



Excmo. Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix
Plaza Constitución, 1
28750 San Agustín del Guadalix

26-UB2-00059.1/2025
SIA 25/059

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior con el número 10/310893.9/25 del pasado día 10 de abril de 2025 por el que viene a interesar informe en relación con la Modificación del Plan Parcial del Sector SAU-8 Los Ardales en el Término Municipal de San Agustín del Guadalix, 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 10 de abril de 2025 y referenciado con el número 10/310893.9/25, 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 San Agustín de Guadalix, en relación con Modificación Plan Parcial del Sector SAU-8 Los Ardales en el Término Municipal de San Agustín del Guadalix.

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 10 de abril de 2025 se inicia la evaluación ambiental estratégica.

Con fecha 19 de mayo de 2025 y número de registro 26/025242.0/25, se comunica al Ayuntamiento la realización de las consultas e informes a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

Con fecha 4 de septiembre de 2025 se solicita al Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix, documentación complementaria consistente en el certificado del trámite de información pública, copia de las alegaciones y datos sobre el promotor en el caso de que no se trate del Ayuntamiento.

Con número 10/742453.9/25 y fecha de registro de entrada en esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior 10 de septiembre de 2025, el Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix remite copia del certificado de información pública, informes sectoriales, alegaciones y datos del promotor.

1.2 Informes emitidos sobre el ámbito del SAU-8

Informe exigido en cumplimiento del artículo 59 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid del Plan Parcial del SAU-8 "Los Ardales" de las Normas Subsidiarias, en el término municipal de San Agustín de Guadalix (SIA 06/100).

Informe con fecha 17 de noviembre de 2006 y referencia número 10/657320.9/6. En el mismo se observaron deficiencias en el "Estudio de Capacidad Hídrica" y en el Estudio Acústico, deficiencias que deberían subsanarse e incluirse en el documento de aprobación definitiva del Plan Parcial del SAU-8 "Los Ardales".

Se hace referencia al obligado cumplimiento de los condicionantes informados por el Canal de Isabel II y a las prescripciones establecidas por la Confederación Hidrográfica del Tajo.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0926319306192984370127

Cita las medidas preventivas para la mejora acústica del Sector, proponiendo retranqueos en las parcelas orientadas a las principales carreteras, especialmente los edificios cuyas fachadas estén orientadas a la carretera A-1.

Informe sobre el Texto Refundido del Plan Parcial del SAU-8 "Los Ardales" (SIA 09/042)

Informe con fecha 9 de julio de 2009 y referencia número 10/090775.5/09. Considera adecuadamente reflejadas las condiciones establecidas en el informe anterior, por lo que se informa **favorablemente** debiendo tener en cuenta que con el fin de corregir potenciales conflictos acústicos en la implantación de los usos terciarios, comerciales, hoteleros, etc., previstos como compatibles en el ámbito, se aplicarán en su ejecución las medidas correctoras necesarias, conforme a lo señalado en el artículo 13 del, entonces en vigor, Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid., otorgando prioridad al control del ruido en la fuente o en su propagación frente a la adopción de medidas correctoras en los receptores. En este último caso, la aprobación ambiental de la actividad estará condicionada al consentimiento de los receptores para la implantación de tales medidas, debiendo garantizarse que los niveles de inmisión de ruido en ambiente interior se ajustan a lo establecido en el Decreto.

Contestación a Solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica (SIA 25/050)

Escrito con fecha 1 de abril de 2025 y referencia número 26/017406.5/25. Después de exponer los antecedentes existentes en esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular se informa al ayuntamiento de San Agustín de Guadalix sobre la manera de proceder en cuanto al documento para el que se solicita informe, dependiendo si la solicitud se refiere a proyecto de urbanización del SAU-8 Los Ardales o a la modificación del plan parcial del SAU-8 Los Ardales.

Antecedentes urbanísticos. Planeamiento vigente

El planeamiento vigente del municipio lo constituye la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Agustín de Guadalix aprobadas el día 3 de junio de 1999 por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid mediante Acuerdo hecho público por la Resolución de 11 de junio de 1999 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid (publicado en el suplemento al número 231 del BOCM de fecha 29 de septiembre de 1999).

