes radiactivos de vida corta en el agua se aborda en el Real Decreto 140/2003, por el que se establecen los Criterios Sanitarios de la Calidad del Agua de Consumo Humano, siendo obligatoria la realización de un control de radiactividad por parte del gestor, en caso de que el agua de la captación se destine a los usos contemplados (bebida, aseo, baño) debido a la actividad pública que se pretende llevar a cabo en el presente establecimiento.



DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO “ACTOS SOCIALES Y EVENTOS FAMILIARES EN LA FINCA CERRO DEL AIRE PARCELA 8 DEL POLÍGONO 14 DE GALAPAGAR”, PROMOVIDO POR INVERGESA S.L.

La presente resolución se emite de conformidad con lo dispuesto en el Art. 41 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, vista la propuesta técnica del Área de Evaluación Ambiental elevada por la Subdirección General de Impacto Ambiental, conforme a lo dispuesto en el Art. 40 de la citada Ley 21/2013 y a los solos efectos ambientales. Para la elaboración de la misma **se han tenido en cuenta los siguientes hechos y consideraciones:**

- El Proyecto tiene por objeto el acondicionamiento de las denominadas Casas del Cerro de Aire consistentes en dos edificaciones con un patio central para la celebración de Actos Sociales y Eventos Familiares en número máximo de 10 eventos al año con un aforo máximo de 166 personas en la modalidad coctel y 113 en la modalidad de comedor. Se ha tenido en cuenta no solo los impactos generados por el acondicionamiento de las construcciones sino también los generados por el uso propuesto.
- Se encuentra ubicada en el Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno. Dicho Parque fue declarado mediante la Ley 20/1999, de 3 de mayo, del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno y es de aplicación el *Decreto 26/1999, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para el Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno*. Dicho Decreto señala que las zonas de máxima protección son aquellas que incluyen los espacios de mayor valor ambiental, que constituyen los ecosistemas mejor conservados dentro del ámbito de ordenación.
- Además, en esta zona coincide con la Zona de Especial Conservación “Cuenca del río Guadarrama” ES311005, espacio de la Red Natura 2000.
- Asimismo, se encuentra en terrenos incluidos dentro de Montes Preservados, según lo establecido en el anexo cartográfico de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid. Así mismo, es colindante con el Monte de Utilidad Pública “Granja y Molino de la Hoz”.
- En la finca se localizan los siguientes Hábitats naturales de interés comunitario: el Hábitat 6310 Dehesas perennifolias de *Quercus spp.*, el Hábitat 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépico, el Hábitat 9340 Encinares de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*, Hábitat 92A0 Bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba* y Hábitat 9340 Encinares de *Quercus ilex* et *Quercus rotundifolia*, de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 27 de octubre de 1992, por la que se adapta al progreso científico y técnico la Directiva 92/43/CEE relativa a la conservación de los hábitats naturales y de fauna y flora silvestre.
- La formación vegetal arbórea más común presente en la finca es una masa de *Quercus ilex subsp. ballota* (encina), con pies sueltos de *Juniperus oxycedrus* (enebro) y *Pinus pinea* (pino piñonero). El sotobosque está formado principalmente por *Cistus ladanifer* (jara brava), *Retama sphaerocarpa* (retama), y *Genista scorpius* (aulaga). Existen varias masas puras de pino de *Pinus pinea*. (pino piñonero) plantadas en torno al año 1975. En las inmediaciones del río Guadarrama se presentan formaciones de *Fraxinus angustifolia* (fresno) junto con encinas y enebros.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1294745821867176505196

- En su informe de 25 de noviembre de 2022, la entonces Subdirección General de Espacios Protegidos indicó *“Tras el análisis de la documentación presentada cabe señalar que no existen elementos que modifiquen lo anteriormente informado, **por lo que el proyecto no sería ambientalmente viable, pudiendo afectar de forma apreciable, directa o indirectamente al espacio Red Natura 2000, con efectos significativos sobre el Parque Regional, en Zona de Máxima Protección, y sobre el Monte Preservado en el que se encuentra**”*.
- Además, la Subdirección General de Gestión Territorial señala en el informe de 6 de septiembre de 2024, que: *“La inviabilidad del proyecto recogida en relación con el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto de Calificación Urbanística, fue motivada por un incremento en la ocupación del suelo fuera de las edificaciones existentes de las instalaciones destinadas a la celebración de eventos para personas en la modalidad cóctel y otros servicios accesorios, tales como: Patio, Zona ajardinada y zona de aparcamiento. A mayor abundamiento, desde el año 2015, ha tenido lugar una modificación de las circunstancias medioambientales de la zona, que se corresponde con el asentamiento en el territorio de una pareja nidificante de águila imperial ibérica (Aquila adalberti) que nidifica a una distancia de 2,3 kilómetros de la edificación objeto de este informe.*

