

Excmo. Ayuntamiento de Los Molinos
Plaza España, 1-28460 Los Molinos (Madrid)

10-UB2-00152.0/2018
18/142

ASUNTO: Declaración ambiental estratégica de la Modificación Puntual 1/2015, "El Balcón de la Peñota" (Documento Modificado), de las NN.SS. de 1991, del término municipal de Los Molinos.

Con fecha 29 de agosto de 2018 y referenciado con el número 10/272517.9/18, tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, oficio de remisión por parte del Ayuntamiento de Los Molinos por el que, en relación con la Modificación Puntual 1/2015, "El Balcón de la Peñota" (Documento Modificado), de las NN.SS. de 1991, se solicita la emisión de la pertinente declaración ambiental estratégica, de acuerdo con lo previsto en los artículos 24 y 25 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

Con fecha 21 de octubre de 2015, y referenciado con el número 10/204006.9/15, tuvo entrada en el Registro General, solicitud de informe de acuerdo con el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, procedente del Ayuntamiento de Los Molinos, en relación con la Modificación Puntual nº 1/2015 de las Normas Subsidiarias de Los Molinos-Urbanización Balcón de La Peñota.

Con fecha 27 de mayo de 2016 y nº de referencia 10/112518.9/16 el Ayuntamiento de Los Molinos remitió determinada documentación imprescindible para dar inicio a la evaluación ambiental estratégica de la Modificación Puntual.

En consecuencia, con dicha fecha 27 de mayo de 2016 se inició la evaluación ambiental estratégica simplificada de la MP de las Normas Subsidiarias de Los Molinos-Urbanización El Balcón de La Peñota, que se tramitó con el número de expediente SIA 15/125 (PCEA 10-UB2-00137.1/2015).

Dicho expediente finalizó con la emisión del correspondiente informe ambiental estratégico (nº ref. 10/168877.9/17 del 5 de junio de 2017) que determinó que la Modificación Puntual **debía someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria**, a cuyo efecto, se incluyó, en el mismo informe, el documento de alcance del estudio ambiental estratégico.

Según consta en el BOCM nº 7, de 9 de enero de 2018, por acuerdo del Pleno municipal de Los Molinos, en sesión extraordinaria celebrada el día 27 de noviembre de 2017, se acordó la aprobación de las correcciones introducidas en el documento denominado "Modificación Puntual 1/2015 de las Normas Subsidiarias de 1991 "El Balcón de la Peñota"", del término municipal de Los Molinos, aprobado inicialmente, asimismo, por acuerdo de Pleno de fecha 1 de octubre de 2015. El documento corregido, Modificación Puntual 1/2015, "El Balcón de la Peñota" (Documento Modificado), es el que se informa.



2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

2.1 Contenido de la documentación

La documentación consta de:

- Memoria y planos.
- Alegaciones.
- Informes sectoriales.
- Certificado de exposición pública.
- Estudio ambiental estratégico.
- Estudio de contaminación acústica.
- Documento resumen.

2.2 Características urbanísticas de área ordenada por la Modificación Puntual

El planeamiento general originario del municipio de Los Molinos es el Plan General de Ordenación, aprobado definitivamente por la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid en su sesión de 29 de enero de 1969 (BOP de 29 de marzo de 1969). Posteriormente, el Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 30 de agosto de 1990 (BOCM 14/09/1990) suspendió el planeamiento general y parcial entonces vigente en el ámbito de los polígonos 1, 2, 5, 7, 9 y 10.

A su vez, las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 21 de febrero de 1991, revisaron el planeamiento general en el ámbito de los polígonos 1, 2, 5, 7, 9 y 10. El Acuerdo de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias fue publicado en el BOCM nº 60 del 12 de marzo de 1991, pero no su texto íntegro, lo cual impidió que adquirieran eficacia.

Por Orden del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de fecha 29 de noviembre de 2005, se acordó la suspensión para todo el término municipal y en todo su contenido del Plan General de Ordenación Urbana de 1969, así como el inicio del trámite de información pública de las Normas de Ordenación aplicables transitoriamente al municipio de Los Molinos. Dichas Normas Transitorias se aprobaron definitivamente por Orden 3237/2007, de 13 de diciembre, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, que se publicó en el BOCM nº 304 del 21 de diciembre de 2007.

Las dos órdenes anteriores fueron anuladas por sendas sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de fechas 6 de junio de 2008 y de 9 de diciembre de 2009. Los recursos de casación contra dichas sentencias no prosperaron (sentencias del Tribunal Supremo de 11 de mayo de 2012 y de 28 de febrero de 2013), por lo que adquirieron firmeza.

Tras la última de las sentencias, en el BOCM del 13 de abril de 2013 se publicó el texto íntegro de las Normas Subsidiarias de 1991, lo que les permitió adquirir eficacia.

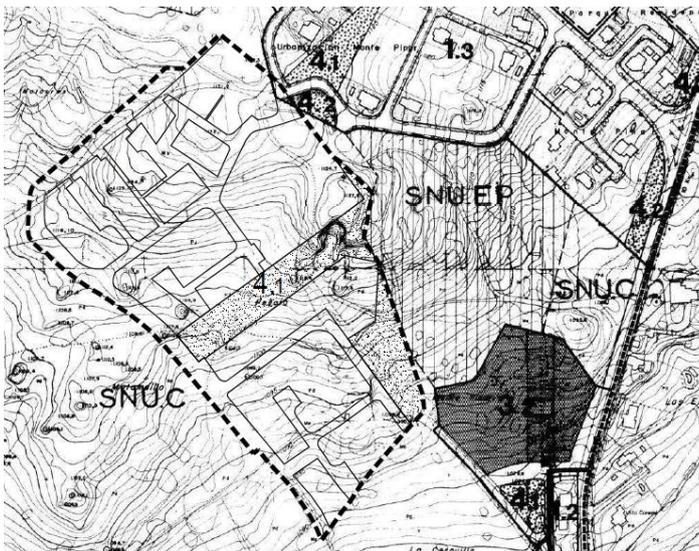
El ámbito de la Modificación Puntual es la urbanización El Balcón de la Peñota, situada al noroeste del área urbanizada del municipio. La mencionada urbanización es un desarrollo del Plan General de 1969, concretamente la supermanzana A "Matamaillo" del polígono 1 de dicho Plan General, cuyo Plan Parcial se aprobó inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento del 24 de mayo de 1979, y



definitivamente por la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid (COPLACO) el 4 de febrero de 1981 (BOCM 3/4/1981).

Según consta en la documentación remitida por el Ayuntamiento, el proyecto de urbanización se aprobó inicialmente por el Ayuntamiento el 14 de junio de 1990 (BOCM 27/06/1990). No se tiene constancia, de que se haya producido la aprobación definitiva del proyecto de urbanización. No obstante, según se señala en la Memoria, las obras de urbanización se fueron ejecutando conforme al citado Plan Parcial. Las licencias de construcción empezaron a concederse desde julio de 1990 y las de primera ocupación desde agosto de 1995.

En la Memoria, se explica que, como consecuencia del contenido del Informe Ambiental Estratégico y Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico elaborados por esta Dirección General, se ha realizado la corrección del documento de Modificación Puntual nº 1/2015 de las NN.SS. de 1991, dando como consecuencia el documento que ahora se informa, denominado "Modificación Puntual nº 1/2015 de las NN.SS. de 1991 (Documento Modificado)", donde, además de los terrenos urbanizados conforme al Plan Parcial de la supermanzana A "Matamaillo" del polígono 1 se incluían también terrenos actualmente protegidos.