El Plan Parcial del sector SAU 8 "Los Ardales" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Agustín de Guadalix fue aprobado por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el día 30 de julio de 2009 mediante Acuerdo hecho público por la Resolución de 21 de septiembre de 2009 de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid (publicado en el BOCM de fecha 4 de noviembre de 2009).

Consta la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Sector SAU-8 "Los Ardales por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 22 de marzo de 2012, y publicada en el BOCM número 127 de 29 de mayo de 2012.



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 19 de mayo de 2025 se realizan consultas previas por espacio de veinte días para que formulen las sugerencias que estimen oportunas a los siguientes organismos:

- Área Instalaciones Eléctricas de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid
- Jefatura del Cuerpo de Bomberos. DG de Emergencias de la Agencia de Seguridad y Emergencias Madrid 112 perteneciente a la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.
- Dirección General de Protección Civil de la Agencia de Seguridad y Emergencias Madrid 112 perteneciente a la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.
- Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U.

Se han recibido las siguientes respuestas de los organismos antes mencionados

- Jefatura del Cuerpo de Bomberos. DG de Emergencias de la Agencia de Seguridad y Emergencias Madrid 112 perteneciente a la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior. Realiza recomendaciones en cuanto a la anchura de los viales y recuerda la distancia entre hidrantes para su instalación.
- Dirección General de Protección Civil de la Agencia de Seguridad y Emergencias Madrid 112 perteneciente a la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior. Hace referencia al Plan de Actuación de Ámbito local ante el Riesgo de Inundaciones, que debe recogerse en la modificación del Plan Parcial.

Se adjunta copia íntegra de las respuestas recibidas.

1.4 Informes recibidos aportados por el Ayuntamiento de San Agustín de Guadalix

- Informe sectorial de S.G. de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales, Secretaría G. Telecomunicaciones, Infraestructuras Digitales y Seguridad Digital, Secretaría de Eº de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales, Mº para la Transformación Digital y de la Función Pública. Emite informe favorable en relación a la normativa sectorial de telecomunicaciones.
- Informe sectorial, de la Dirección General de Transportes y Movilidad, Viceconsejería de vivienda, Transportes e Infraestructuras, Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras. No identifica afecciones.
- Informe Técnico de la D.G. Suelo de la Comunidad de Madrid por ser propietaria. Indican que no se justifica la limitación al uso para implantación de infraestructuras y servicios urbanos, así como sus servidumbres. Hace referencia a la posibilidad de implantación de viviendas sujetas a un régimen de protección público.
- Informe Sectorial Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea, Dirección General de Aviación Civil, Secretaria General de Transportes Aéreo y Marítimo, Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible
- Informe sectorial Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español, Viceconsejería de Cultura, Turismo y Deporte, Consejería de Cultura, Turismo y Deporte



- Informe sectorial recibido Confederación Hidrográfica del Tajo, Dirección General del Agua, Secretaría de Estado de Medio Ambiente, Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico

1.5 Alegaciones derivadas del periodo de información pública

La Modificación Plan Parcial, se aprobó inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 13 de marzo de 2025, según publicación del BOCM núm. 92 de 24 de abril de 2025.

Con fecha 10 de septiembre de 2025 se recibe certificado municipal de la exposición pública, en el que se comunica que durante el periodo de información pública se ha recibido un escrito de alegaciones Canal de Isabel II en el que indican que se produce una afección urbanística sobre las siguientes infraestructuras adscritas a favor de la sociedad pública Canal de Isabel:

- Abastecimiento: Arteria A-1 de Ø 500 mm. de diámetro.
- Saneamiento: Colector A4 del Sistema San Agustín.

A este respecto se tendrá en cuenta:

Se incorporen en el documento de modificación del Plan Parcial del SAU-8 “Los Ardales” de las NN.SS. (2000) del término municipal de San Agustín del Guadalix las determinaciones necesarias para que los suelos por los que discurren los trazados de las infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II existentes en dicho ámbito se recojan con una calificación que resulte compatible con su naturaleza de red pública de infraestructuras sociales de abastecimiento o saneamiento, según corresponda.

Se adjunta copia de dicha alegación.