Vistas las alegaciones formuladas, se pone de manifiesto lo siguiente:

2.1.-Si es de aplicación la Ley 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas que establece en el artículo 11 *“Modificación parcial de la Ley 20/1999, de 3 de mayo, del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno”, el uso solicitado no sería viable en Zona de Máxima Protección del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno.*

2.2.-Si es de aplicación el artículo 9 de la Ley 8/2012, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, según lo establecido en la Sentencia 542/2017, de fecha 10 de octubre de 2017, de la Sección Octava de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, la inviabilidad del proyecto recogida en relación con el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto de Calificación Urbanística, es motivada por un incremento en la ocupación del suelo fuera de las edificaciones existentes de las instalaciones destinadas a la celebración de eventos para personas en la modalidad cóctel. A tal efecto, considerando el impacto medioambiental del proyecto, tanto en lo referido a las obras rehabilitación de las edificaciones existentes como al propio desarrollo de la actividad, dando lugar a trasiego de vehículos, comensales y personal, con posibles afecciones a la biodiversidad de la zona, el proyecto podría ser ambientalmente viable, condicionado a la presentación por parte del promotor de una nueva propuesta para su evaluación con modificación de la actividad y medidas correctoras y preventivas, donde la actividad quede circunscrita al interior de la edificación existente, se ajusten los aforos a la superficie útil del mismo conforme la legislación vigente y se tengan presentes por ello las siguientes consideraciones:”

A la vista de las consideraciones anteriormente expuestas, se entiende que se ha puesto de manifiesto el valor ambiental de la zona donde se inscribe el proyecto, y que la actuación pretendida y descrita en la documentación evaluada, tanto por la ejecución de las obras como por el funcionamiento de la actividad, y como ha puesto de manifiesto la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, genera impactos ambientales principalmente sobre la fauna, especialmente sobre la avifauna.



Por tanto, a la vista de lo anterior, se informa desfavorablemente el proyecto, tal y como está descrito en el Estudio de Impacto Ambiental, denominado “ACTOS SOCIALES Y EVENTOS FAMILIARES EN LA FINCA CERRO DEL AIRE PARCELA 8 DEL POLÍGONO 14 DE GALAPAGAR”, promovido por INVERGESA, S.A, en el término municipal de Galapagar, dado que no puede descartarse que se produzcan impactos negativos significativos sobre los hábitats de interés comunitario, la avifauna, así como en los espacios protegidos en los que se ubica, no tanto por las obras de acondicionamiento sino por el funcionamiento de la actividad y al considerarse que las medidas previstas por el promotor no son una garantía suficiente para su corrección o su adecuada compensación.

En el caso de que el promotor decidiera modificar el Proyecto y adecuarlo a lo establecido en el informe de la Subdirección General de Gestión Territorial de 6 de septiembre de 2024, el órgano sustantivo deberá consultar a la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal sobre si estima que dicho proyecto puede o no afectar de forma apreciable, directa o indirectamente, a espacios Red Natura 2000 o tener efectos significativos sobre espacios naturales protegidos, montes en régimen especial o zonas húmedas y embalses protegidos.

En el caso de que se estimase que la actuación puede afectar de forma apreciable o tener efectos significativos, el proyecto estaría sometido a un procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.2.b) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, o por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

Según lo establecido en el artículo 41.4 de la Ley 21/2013, la DIA no será objeto de recurso sin perjuicio de los que, en su caso procedan en vía administrativa y judicial frente al acto por el que se autoriza el proyecto.

Lo que se comunica para su conocimiento y a los efectos oportunos.

Madrid, fecha al pie de la firma
LA DIRECTORA GENERAL DE
TRANSICIÓN ENERGÉTICA Y ECONOMÍA CIRCULAR

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