Localización del ámbito (circunscrito por la línea discontinua)

Según se explica en la Memoria, las rectificaciones introducidas en este nuevo documento son las siguientes:

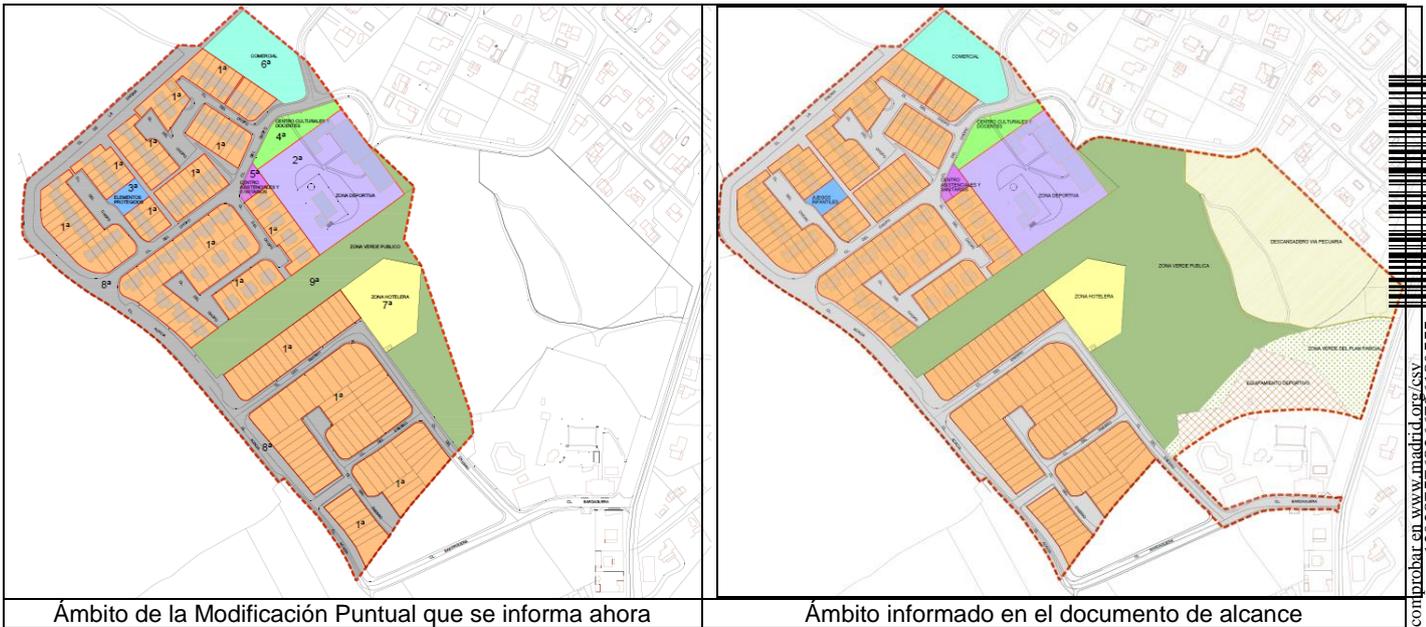
- Exclusión del ámbito del área clasificada por las NN.SS. de 1991 como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido y exclusión del área calificada como vía pecuaria (descansadero de ganado) incluido en el ámbito anteriormente descrito, todo ello implica reducir la superficie del ámbito de 172.383,56 m² a 117.103,25 m².
- Eliminación de la colindancia con la carretera M-622.
- Creación de una nueva ordenanza de elementos protegidos, que regula y protege la parcela donde se ubica el nido de ametralladora de la Guerra Civil existente.

Como consecuencia, explica la Memoria, "los terrenos objetos de la presente modificación puntual son suelos urbanos en su totalidad, ya que cumplen lo establecido en el art. 14.b de la Ley 9/2001



del Suelo de la Comunidad de Madrid por disponer de urbanización idónea para la edificación, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado”.

En la siguiente figura se observa la diferencia entre la propuesta que fue objeto del Documento de Alcance y la propuesta que ahora se informa:



Ámbito sobre foto aérea (circunscrito por la línea amarilla)

Asimismo, se señala en la Memoria, se ha modificado el Documento Ambiental Estratégico y el estudio de contaminación acústica, para atenerse a las indicaciones contenidas en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, y se ha llevado a cabo un estudio de la red de saneamiento existente en el ámbito que concluye en afirmar que tal red es idónea.



Actualmente, según la documentación municipal, los terrenos que conforman la que se denomina “Urbanización Balcón de la Peñota” y que han quedado fuera de ordenación constan de 178 parcelas para vivienda unifamiliar adosada, 98 de ellas edificadas (todas ellas ocupadas y en uso), una parcela para uso deportivo de los propietarios de la urbanización, una parcela asistencial, otra cultural, otra parcela para juegos infantiles, una zona de suelo verde de Plan General otra de suelo verde de Plan Parcial, una parcela hotelera y otra parcela comercial, con los viales pavimentados y las aceras pavimentadas y encintadas en su totalidad, además de disponer de todos los servicios urbanos, acometidas de agua, de electricidad y alcantarillado en la totalidad del área.

El Ayuntamiento expone que, a su juicio, los terrenos de la urbanización tienen la consideración de suelo urbano, por cumplir con lo dispuesto en el artículo 14.b de la Ley 9/2001, de 18 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y que han quedado en situación de fuera de ordenación, al estar clasificadas por el planeamiento general vigente en el ámbito (NNSS91), como suelo no urbanizable común.

2.3 Alternativas de planeamiento

Se plantean tres alternativas posibles:

- Alternativa “0”: consistente en no llevar a cabo la modificación y dejar el ámbito con la clasificación actual. Esta alternativa se deshecha por ser inviable desde un punto de vista jurídico.
- Alternativa “1”: consistiría en replicar el ámbito, las ordenanzas, los usos etc., del Plan Parcial original. Esta alternativa se deshecha porque, de acuerdo con el estudio ambiental estratégico, provocaría impactos críticos al existir suelos valiosos, con la clasificación de suelo no urbanizable de protección, en el interior del ámbito.
- Alternativa “2”: la escogida, propone eliminar de la propuesta urbanística los suelos clasificados como no urbanizables protegidos, de forma que sólo restan en ella los suelos que el documento urbanístico considera urbanos, como se indicó anteriormente.

2.4 Medio natural y patrimonio cultural

Todo el ámbito está dentro de la Zona de Transición, de las establecidas por el PORN de la Sierra de Guadarrama, aprobado por Decreto 96/2009, de 18 de noviembre (BOCM nº 11 de 14 de enero de 2010). El ámbito es colindante por el noroeste con la Zona Periférica de Protección del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama, declarado por la Ley 7/2013, de 25 de junio. El ámbito se encuentra en las cercanías de la ZEC ES3110005 “Cuenca del río Guadarrama”, aunque fuera de la misma.

De acuerdo con el informe de la Subdirección General de Recursos Naturales Sostenibles, no se afecta a monte de utilidad pública, monte preservado, espacio natural protegido, ni a embalses ni humedales catalogados. El ámbito está en el Área de influencia socioeconómica del Parque Nacional.

Hay un error en la documentación recibida, ya que en la página 29, apartado 5 de *Caracterización medioambiental del ámbito del estudio* del estudio ambiental se indica que el monte público que se encuentra en las proximidades del ámbito (aunque fuera del mismo) no está deslindado. Sin

embargo, el MUP nº 40 "El Pinar" tiene deslinde aprobado con fecha 07/11/1907 y amojonamiento aprobado con fecha 26/03/1907.

En el extremo noroeste del ámbito, sobre la zona ocupada por las viviendas unifamiliares, se superpone parte de una mancha de la cartografía de hábitats, correspondiente a un hábitat de interés comunitario no prioritario 4090 "*Brezales oromediterráneos con aliaga*". Al sureste del ámbito, pero fuera del mismo, se ubica la vía pecuaria "Descansadero de las Eras", que conecta con la colada de Fuenfría, que discurre aproximadamente coincidente con la carretera M-622 a Guadarrama.