2. CONTENIDO Y ALCANCE DEL PLAN

2.1 Contenido documental

La Modificación Plan Parcial del Sector SAU-8 Los Ardales en el Término Municipal de San Agustín del Guadalix consta de la siguiente documentación:

BLOQUE I: DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

1. Memoria de Información
2. Planos de información
3. Anexos
 - Anexo 1. Datos Promotor
 - Anexo 2. Información registral y catastral
 - Anexo 3. Cualificación técnica
 - Anexo 4. Antecedentes urbanísticos.
 - Anexo 5. Autorizaciones de representación

BLOQUE II: DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

1. Volumen 1. Documento Ambiental Estratégico
2. Volumen 2. Anexos
 - Anexo 1. Estudio de tráfico y movilidad
 - Anexo 2. Estudio acústico
 - Anexo 3. Estudio de caracterización de suelos y aguas subterráneas
 - Anexo 4. Estudio hidrológico
 - Anexo 5. Estudio de afección a Red Natura 2000
 - Anexo 6. Estudio de eficiencia energética, emisiones atmosféricas y adaptación/mitigación al cambio climático.



BLOQUE III: DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

1. Volumen 1. Memoria de ordenación
2. Volumen 2. Normativa urbanística
3. Volumen 3. Planos de ordenación

2.2 Descripción del ámbito

El ámbito del Sector se localiza en el suelo apto para urbanizar denominado SAU-8, ubicado en el sureste del municipio de San Agustín del Guadalix, con una superficie para el Sector según la suma de las 21 parcelas catastrales que lo constituyen de 136.907,75 m².

Limita:

- Al norte con los Suelos Urbanos industriales antiguamente ocupados por instalaciones de Toyota y actualmente en proceso de transformación a un centro comercial
- Al sur con el paraje denominado El Barracón
- Al este con las terrazas del río Guadalix
- Al oeste con la autovía A-1, Madrid-Burgos

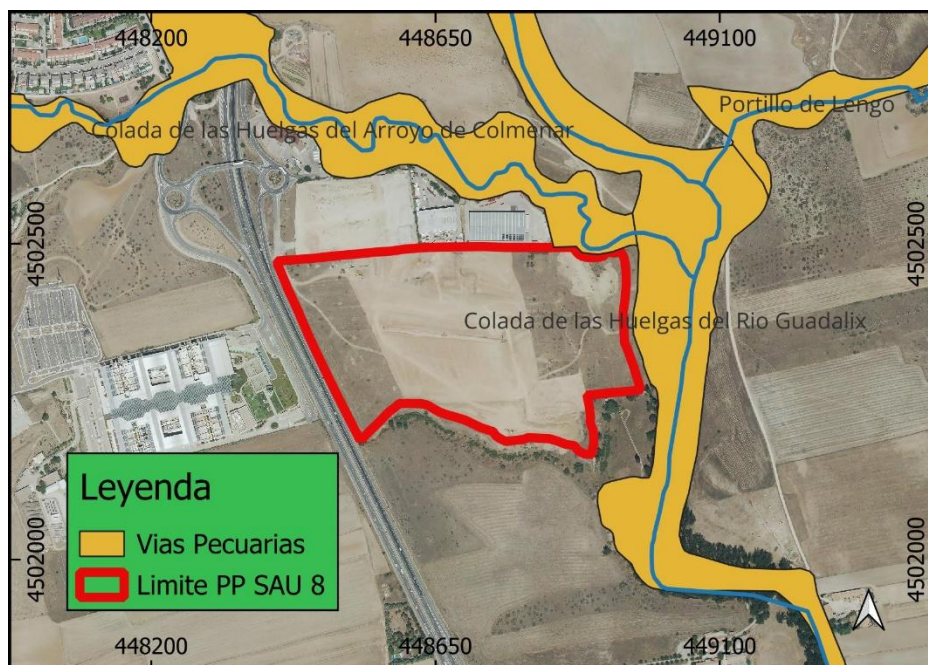


Los terrenos incluidos dentro del sector SAU-8 se encuentran clasificados por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas el 3 de junio de 1999 como suelo apto para urbanizar. Y cuenta con Plan Parcial aprobado en 2009. El uso global de Plan Parcial es el industrial.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0926319306192984370127

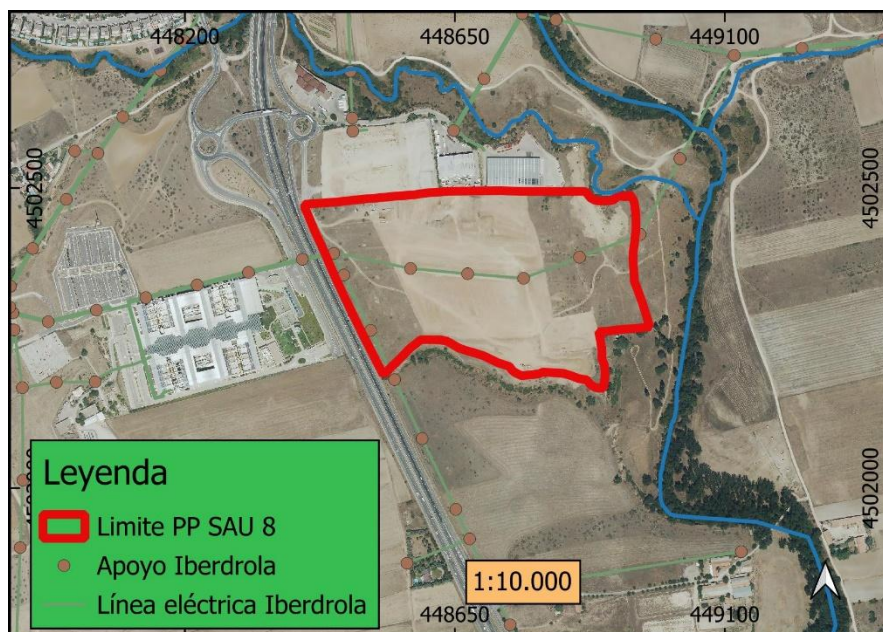
El Sector limita al este por la vía pecuaria “Colada de las Huelgas del Río Guadalix” y al noreste con la “Colada de las Huelgas del Arroyo de Colmenar” no llegando a éstas a introducirse en el sector.



Mapa Vías Pecuarias. Fuente: elaboración propia con cartografía de la Comunidad de Madrid

Se observa en la visualización de las ortofotos históricas, que el ámbito del plan ha tenido uso agrícola como mínimo hasta el año 1975.

Según el DAE presentado, en el interior del ámbito existen varias líneas eléctricas aéreas. Una de media tensión de 45 kV que discurre paralela al sector por su límite oeste en dirección norte sur y otra, también de media tensión que atraviesa el sector de oeste a este.



Mapa Líneas eléctricas. Fuente: elaboración propia con cartografía de la Comunidad de Madrid



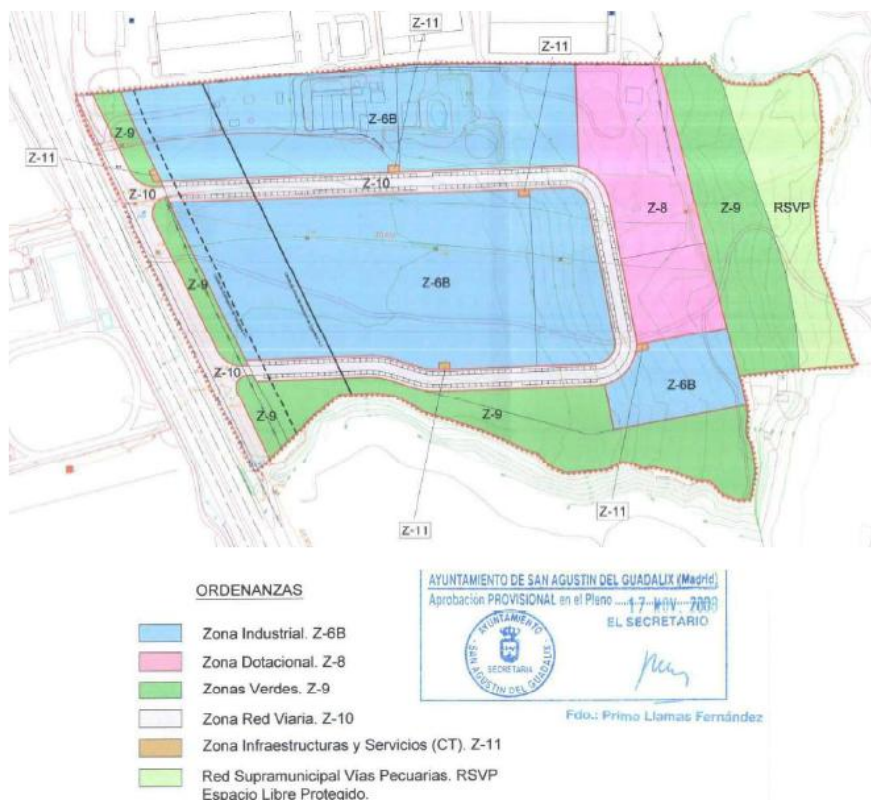
2.3 Objeto y alcance de la Modificación Puntual del Plan Parcial. Determinaciones urbanísticas