Entre las viviendas en la zona verde calificada en su momento para juegos infantiles, se encuentra la "Casamata Balcón de la Peñota", incluida en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (código CM/0087/024). Se trata de un nido de ametralladoras de la Guerra Civil, de estructura semicircular, con dos troneras frontales y acceso trasero, que formaba parte de una segunda línea de frente construida a finales de 1938 y principios de 1939, de acuerdo con el estudio ambiental estratégico.

Según el estudio ambiental estratégico, que cita el Plan Parcial original, el ámbito se abastece desde el "nuevo depósito municipal de Los Veneros", habiéndose calculado un caudal punta de 15,5 l/s. La red de saneamiento es de tipo unitario con un caudal de cálculo de 150 l/habitante/día. El citado estudio indica que la mayor parte del municipio depura sus aguas en la EDAR de El Chaparral, pero no informa si ese es el destino de los vertidos generados en el ámbito. Tal circunstancia ha sido explícitamente aclarada en el informe del ente gestor de las infraestructuras de saneamiento y depuración (Canal de Isabel II Gestión) que confirma que las aguas residuales se depuran en tal EDAR, como luego se verá.

Como se indicó en el informe ambiental estratégico, se comprueba *in situ* que la parte no edificada del ámbito está ocupada por vegetación de características forestales. En la zona sureste hay un pinar de pino silvestre y pino resinero, bastante denso en algunas áreas y salpicado de encinas y rebollos. En la zona propuesta para uso residencial, en particular al sur de la calle Enebro, hay un rebollar salpicado de alguna encina con una importante cobertura. En las zonas más abiertas aparece un estrato arbustivo con codesos, escobas, zarzas, etc y un estrato herbáceo dominado por las gramíneas, especialmente el berceo (*Stipa gigantea*). Se aprecia un deterioro en la urbanización, que es muy evidente en la zona sur, donde parte de las aceras han desaparecido invadidas por la vegetación o los registros de conexión eléctrica están rotos.

El estudio ambiental estratégico realiza un exhaustivo análisis de la vegetación, la fauna, la flora, el paisaje y los recursos hídricos de la zona afectada por la Modificación Puntual y aporta una valoración de los efectos sobre tales elementos del medio natural, como abajo se comenta.

3. RESUMEN DE LOS PRINCIPALES HITOS DEL PROCEDIMIENTO

3.1 Aprobación inicial de la Modificación Puntual

Con fecha 1 de octubre de 2015 el Pleno Municipal aprueba inicialmente el documento de Modificación Puntual 1/2015 de las NN.SS. de 1991 "El Balcón de la Peñota". La superficie del ámbito en este documento era de 172.383,56 m², e incluía suelos clasificados por las NN.SS. de 1991 como suelo no urbanizable protegido con la categoría de vía pecuaria.



3.2 Consultas previas y documento de alcance

Con fecha 27 de mayo de 2016 se recibió en esta Dirección General la documentación imprescindible para dar inicio a la evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación Puntual, que se inició en la misma fecha (tramitada con el número de expediente SIA 15/125, PCEA 10-UB2-00137.1/2015).

En cumplimiento del artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con fecha 31 de mayo de 2016, se realizaron consultas por espacio de cuarenta y cinco días a las siguientes administraciones y organizaciones:

- Dirección General de Urbanismo.
- Área de Vías Pecuarias.
- Dirección General de Patrimonio Cultural.
- Dirección General de Carreteras e Infraestructuras.
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos.
- División de Protección Civil de la Dirección General de Protección Ciudadana.
- Servicio de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública.
- Ecologistas en Acción.

Dicho expediente finalizó, en fecha 5 de junio de 2017, con la emisión de un informe ambiental estratégico que determinó que la Modificación Puntual **debía someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria**, a cuyo efecto, se incluyó, en el mismo informe, el documento de alcance del estudio ambiental estratégico.

3.3 Correcciones del documento de Aprobación inicial

Según consta en la documentación recibida, a raíz del informe ambiental estratégico se elaboran por parte municipal el estudio de ambiental estratégico y el estudio de contaminación acústica, reflejándose impactos críticos a consecuencia del cambio de clasificación de suelo no urbanizable protegido a suelo urbano consolidado de los suelos clasificados como no urbanizable protegido (vía pecuaria).

Como consecuencia de ello, la Oficina Técnica municipal redacta una modificación del documento, denominándolo Modificación Puntual 1/2015 de las NN.SS. de 1991 "El Balcón de la Peñota" (Documento Modificado). En dicha modificación se excluyen del ámbito los terrenos clasificados como suelo no urbanizable protegido, con lo que la superficie de la propuesta disminuye hasta los 117.103,25 m², eliminando, se indica en la documentación recibida, las causas que conllevaron la aparición de impactos críticos. Se elaboraron de nuevo tanto el estudio ambiental estratégico como el estudio de contaminación acústica, en los cuales ya no se reflejan impactos críticos.

En consecuencia, por acuerdo del Pleno municipal de Los Molinos, en sesión extraordinaria celebrada el día 27 de noviembre de 2017, se aprobaron las correcciones introducidas en el documento denominado "Modificación Puntual 1/2015 de las Normas Subsidiarias de 1991 "El Balcón de la Peñota", del término municipal de Los Molinos, aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de 1 de octubre de 2015, según consta en el Anuncio municipal publicado en el BOCM nº 7, de 9 de enero de 2018.



3.4 Estudio ambiental estratégico

Conforme al artículo 20 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y teniendo en cuenta el documento de alcance, el Ayuntamiento de Los Molinos ha presentado un estudio ambiental estratégico en el que se identifican, describen y evalúan los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación de la Modificación Puntual, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, teniendo en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación de la misma. Se considera, por parte de esta Dirección General, que el contenido de tal estudio es formalmente correcto y se atiene a las instrucciones señaladas en el documento de alcance, sin perjuicio de las determinaciones finales que deben incorporarse, de acuerdo a lo indicado en la presente declaración ambiental estratégica.

3.5 Información pública

Mediante el citado Anuncio publicado en el BOCM nº 7, de 9 de enero de 2018, se sometió el expediente a información pública por plazo no inferior a cuarenta y cinco días para que los interesados pudieran examinar el expediente y presentar las observaciones que estimaran oportunas. En ese mismo período y de modo simultáneo, según se lee en el Anuncio, se requirieron 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, se consideraron necesarios.

3.6 Alegaciones

De acuerdo con la documentación remitida por el Ayuntamiento, se han recibido 55 alegaciones, por tres personas diferentes.

Una alegación hace mención a cuestiones de índole municipal, relacionadas con el IBI.

El resto de alegaciones hacen mención a las cuestiones que, a continuación, se resumen sucintamente:

- La primera alegación apoya la inclusión en la Modificación Puntual de los 98 chalets y los otros elementos construidos y en uso (piscina, club...), que tras la obligada publicación de las Normas Subsidiarias de 1991 quedaron fuera de ordenación, por su situación plenamente urbana de facto y la buena fe de los compradores, pero se opone al resto de la propuesta porque *“no se justifica el interés general y el cumplimiento del principio de desarrollo sostenible que marcan la constitución y las leyes al incluir en ella los terrenos propiedad de la inmobiliaria ONCISA que se han mantenido sin construir más de treinta años”*.
- El resto de las alegaciones, apoyando las cuestiones puestas de manifiesto en la primera alegación, señalan deficiencias en el proceso urbanístico y en la documentación, critican la falta de perspectiva de perspectiva de género de la propuesta, destacan los defectos de la urbanización de la zona sur del ámbito de la Modificación Puntual y ponen de relieve que se afecta a zonas densamente arboladas y de valor ambiental reconocido en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama. Se adjuntan a tales alegaciones numerosas fotografías del ámbito mostrando los defectos de urbanización y el arbolado existente.