El objeto de la Modificación Puntual del Plan Parcial según la documentación aportada es:

- **Adaptar** la ordenación al Anteproyecto de la Autovía A-1(APCN)
- **Unir** las manzanas actualmente separadas por un vial
- **Eliminar las servidumbres** de infraestructuras y servicios urbanos
- **Redefinir el uso el uso industrial** adaptándolo a las nuevas definiciones del PGOU en tramitación

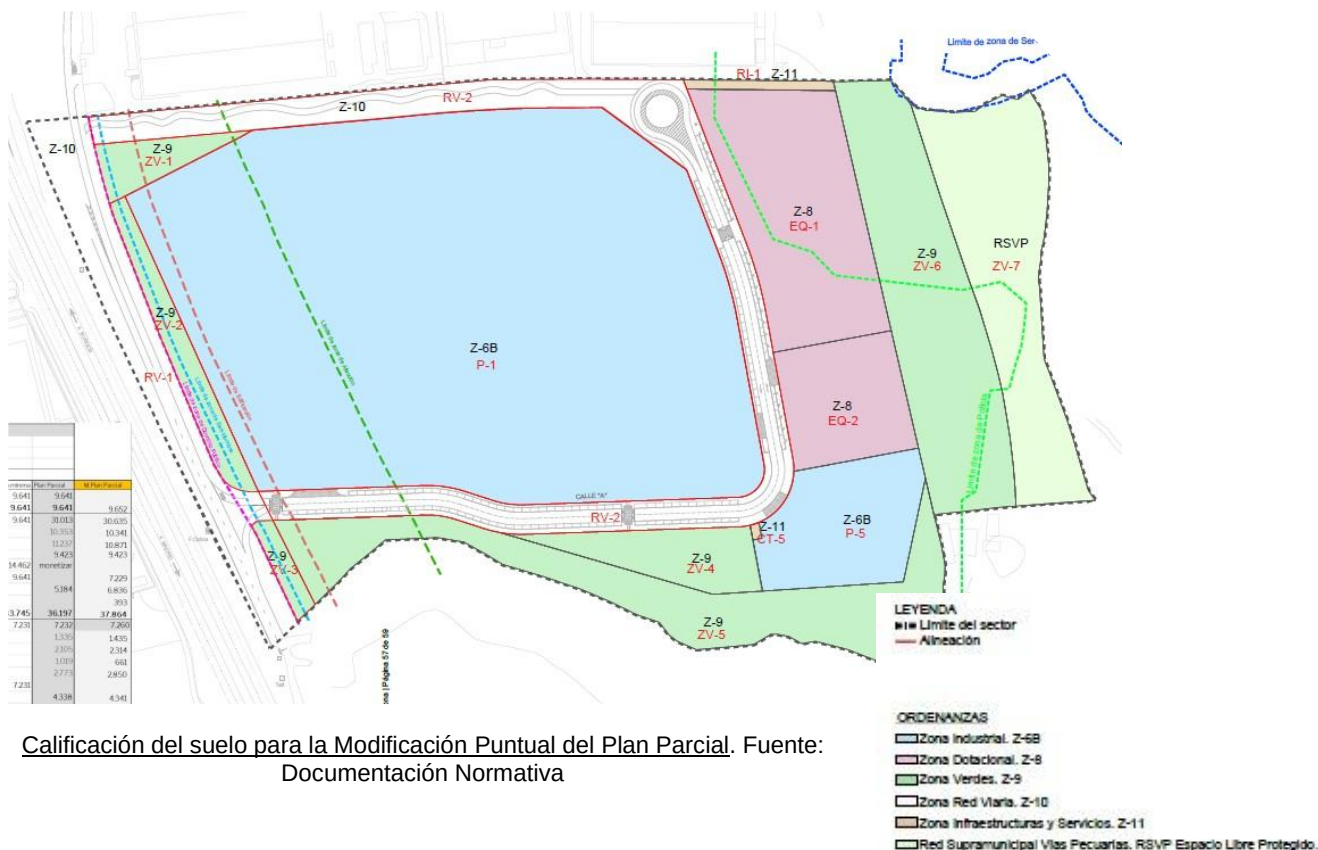
La Modificación del Plan Parcial establece las condiciones de ordenación para este ámbito, con el siguiente alcance:

- **Elimina** el acceso superior para el tráfico rodado, dejando el acceso sur como único para el ámbito.
- Se **traslada** el vial superior hacia el norte del ámbito, para unificar las parcelas lucrativas P1, P2, P3 y P4 desapareciendo estas tres últimas.
- El vial superior pasa a ser de **uso exclusivamente** peatonal y de emergencia.
- Modifica **geométricamente** la parcela **P-5** para dar continuidad a los espacios libres y compensar la superficie de espacios libres.
- Se incorpora un pasillo de infraestructuras al norte de la parcela EQ-1 para **eliminar** las servidumbres sobre las parcelas de equipamiento.
- **Elimina** las parcelas para la ubicación de **Centros de Transformación**, que ahora deberán ubicarse en las parcelas privativas, así como prohíbe el paso de infraestructuras por las parcelas de equipamiento.
- Modifica las condiciones de **altura máxima y número de plantas** para el uso industrial en coordinación con el PGOU actualmente en tramitación.



Normas particulares establecidas por el Plan Parcial aprobado en 2009. Fuente: Documento Ambiental Estratégico





La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://gestion.comunidad.madrid/csv> mediante el siguiente código seguro de verificación: **09266**

Según la documentación aportada, el desplazamiento del vial hacia el norte da lugar a:

- Incremento de las cesiones de red general de 1.686m² definido por:
 - o Incremento de 1.652 m² de red viaria (RV-1)
 - o Incremento 412 m² de red de infraestructuras (RI-1)
 - o Una reducción de 378 m² de zonas verdes

- Incremento de las cesiones de red local en 1.818 m² definido por:
 - o Incremento de Espacio libre arbolado en 28 m²
 - o Incremento del Equipamiento (EQ-2) en 3 m²
 - o Incremento de Red viaria (RV-2) en 1.787 m²

Las zonas verdes de la Red General pasan, por lo tanto, de 31.013 m² del Plan Parcial original a 30.635 m² de la Modificación de éste. En este sentido, se recuerda que según el párrafo segundo del apartado 2 del artículo 69 - Modificación de los Planes de Ordenación Urbanística - de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

“Cuando la alteración afecte a zonas verdes o espacios libres obtenidos, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión y en condiciones topográficas similares en relación con el área homogénea, en el caso de las redes locales, o con el conjunto de término municipal, en el caso de las redes generales y supramunicipales, con el fin de mantener el adecuado estándar de calidad de vida urbana.”

Por lo tanto, deberá justificarse la reducción de la superficie de zonas verdes en los términos anteriormente señalados.

2.4 Alternativas consideradas en la Modificación del Plan Parcial

Las alternativas propuestas en la documentación de la Modificación del Plan Parcial del Sector SAU-8 Los Ardales en el Término Municipal de San Agustín del Guadalix, son las siguientes:

- Alternativa 0: esta alternativa supone la no elaboración de la Modificación del Plan Parcial y por tanto dar continuidad a la situación actual. Al considerar que las condiciones viarias de acceso al ámbito deben ser modificadas esta alternativa ha sido descartada.
- Alternativa 1: su mayor diferencia con la alternativa 0 es la creación de una gran parcela lucrativa en la zona central y la modificación del viario que rodea a la misma. El sector mantiene la edificabilidad de 48.207 m²c. Debido a la modificación del viario se redefinen el perímetro de algunas redes manteniendo la integridad superficial de los equipamientos y las zonas verdes.
- Alternativa 2: presenta la misma estructura viaria que la alternativa 1 concentrando toda la edificabilidad en la parcela lucrativa industrial. Las zonas verdes se sitúan de forma similar a las anteriores alternativas. Los espacios libres arbolados pasan a situarse en extremo sureste colindantes al vial.