3.7 Informes sectoriales

De acuerdo con la documentación recibida, el Ayuntamiento de Los Molinos, ha solicitado los siguientes informes sectoriales:

- Dirección General de Patrimonio Cultural.
- Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad, Subdirección General de Impacto Ambiental.
- Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad, Subdirección General de Medio Natural
- Dirección General de Servicios Sociales e Integración Social.
- Canal de Isabel II
- Iberdrola
- Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital
- Mancomunidad la Maliciosa
- Ecologistas en Acción.
- Dirección General de Salud Pública.
- Dirección General de Emergencias.
- Dirección General de Protección Civil y Formación.
- Dirección General de Urbanismo y Suelo.
- Oficina Técnica Municipal.

Siempre de acuerdo con la documentación recibida, el Ayuntamiento, los informes sectoriales recibidos y sus conclusiones son los siguientes:

- Dirección General de Patrimonio Cultural. Emite informe favorable en fecha 10 de enero de 2018, si bien establece determinadas prescripciones que se reflejan en la presente declaración ambiental estratégica, como abajo se detalla.
- Dirección General de Servicios Sociales e Integración Social. Informa en fecha 16 de enero de 2018 que no existe impacto en materia de orientación sexual, identidad o expresión de género.
- Canal de Isabel II. En su informe, de fecha 5 de marzo, establece una serie de condiciones a las que deberá atenderse el saneamiento y la depuración del ámbito afectado por la Modificación Puntual y que tiene su reflejo en la presente declaración ambiental estratégica, como abajo se explica.
- Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital. Informa, en fecha 21 de febrero de 2018, a los efectos previstos en los artículos 34 y 35 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. Informa favorablemente si bien de manera condicionada a la corrección de diversos errores que se encuentran enumerados en el propio informe y que deberán, por tanto, corregirse.
- Mancomunidad La Maliciosa. Emite dos informes en fecha 19 de enero de 2018, el primero sobre infancia, familia y adolescencia y el segundo sobre impacto de género. En ambos casos informa favorablemente señalando, por un lado, que no hay impacto de género y, por otro, que no existe impacto en materia de infancia, familia y adolescencia.
- Dirección General de Salud Pública de la CAM. El Área de Sanidad ambiental se reitera, en fecha 30 de mayo de 2018, en su informe de 1 de julio de 2016, éste último emitido con ocasión



de las consultas efectuadas por parte de esta Dirección General sobre el anterior documento de la Modificación Puntual.

- Dirección General de Emergencias. Servicio de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos. Informa, en fecha 20 de julio de 2018, por un lado, que las correcciones introducidas en la Modificación Puntual no tratan de materias de su competencia y, por otro que se reitera en su informe de fecha 22 de julio de 2016, éste último emitido con ocasión de las consultas efectuadas por parte de esta Dirección General sobre el anterior documento de la Modificación Puntual.

En este último informe, el Servicio de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos señala diversas consideraciones relativas a la seguridad en caso de incendios (intervención de bomberos, accesos a vehículos, viales, rotondas, fondos de saco), distribución de hidrantes y protección ante terrenos forestales.

- Dirección General de Protección Civil y Formación. Emite informe en fecha 18 de junio de 2018, reiterándose, mientras destaca su importancia, en las consideraciones realizadas en su informe emitido en fecha 8 de junio de 2016, emitido con ocasión de las consultas efectuadas por parte de esta Dirección General sobre el anterior documento de la Modificación Puntual.

Además, señala, que las referencias realizadas en el mencionado informe al Decreto 58/2009, de 4 de junio, se deben trasladar al Decreto 59/2017, de 6 de junio, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA), que está actualmente en vigor.

- Dirección General de Urbanismo y Suelo. En su contestación, de fecha 10 de octubre de 2018, indica que procederá a emitir informe urbanístico cuando reciba el expediente completo junto con los informes sectoriales favorables, con carácter previo a la aprobación definitiva, según las competencias establecidas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Oficina Técnica Municipal. En su informe, de 20 de diciembre de 2017, señala que el ámbito de la Modificación Puntual dispone de itinerarios accesibles, con aceras con pavimento adecuado para el uso de sillas de ruedas y numerosas barbacanas, así como itinerarios accesibles que comunican los accesos a las diferentes parcelas con las zonas comunes de la urbanización, por lo que, asegura, se cumple el Código Técnico de la Edificación en la Sección SUA-9, que establece las condiciones de accesibilidad de los edificios para que su utilización no sea discriminatoria y resulte independiente y segura para las personas con discapacidad.

Al respecto, se asevera en la documentación recibida que ni los informes sectoriales ni las alegaciones recibidas conllevan cambios en la Modificación Puntual, si bien deberán reflejarse determinadas condiciones fijadas en los citados informes, como se comenta más adelante.

Por otra parte, el Ayuntamiento de Los Molinos solicitó, en fecha 27 de diciembre de 2017, vía ORVE, informe a la Subdirección General de Recursos Naturales Sostenibles de esta Dirección General. Tal informe, emitido en fecha 22 de noviembre, se incorpora al presente expediente.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1202875768266796180555**

4. ANÁLISIS DE LA PREVISIÓN DE LOS IMPACTOS SIGNIFICATIVOS DE LA APLICACIÓN DEL PLAN

4.1 Valoración de impactos en el estudio ambiental estratégico

En el estudio ambiental estratégico se realiza un inventario ambiental sobre el que luego se basa una estimación de los impactos mediante una matriz (Anexo V), donde aparecen marcados los cruces de las diferentes acciones previstas en la Modificación Puntual con cada componente del medio y la magnitud considerada de los efectos. Se ha realizado, asimismo, una valoración de la necesidad de aplicación de medidas correctoras y su intensidad.

En la matriz se tienen en cuenta hasta 118 cruces de acción/componente del medio (impactos). Se ha distinguido entre tres fases en la valoración de los impactos (aprobación de planeamiento, ejecución de obra y explotación) siendo la segunda la que produce la mayor parte de los impactos de carácter negativo.

Al respecto, el impacto en la fase de ejecución previsiblemente más relevante procede del hecho de que, conforme se consigna en el estudio ambiental estratégico, *“en la manzana del sur del ámbito, constituida por solares no edificados, la vegetación natural ha ido ocupando un terreno urbanizado, pero sin uso, de tal manera que tras 25 años se ha constituido un melojar joven y también existen grandes pies de encina no afectados por las obras de urbanización en 1991”*.

El estudio ambiental estratégico concluye en señalar que *“esta vegetación será prácticamente eliminada cuando se ejecuten las obras de edificación puesto que el aprovechamiento individual permitido por la ordenanza dentro de las parcelas, que son reducidas (250 m²) es intenso (superior al 50%), lo que hace improbable que, tras cumplir los retranqueos obligatorios, algún árbol actual pueda ser preservado para el futuro jardín de la parcela”*.

No obstante, el estudio ambiental estratégico recuerda que *“desde el punto de vista de la normativa urbanística, el suelo cumple con la definición de Suelo Urbano Consolidado porque cuenta con todas las condiciones exigidas a dicha categoría, y se sitúa sobre SNUC (sin valores a proteger) por lo que el impacto sobre la ordenación del territorio podría considerarse compatible”*.

Al respecto, el estudio ambiental estratégico también puntualiza que *“la cubierta vegetal presenta una escasa superficie y su valor, frente a masas más extensas situadas en las proximidades, no es muy elevado desde el punto de vista florístico y como hábitat faunístico”*.

De acuerdo con el estudio ambiental estratégico, la superficie de suelo con cubierta vegetal natural es de 3,2 ha en la zona de las 80 parcelas residenciales no edificadas, 0,4 ha en la superficie destinada a comercial, al norte del ámbito, 500 m² en la parcela asistencial y 0,4 ha en la destinada a hotel. En estos tres últimos casos, se señala en el estudio ambiental estratégico, hay amplias zonas exentas de arbolado por lo que la afección sobre éste puede reducirse o incluso evitarse si las edificaciones se implantan en las zonas de erial o pastizal.

Para todos estos casos, el estudio ambiental estratégico considera que el impacto sobre la vegetación será moderado, con carácter negativo, significativo, permanente, irreversible e irre recuperable, por lo que requiere medidas preventivas y correctoras. A ese respecto, el estudio señala que los promotores urbanísticos deberán incorporar en los distintos proyectos de construcción los correspondientes estudios de viabilidad para el trasplante de los ejemplares arbóreos más singulares.





En relación con el paisaje, el estudio ambiental estratégico considera que en la fase de ejecución y si bien el paisaje *“se verá alterado significativamente por todos los elementos habituales de obras: tráfico de vehículos de obra de diferentes tonelajes, movimientos de personal, transporte y acopio de materiales de obra, movimientos de tierra, talas y desbroces”*, también *“se debe tener en cuenta que el aspecto actual del conjunto del ámbito es de un paisaje urbano de colonia residencial de baja densidad, con abundancia de jardines, en continuidad con el casco urbano y la urbanización Monte Pinar, por lo que las obras no serían discordantes con la imagen general”*. El estudio realiza, además, una valoración específica del impacto, tanto en la fase de ejecución como en la posterior de explotación.

Asimismo, el estudio ambiental estratégico realiza una valoración de los efectos de la Modificación Puntual en relación con el cambio climático para acabar señalando que *“en la medida en la que se trata de una actuación de extensión reducida, temporal, y que se encuentra ejecutada en más del 50%, no se prevén efectos significativos”*. Continúa el estudio destacando que si bien *“la actuación urbanística podría colaborar en unos mayores consumos de energía fósil para calefacción en comparación con la media nacional, debido a su asentamiento en zona de montaña”*, las condiciones que establece el Código Técnico de la Edificación y la posición del ámbito en una ladera soleada mejoran las necesidades climáticas interiores de las edificaciones, *“por lo que la contribución de la población residente en la urbanización al cambio climático, bajo las condiciones expuestas y la normativa edificatoria, se considera compatible”*.

Por otro lado, el estudio ambiental estratégico encuentra que son también previsibles una serie de impactos en la fase de ejecución, tales como daños a la vegetación por la generación de polvo y de posibles incendios, contaminación atmosférica y ruido, que el estudio considera, en general, que si bien tienen carácter negativo son simples, temporales, reversibles y recuperables y requieren de la aplicación de estrictas medidas de seguridad y prevención y un plan de prevención de incendios a implementar durante las obras.

En lo relativo al ruido, se ha realizado un estudio acústico específico, donde, tras describirse las determinaciones del planeamiento con relevancia en materia de contaminación acústica, se recoge la Propuesta de Zonificación Acústica, en función de los usos previstos y se analiza la situación acústica preoperacional, a través de las mediciones de ruido y del mapa con los niveles de ruido en ambiente exterior de la situación actual para el conjunto de los focos emisores presentes en el entorno de influencia de la Modificación Puntual

Posteriormente, en el estudio acústico se valora la situación postoperacional mediante mapas de inmisión modelizados, y se recogen tanto las medidas generales previstas para minimizar el impacto acústico, como las relativas a las limitaciones en la edificación y en la ubicación de actividades contaminantes por ruido y vibraciones, así como los requisitos generales de aislamiento acústico de los edificios en función de los usos previstos para los mismos y de los niveles de ruido estimados en ambiente exterior, las medidas correctoras, en caso de ser necesarias, y el Plan de Vigilancia Ambiental.

El estudio acústico también realiza un análisis genérico de la contaminación acústica durante la fase de construcción de edificaciones en los solares no ocupados y las medidas correctoras y preventivas contempladas.

El estudio acústico concluye en señalar la inexistencia de fuentes sonoras significativas tanto en el interior del ámbito como en su entorno lo que permite asegurar, se afirma en el estudio acústico, que los niveles sonoros cumplen los valores “objetivo” que establece la legislación para zonas residenciales en el estado actual. El estudio también concluye en destacar que los niveles sonoros

a largo plazo estarán muy por debajo de los valores “objetivo”, por lo que puede considerarse una zona tranquila.

4.2 Figuras legales de protección

El estudio ambiental estratégico también analiza las potenciales repercusiones de la Modificación Puntual sobre las figuras legales de protección existentes para concluir en que no se produce afección directa a ningún hábitat de interés comunitario, ni a especies de flora protegida. El estudio también señala que no hay afección a Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), situándose la más cercana a 3,5 km por el oeste (ZEPA ES0000010 Sierra de Guadarrama), ni a Montes de Utilidad Pública. Por otro lado, próximo al área de estudio, pero no afectada por la propuesta (distancia mínima 20 m) se encuentra la Zona Especial de Conservación (ZEC) Cuenca del río Guadarrama (ES3110005), sobre la que el estudio no considera que se produzcan efectos relevantes.

Debe también señalarse que los terrenos afectados por la Modificación Puntual se localizan en la Zona de Transición del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama (PORN) en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, aprobado mediante Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno. En el estudio ambiental estratégico se recuerda que en la Zona de Transición *“tendrán la condición permanente de Suelos No Urbanizables de Protección aquellos terrenos que cumplan con las siguientes 2 condiciones:*

- 1) Que estén poblados por especies arbóreas cuya fracción de cabida cubierta total, a nivel de parcela catastral, haya igualado o superado el 30%. De acuerdo con el estudio ambiental estratégico, “de una forma un tanto forzada, esta condición se cumple en parte de las parcelas residenciales de las manzanas del sur del ámbito (hay 80 en total), debido a la regeneración forestal natural de unos terrenos urbanizados hace 25 años”.*
- 2) Que sean suelos no urbanizables a la entrada en vigor del PORN. El PORN fue aprobado el 18 de noviembre de 2009 y publicado en BOCM nº 11, de 14 de enero de 2010.”*

Como se observa en el terreno y recuerda el estudio ambiental estratégico, *“las manzanas urbanizadas, pero no edificadas de la mitad sur han evolucionado tras 25 años de abandono presentando en la actualidad una cubierta forestal considerablemente densa”*. Al respecto, el estudio ambiental estratégico no se pronuncia de forma definitiva sobre si aplicarían ambas condiciones del PORN, debido a que, se señala en la página 34 del citado estudio, el *“intrincado y complejo desarrollo legal de la aplicación de las normas urbanísticas de planeamiento en el término municipal de Los Molinos...dificulta al equipo redactor de este documento, que adolece falta de suficiente formación jurídica, pronunciarse con seguridad sobre la situación de Derecho del suelo objeto de estudio en el momento de la aprobación del citado PORN, para saber si en ese caso se cumplen las dos condiciones expuestas”*

En ese sentido, el estudio ambiental estratégico pone de manifiesto *“los siguientes hechos objetivos que permiten pensar que en el momento de aprobar el PORN se cumplían las dos condiciones antes expuestas:*

- Que el 6 de junio de 2008, es decir, casi un año y medio antes de la aprobación del PORN, la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid dicta sentencia declarando válidas las NNSS91 en el ámbito de los Polígonos 1, 2, 5, 7, 9 y 10 definidos en el PGOU 69 y obligando a las administraciones demandadas a que procedan a su publicación en la*



forma prevenida por la legislación de Régimen Local. En ese momento, el ámbito estaría bajo la figura de SNUC.

- Que dicha Sentencia, recurrida en su momento por la Comunidad de Madrid, es confirmada el 11 de mayo de 2012, mediante desestimación del citado recurso.
- Que las NNSS91, aun estando no publicadas eran, como dice la Sentencia, “efectivas aunque no fueran eficaces”.