SAU 8 "Los Ardales"

Calificación de Alternativa 1:

Zona de infraestructuras y servicios	Zonas verdes
Parcela industrial	Espacios libres arbolados
Equipamientos/Dotacional	Sistema General Cañada
Infraestructura viaria	Acceso rodado

Alternativa 1.

Alternativa 1

Fuente: Documento Ambiental Estratégico



SAU 8 "Los Ardales"

Calificación de Alternativa 2:

Zona de infraestructuras y servicios	Zonas verdes
Parcela industrial	Espacios libres arbolados
Equipamientos/Dotacional	Sistema General Cañada
Infraestructura viaria	Acceso rodado

Alternativa 2.

Alternativa 2.

- Alternativa 3: utiliza la configuración del Anteproyecto de "Adecuación, reforma y conservación del corredor Norte. Autovía A-1. Tramo Madrid-El Molar PK 12.0 al 47.0. Clave A0-M-0071" para el diseño de la vía de acceso. Como se ha expuesto anteriormente hay una disminución de las zonas verdes que según la DAE "mantiene un estándar muy superior al mínimo requerido por Normativa (30.635 m² frente a 9.645 m² mínimos)" Es la alternativa seleccionada debido a "no existir diferencias desde el punto de vista ambiental entre las alternativas planteadas".

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 a las consultas realizadas descritas en el apartado de antecedentes y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V, de la Ley 21/2013, se emite el siguiente Informe Ambiental Estratégico, cuyo contenido 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 en el ámbito específico de la Modificación Puntual del Plan Parcial 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, teniendo el alcance anteriormente expuesto, esta Dirección General no aprecia que la , 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.

4.1 Consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo de la Modificación Puntual del Plan Parcial

Se deberán tener en cuenta para el desarrollo de la Modificación Puntual del Plan Parcial, los siguientes condicionantes ambientales:

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

De conformidad con el artículo 7 Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, en el caso de que el desarrollo del Plan implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o las depuradoras, deberá solicitarse el informe correspondiente a la Comunidad de Madrid, para lo cual, el Ayuntamiento debe enviar a la esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior una memoria descriptiva de la actuación que incluya el cálculo justificativo de los caudales a conectar.

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, una vez analizada la documentación presentada, procede señalar lo siguiente:

Según el Estudio Acústico (presentado como uno de los anexos del DAE), su propuesta de zonificación atribuye el tipo b (predominio de uso industrial) a la mayor parte del sector, indicando que, según los resultados del MER (Mapa Estratégico de Ruido) de la A-1 en el entorno del ámbito, durante los periodos de Día y Tarde la isófona de 70 dBA (OCA aplicable a áreas de nuevo desarrollo de tipo b) se adentraría ligeramente en el límite del ámbito, incumpliendo así el objetivo de calidad en una franja ubicada al oeste del mismo y durante el periodo Noche la huella de la isófona de 60 dBA (OCA correspondiente) ocuparía aproximadamente la mitad oeste del sector, incumpliendo así el objetivo de calidad en dicho terreno.

Finalmente, dicho Estudio Acústico indica que *la situación acústica actual del sector (escenario preoperacional) es perfectamente compatible en su práctica totalidad con los objetivos de calidad propios de áreas urbanizadas de nuevo desarrollo de tipo b industrial (sensibilidad global del sector),*



únicamente exceptuando una pequeña franja de terreno en el límite oeste del mismo, la cual en un futuro albergará la vía de servicio y los espacios libres de transición previstos. También se ha comprobado la compatibilidad del terreno del sector que albergará las parcelas de equipamientos públicos (tipo c para las parcelas EQ-1 y EQ-2) con los objetivos de calidad correspondientes y que en el escenario postoperacional se ha estudiado la compatibilidad de la situación acústica tanto con la sensibilidad acústica global del sector (industrial, tipo b) como con la del resto de usos previstos de mayor sensibilidad (tipo c para la parcela ZV-6 y para las parcelas de equipamiento EQ-1 y EQ-2, siendo la situación acústica prevista para éstas dos últimas también compatible con usos de sensibilidad tipo d), verificándose una completa compatibilidad en todas las parcelas del sector.