No obstante, a favor de la propuesta que se contiene en la Modificación Puntual el estudio ambiental estratégico recuerda que, como se citó en el informe ambiental estratégico, que ya que el planeamiento vigente refleja que la zona es suelo no urbanizable común, se trata de suelo urbanizable no sectorizado por aplicación de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La falta de seguridad jurídica con relación a la situación legal de las manzanas urbanizadas y no edificadas hace que el estudio ambiental estratégico asigne un “*impacto indeterminado del planeamiento sobre el PORN desde el punto de vista jurídico, con carácter significativo, negativo, directo, simple, permanente, irreversible, irrecuperable y continuo*”.

En la presente declaración ambiental estratégica se señalan, de acuerdo con el informe de 22 de noviembre de la Subdirección General de Recursos Naturales Sostenibles, diversas consideraciones a ese respecto.

4.3 Medidas preventivas, correctoras y compensatorias

El estudio ambiental estratégico prevé una serie de medidas con el objetivo prevenir, reducir o corregir las afecciones derivadas del desarrollo urbanístico, que incluyen, entre otras, para la fase de ejecución, el establecimiento de requisitos ambientales para la redacción de los Proyectos de Edificación y un código de buenas prácticas ambientales en obra, la obligación de realizar un inventario de arbolado y su trasplante o compensación de acuerdo con la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, medidas para la gestión de la capa edáfica, medidas para la gestión del riesgo de incendios y de los residuos y condiciones para el vertido de aguas pluviales y para el diseño de los edificios.

Igualmente, el estudio ambiental estratégico señala, para la fase de explotación y mantenimiento, medidas para la gestión del riesgo de incendios y de los residuos, condiciones para el mantenimiento de las instalaciones energéticas y el aislamiento y medidas contra la contaminación lumínica y de gestión de los vertidos de aguas pluviales

4.4 Medidas de supervisión, vigilancia e información ambiental

El estudio ambiental estratégico incluye un capítulo dedicado a las medidas de supervisión, vigilancia e información ambiental con el que se pretende lograr los siguientes los objetivos generales:

- a) Velar para que, en relación con el medio ambiente, el desarrollo del proyecto se realice según sus indicaciones y las condiciones en que se hubiere aprobado.
- b) Determinar la eficacia de las medidas de protección ambiental expuestas en el propio estudio ambiental estratégico y en el informe ambiental estratégico.
- c) Verificar la exactitud y corrección del estudio ambiental estratégico.



Como objetivos específicos, el estudio ambiental estratégico plantea los siguientes:

- Controlar la correcta ejecución de las medidas cautelares, correctoras y compensatorias previstas en el proyecto y la documentación ambiental.
- Comprobar la eficacia de las mismas y, en caso necesario, establecer medidas alternativas si aquéllas son insatisfactorias, determinando por escrito las causas posibles de su ineficacia.
- Detectar repercusiones o impactos no previstos en el estudio ambiental estratégico y establecer las medidas adecuadas para reducirlos, eliminarlos, corregirlos o compensarlos.
- Proporcionar un análisis acerca de la calidad y de la oportunidad de las medidas protectoras, correctoras o compensatorias adoptadas a lo largo del desarrollo del Proyecto.
- Proporcionar información de aspectos medioambientales poco conocidos.
- Describir el tipo de informes y la frecuencia y periodo de su emisión que deben remitirse al órgano competente en calidad y evaluación ambiental.

A ese fin, el estudio ambiental estratégico plantea una serie de controles de seguimiento así como la posibilidad de introducir nuevas medidas para la reducción o eliminación de nuevas afecciones ambientales no previstas.

5. DETERMINACIONES, MEDIDAS Y CONDICIONES FINALES QUE DEBEN INCORPORARSE A LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL

Se señalan a continuación, de acuerdo con el artículo 25 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en la Modificación Puntual 1/2015, "El Balcón de la Peñota" (Documento Modificado), de las NN.SS. de 1991 del municipio de Los Molinos, antes de su aprobación definitiva.

5.1. Cuestiones generales

Sin perjuicio de la viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación remitida, el cumplimiento de las medidas previstas en el estudio ambiental estratégico y de los condicionantes impuestos en la presente declaración estratégica se deberá reflejar con carácter previo en el documento de aprobación provisional y definitiva de la Modificación Puntual, donde proceda.

5.2. PORN de la Sierra de Guadarrama

Teniendo en cuenta el informe de 22 de noviembre de la Subdirección General de Recursos Naturales Sostenibles se señala cuanto sigue.

El propio equipo redactor de la Modificación Puntual 1/2015, "El Balcón de la Peñota" (Documento Modificado), señala en la página 34, apartado 6.2.2.3 del estudio ambiental estratégico la complejidad jurídica sobre la situación del suelo del ámbito objeto de la modificación y su clasificación urbanística concreta en el momento de aprobación del PORN (15 de enero de 2010, publicado en el BOCM num. 11 de 14 de enero de 2010).

Como ya se puso de manifiesto en el informe ambiental estratégico, la determinación de las condiciones jurídico-urbanísticas del suelo afectado por la Modificación Puntual no corresponde a esta Dirección General, por lo que se estará a lo que determine el órgano urbanístico competente.



Se plantean, al respecto, dos posibles escenarios:

1) En el caso de que la clasificación del suelo del ámbito propuesto en el momento de aprobación del PORN fuera suelo no urbanizable común se debería atender a lo siguiente:

En relación con la zona norte ya edificada, se comprueba con la serie histórica de ortofotos que está consolidada la urbanización desde el año 1999. La documentación presentada indica que se construyó en base al *Plan Parcial Matamáillo (supermanzana A del polígono 1) que los desarrollan, (...)* con aprobación definitiva de la Comisión de Planeamiento de la Comunidad de Madrid (COPLACO) de 4 de febrero de 1981.

La aplicación de la disposición 4.4.7.3 y el artículo 5.5. del PORN, relativo al régimen aplicable para la Zona de Transición, para esta zona ya urbanizada, no tendría sentido, ya que dadas sus características no cabe hablar de fracción de cabida cubierta. No obstante, llegado el caso se podría decir que cuenta con una fracción de cabida cubierta de sus especies arbóreas inferior al 30%, por lo que no presenta impedimento para su cambio de clasificación urbanística, y por lo tanto, no se ve inconveniente a la clasificación que se propone de Suelo Urbano Consolidado, con independencia de otra legislación o normativa sectorial.

En base al mismo artículo 5.5, para la zona urbanizada y no edificada al sur de la anterior, dado que posee una fracción de cabida cubierta de más del 30 %, tendría de acuerdo al mismo la condición permanente de Suelo No Urbanizable de Protección, *“salvo en ausencia de otra solución técnica o ambientalmente viable para la expansión de las zonas urbanas o urbanizables actuales”*.

Para el resto de la superficie del ámbito, (donde se plantea la zona verde público y hotelera) sin urbanizar, al no poseer a nivel de parcela catastral una fracción de cabida cubierta igual o superior al 30 %, no presentaría impedimentos para su cambio de uso de acuerdo al PORN de la Sierra de Guadarrama, y por tanto no habría inconveniente en su clasificación como Suelo Urbano Consolidado, con independencia de otra legislación o normativa sectorial.

En este caso, considerando que esta parte no urbanizada del ámbito es terreno forestal (de acuerdo con lo establecido en los art. 3 y 4 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, así como en el art. 5 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes), en aplicación del art. 43 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, y ya que se produciría una disminución de suelo forestal por una actuación urbanística, esta deberá ser compensada a cargo de su promotor mediante la reforestación de una superficie no inferior al doble de la ocupada.

Al respecto, en el apartado 4, *“Ordenanza propuesta”* (página 8) del Documento de la Modificación Puntual (Modificado), constan los datos de la superficie asignada a Zona Verde Pública, Ordenanza 9ª, con 14.912,80 m² y la asignada a Zona Hotelera, Ordenanza 7ª, con 4.305,95 m², que parece ser la superficie de esta zona y que supondría una compensación no inferior a 19.218,75 m². Esta compensación deberá ser incluida y concretada (localización de la superficie a repoblar, especies a introducir, etc.) en el apartado de medidas compensatorias del Estudio Ambiental Estratégico.

2) En el caso de que el órgano competente confirme que a la entrada en vigor del PORN de la Sierra de Guadarrama el suelo del ámbito fuera urbanizable:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1202875768266796180555

Para la zona urbanizada pero no edificada, con fracción de cabida cubierta superior al 30%, el PORN no hace regulación de las actuaciones urbanísticas y además no se podría considerar terreno forestal de acuerdo con lo establecido en los artículos 3 y 4 de la Ley 16/1995, por lo que no habría inconveniente a su clasificación como Suelo Urbano Consolidado.

No obstante, si se considerara por el órgano competente que se trata de un **suelo urbanizable que carece de planeamiento de desarrollo vigente**, cabría aplicar el apartado 5.5.2.7. del PORN y la zona urbanizada pero no edificada debería **“adscribirse a Zonas Verdes o Sistemas Generales de Espacios Libres, o retornar a la condición permanente de No Urbanizable de Protección en la próxima revisión del planeamiento municipal. Todo lo anterior salvo en ausencia de otra solución técnica o ambientalmente viable”**.

Para el resto de la superficie del ámbito sin urbanizar, donde se plantea la zona verde pública y hotelera, no se consideraría monte y no presentaría impedimentos para su clasificación como Suelo Urbano Consolidado, con independencia de otra legislación o normativa sectorial. En cualquiera de los casos, se tendrán en cuenta los condicionantes establecidos en los apartados 4.3.1, 4.4.7.7, 4.4.7.11 y 5.5.2.12 del Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la ordenación de los recursos naturales de la Sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.

5.3. Ley del arbolado urbano

Se aplicarán las medidas previstas en el apartado 7.3.1.6., “Protección, conservación y manejo de vegetación” del estudio ambiental estratégico, siempre de acuerdo con los criterios de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

5.4. Emergencias, seguridad y protección contra incendios

Se estará en estos extremos a lo indicado en los informes de Dirección General de Emergencias, de 20 de julio de 2018, y de la Dirección General de Protección Civil y Formación, de 18 de junio de 2018.

5.5. Sanidad ambiental

De acuerdo con el informe del Área de Sanidad ambiental de fecha 30 de mayo de 2018, se estará a lo dispuesto en su informe de 1 de julio de 2016, emitido con ocasión de las consultas efectuadas por parte de esta Dirección General sobre el anterior documento de la Modificación Puntual.

5.6. Protección del patrimonio cultural

De acuerdo con el informe, de fecha 10 de enero de 2018, de la Dirección General de Patrimonio Cultural, que consta en el expediente municipal, y dado que en el ámbito de la Modificación Puntual se ubica un Bien Protegido por el Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (Estructura de la Guerra Civil), que se corresponde con la zona de la Ordenanza nº 3 de dicha Modificación, en caso de realizar obras de remoción o movimientos de tierras u obras que afecten a dicho Bien Protegido se deberá obtener autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Cultural.



5.7. Contaminación lumínica

En el estudio ambiental estratégico se pone de manifiesto que las luminarias públicas existentes en el ámbito de la Modificación Puntual no cumplen con la legislación vigente que obliga a evitar la iluminación cenital, si bien también se indica que se ha comprobado *in situ* que, al tratarse de estructuras de baja potencia lumínica unitaria, no suponen un impacto significativo y se encuentran integradas en la trama urbana del conjunto del casco. En ese sentido, el estudio propone atender a las previsiones del Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 y a las mejores técnicas disponibles.

Al respecto, conviene citar el epígrafe 4.1.1.3 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama donde se indica que en los puntos de luz de nueva instalación se evitarán excesos en los niveles de iluminación, así como la emisión directa hacia el cielo.

Por consiguiente, y sin perjuicio de la aplicación de las medidas del citado Real Decreto, en la instalación de los nuevos puntos de iluminación exterior en las zonas urbanizadas pero no edificadas así como en la renovación, cuando proceda, del alumbrado ya existente, el diseño minimizará la contaminación lumínica, a fin de alcanzar los objetivos establecidos en la disposición adicional cuarta de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera, para lo cual se atenderá a las siguientes prescripciones:

- Se evitará el uso de lámparas vapor de mercurio.
- La carcasa será cerrada y opaca, de modo que evite proyecciones cenitales y que impida sobresalir al elemento refractor.
- La disposición y orientación de las fuentes de luz evitará que esta incida en zonas exteriores al ámbito, principalmente en el entorno natural colindante.
- Se preservarán al máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas en beneficio de la fauna, la flora y los ecosistemas en general.
- Se reducirá la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, principalmente en entornos naturales e interior de edificios.

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

Vista la documentación remitida y según el informe de Canal de Isabel II de 5 de marzo que consta en el expediente municipal, teniendo en cuenta su condición de Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en este ámbito, la Modificación Puntual se atenderá a lo siguiente:

5.8.1 Antecedentes del informe de Canal de Isabel II:

Según indica Canal de Isabel II en su informe le constan los siguientes antecedentes:

- Informe o lo Aprobación Inicial de la Modificación Puntual N~1/2015 "El Balcón de la Peñota" de las Normas Subsidiarias de 1991 de Los Molinos, que emitió Canal de Isabel II Gestión con fecha 2 de marzo de 2016 y entrada en el Ayuntamiento de los Molinos 10 de marzo de 2016.



- Informe exigido por el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, en relación con la Modificación puntual 1/2015 "El Balcón de la Peñota" de los Normas Subsidiarias de 1991 de Los Molinos, que emitió Canal de Isabel II Gestión con fecha 15 de junio de 2016 y entrada en la Consejería de Medio Ambiente, Administración local y Ordenación del Territorio 28 de junio de 2016.
- Plan Director de abastecimiento de Las Malinas, elaborado por Canal de Isabel II Gestión con fecha febrero de 2015.
- Estudio de Diagnosis y Plan Director del sistema de saneamiento de El Chaparral, elaborado por Canal de Isabel II Gestión con fecha diciembre de 2016.

5.8.2 Respecto a las competencias de Canal de Isabel II S.A. en el término municipal de los Molinos:

Canal de Isabel II señala en su informe que con fecha 23 de marzo de 1999, suscribió con el Ayuntamiento de los Molinos un Convenio de gestión comercial y mantenimiento de la red de distribución.

Por Acuerdo de 14 de junio de 2012, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid y al amparo de lo previsto en el artículo 16 de la Ley 3/2008 de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, se autorizó la constitución de la sociedad anónima Canal de Isabel II Gestión, S.A. que tiene por objeto la realización de actividades relacionadas con el abastecimiento de aguas, saneamiento, servicios hidráulicos y obras hidráulicas.

Tras recordar que, de conformidad con la Ley 17/1984, de 20 de diciembre, Reguladora del Abastecimiento y Saneamiento de Agua en la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II Gestión, S.A. es la empresa competente para la gestión del servicio hídrico integral encomendado, el ente gestor en su informe señala que en la actualidad los servicios de Abastecimiento (Aducción y Distribución) y de Saneamiento (Alcantarillado y Depuración) se prestan de la siguiente forma en el municipio de los Molinos:

- El servicio de Aducción por Canal de Isabel II Gestión, S.A.
- El servicio de Distribución por el Canal de Isabel II Gestión, S.A.
- El servicio de Alcantarillado por el Ayuntamiento.
- El servicio de Depuración por el Canal de Isabel II Gestión, S.A.