Respecto a la zonificación acústica establecida, si bien concurren, o son admisibles, dos o más usos del suelo para una determinada área acústica, se clasificará ésta con arreglo al uso predominante, en este caso el uso industrial, determinándose este por aplicación de los criterios fijados en anexo V del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre. Sin embargo, las zonas verdes del ámbito, no podrán tener carácter estancial.

Deberán llevarse a cabo las recomendaciones establecidas en el Estudio Acústico en cuanto a la configuración de las nuevas vías (diseño y señalización) y a los materiales que conformen las calzadas de las nuevas vías. 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 a la aprobación definitiva del mismo.

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,

En cualquier caso, el Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix, en el ejercicio de sus competencias, deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable y, en todo caso, se apliquen medidas correctoras específicas dirigidas a que mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica establecidas en el Real Decreto 1367/2007 que desarrolla la Ley 37/2003, del ruido.

4.1.3. Protección del Patrimonio Cultural

La Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, según escrito remitido con fecha 1 de julio de 2025 al Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix, informa favorablemente la modificación del Plan Parcial del SAU-8, teniendo en cuenta lo siguiente:

En caso de aparición de restos de interés histórico arqueológico en el transcurso de las obras y de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 61.4 de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, se paralizarán los trabajos y se tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos. La comunicación del hallazgo se deberá realizar a la Dirección General de Patrimonio Cultural y a la autoridad local, de manera inmediata. A su vez, se procederá a su delimitación, documentación gráfica y planimétrica y a la protección cautelar. De este modo, previa notificación e informe de los hallazgos, la Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español determinará las medidas concretas de protección del patrimonio afectado y directrices a seguir.

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 de la normativa modificada en el plan, deberá considerar actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, para reducir los consumos de energía y promover la utilización de energías limpias, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del municipio.

4.1.5. Protección del dominio público pecuario

El sector 8 limita al este con la Colada de las Huelgas del Río Guadalix. La Modificación del Plan Parcial que se informa, no altera la ordenación del Plan Parcial aprobado en 2008 respecto al dominio público pecuario. No obstante, se atenderá a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Se recuerda que :

- Las vías pecuarias son bienes de dominio público y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.
- Las vías pecuarias deben estar debidamente señalizadas de manera que puedan identificarse adecuadamente y en especial en las intersecciones con cualquier tipo de viario
- Las vías pecuarias, desde el punto de vista urbanístico, se calificarán como Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, con independencia de la clasificación del suelo que las circunda.
- El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística

4.1.6. Condiciones relativas a servidumbres aeronáuticas

El término municipal de San Agustín de Guadalix se encuentra en la servidumbre aeronáutica del aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas. Según la documentación aportada por el ayuntamiento, la Dirección General de Aviación Civil informa favorablemente la “Modificación del Plan Parcial del Sector SAU-8 ‘Los Ardales’”, en el término municipal de San Agustín del Guadalix (Madrid), en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, *“siempre y cuando las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias no vulneren las servidumbres aeronáuticas y sin perjuicio, en su caso, de las competencias del Ministerio de Defensa en relación con las servidumbres aeronáuticas de aeródromos militares instalaciones radioeléctricas militares”*.

4.1.7. Condiciones para las zonas verdes

En el caso de que el futuro proyecto de desarrollo de la modificación del plan parcial incorpore trabajos de ejecución en zonas verdes, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar deberán ser autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos abundantes.

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



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0926319306192984370127

4.1.8. Condiciones para el 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.

Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

4.1.9. Protección del medio nocturno

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

4.1.10. Medidas de protección ambiental

En el documento urbanístico se instrumentará un capítulo específico relativo a “Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente” donde se asegurará el cumplimiento de las consideraciones recogidas en el presente informe.

4.1.11. 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 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.

4.3 Vigencia y posibilidad de recurso.

En aplicación del apartado 2 de la disposición adicional novena “Vigencia de la evaluación ambiental estratégica y de la evaluación de impacto ambiental” de la ley 2/2002, de 19 de junio de evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, añadida por la Ley 7/2024, de 26 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 diario oficial correspondiente, no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cinco 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

Firmado digitalmente por: APARICIO MAEZTU CRISTINA
Fecha: 2025.10.30 13:04

Fdo.: Cristina Aparicio Maeztu

Dirección General de Transición Energética y Economía Circular



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926319306192984370127**