5.8.3 Respecto al alcance de las correcciones introducidas en el documento de la Modificación Puntual nº 1/2015:

Canal de Isabel II explica, en primer lugar, en su informe las características de la propuesta de la Modificación Puntual para luego concretar las oportunas condiciones. El objetivo de la Modificación Puntual nº 1/2015 es el cambio de clasificación de los terrenos que comprenden la urbanización El Balcón de la Peñota, situada al norte del casco urbano de los Molinos, que pasarían de suelo no urbanizable a suelo urbano consolidado. De esta forma se pretende dotar a dichos suelos de una ordenanza acorde con la aplicada cuando fueron urbanizados para que dejen de estar fuera de ordenación, situación que ocurre desde la entrada en vigor de las NN.SS. de 1991 de los Molinos por la sentencia del Tribunal Supremo del 11 de mayo de 2012.



El documento de la Modificación Puntual nº1/2015 ahora remitido incorpora las siguientes rectificaciones con relación al primer documento informado en su momento:

- Exclusión del área clasificada en las Normas Subsidiarias de 1991 como Suelo No Urbanizable Especialmente protegido y del área calificada como vía pecuaria, lo que implica reducir la superficie del ámbito afectado por la Modificación Puntual de 172.383 m² a 117.103 m².
- Eliminación de la colindancia con la carretera M-622.
- Creación de una nueva ordenanza de elementos protegidos que regula y protege la parcela donde se ubica el nido de ametralladora de la Guerra Civil.

Como consecuencia de las correcciones anteriores, la ordenación propuesta en la urbanización, que se puede dividir en dos zonas claramente diferenciadas, resulta como sigue:

- La zona norte, urbanizada y edificada, consta de 98 viviendas unifamiliares con 27.976 m² edificables, de una parcela para uso deportivo con una edificabilidad de 186 m², de un centro sanitario de 339 m² edificables y de un centro cultural de 913 m² edificables. Únicamente queda pendiente de desarrollo una zona comercial de 1.531 m² edificables.
- La zona sur, urbanizada pero no edificada, y en la que se plantea el desarrollo de 80 viviendas unifamiliares con 22.837 m² edificables, una zona hotelera de 3.014 m² edificables y una zona verde publica de 14.912 m².

De acuerdo con ello y respecto al planeamiento vigente en el municipio de los Molinos, Canal de Isabel II explica en su informe que la Modificación Puntual supone un incremento de 178 viviendas unifamiliares y un aumento en la edificabilidad destinada a usos dotacional y terciario de 1.438 m² y 4.545 m² respectivamente. En cuanto a las viviendas, existen 98 viviendas ya edificadas en la zona norte, quedando 80 por construir en la zona sur, y en cuanto al resto de usos dotacionales y terciarios, únicamente están sin desarrollar las superficies destinadas a uso terciario, tanto en la zona norte como en la zona sur.

5.8.4 Respecto a la conexión a la red de abastecimiento existente:

Con los datos anteriores, y de acuerdo con sus vigentes Normas para Redes de Abastecimiento (2012), Canal de Isabel II calcula que la Modificación Puntual genera un incremento en la demanda media diaria de agua para el consumo humano, de 531 m³/día, con un caudal punta de 15,5 l/s, de las cuales corresponden 277 m³/día (9,5 l/s en caudal punta), a la zona desarrollada (98 viviendas y una superficie edificable de uso dotacional de 1.438 m²) y 253 m³/día (8.8 l/s en caudal punta), a las 80 viviendas no construidas y al desarrollo de 4.545 m² edificables de usos terciario previstos.

En la actualidad, las 98 viviendas unifamiliares existentes en la zona norte de la urbanización disponen de red interior de abastecimiento recibida por Canal de Isabel II y de contratos de suministro. Una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual, el promotor de la parcela con uso comercial pendiente de desarrollo en esta zona, deberá dirigirse al Área de Gestión Comercial para la contratación y ejecución de la nueva acometida.

En cuanto a la zona que queda por edificar en la parte sur, las licencias de edificación de las 80 viviendas y el desarrollo hotelero quedarán condicionadas a un informe de Canal de Isabel II del estudio del estado de la red de abastecimiento en el que se definan las actuaciones para corregir las posibles deficiencias de cara a la recepción de la red por parte de Canal de Isabel II y a la



ejecución de las actuaciones que resulten de dicho estudio con cargo a los promotores de la actuación.

5.8.5 Respetto a la depuración de las aguas residuales:

Los vertidos de aguas residuales del municipio de los Molinos se depuran en la EDAR de El Chaparral, que también trata los vertidos procedentes de los municipios de Cercedilla y Guadarrama. Dicha EDAR se encuentra situada en el término municipal de Guadarrama y está gestionada por Canal de Isabel II.

De acuerdo con los datos aportados en la documentación remitida y con las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2016), el incremento de vertido generado por la zona sur de la Urbanización que se encuentra sin edificar es de 205 m³/día. Este Incremento de vertido podrá ser tratado en la EDAR de El Chaparral, señala en su informe Canal de Isabel II.

5.8.6 Respetto a la conexión a la red de saneamiento existente:

En la actualidad, y de acuerdo con la información facilitada por el Ayuntamiento, el ámbito de la Modificación Puntual se encuentra urbanizado y dispone de una red de alcantarillado de tipo unitario que está conectada a la red de saneamiento municipal.

Canal de Isabel II informa que ha redactado el *Estudio Diagnóstico y Plan Director de Saneamiento del Sistema de Colectores y Emisarios del Chaparral*, en el que se pone de manifiesto el mal funcionamiento actual del Sistema, no debiéndose incorporar nuevos vertidos al mismo hasta que no se realicen las infraestructuras necesarias que garanticen su buen funcionamiento, actuaciones que se definen en el Plan Director

Una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual, el promotor de la actuación que queda por desarrollar deberá solicitar, informe a Canal de Isabel II, dada su condición de ente gestor, para conocer los tramos necesarios de las actuaciones contempladas en el *Estudio Diagnóstico y Plan Director de Saneamiento del Sistema de Colectores y Emisarios del Chaparral* que se precisen ejecutar.

En consecuencia, las licencias de edificación de las nuevas viviendas, del desarrollo hotelero en la zona sur y el desarrollo comercial de la zona norte, quedan condicionadas a la puesta en servicio previa de las infraestructuras necesarias para el abastecimiento, saneamiento y depuración del ámbito, y en particular a los tramos necesarios de las actuaciones contempladas en el *Estudio Diagnóstico y Plan Director de Saneamiento del Sistema de Colectores y Emisarios del Chaparral*.

5.9. Cumplimiento de la Ley 37/2003 y los Reales Decretos 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.

- El estudio acústico señala que el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, está regulando la velocidad máxima admitida en el viario interior a 30 km/h mediante badenes. Tal medida se aplicará, asimismo, en el ámbito de la Modificación Puntual a fin de asegurar un ambiente sonoro acorde con el carácter plenamente residencial del ámbito.



- El diseño de edificaciones tendrá en cuenta el aislamiento acústico de las viviendas establecido en el Código Técnico de la Edificación.

5.10. Cumplimiento de la Ley 5/2003 de 20 de Marzo de Residuos de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con el Área de Planificación y Gestión de Residuos, del estudio histórico realizado se concluye que en el ámbito no se ha llevado a cabo ninguna actividad potencialmente contaminante del suelo, por lo que no existen indicios de contaminación del suelo. No se establecen condiciones al desarrollo urbanístico, únicamente con carácter general en el documento normativo se debe incluir en su articulado el siguiente texto: En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

5.11. Seguimiento ambiental

De acuerdo con el artículo 51 "Seguimiento de las declaraciones ambientales estratégicas y de los informes ambientales estratégicos" de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en la declaración ambiental estratégica, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de la propia declaración ambiental estratégica. El informe de seguimiento incluirá un listado de comprobación de las medidas previstas en el programa de vigilancia ambiental. El programa de vigilancia ambiental y el listado de comprobación se harán públicos en la sede electrónica del órgano sustantivo.

A ese respecto, se remitirá al órgano sustantivo el resultado de los controles de seguimiento previstos en el estudio ambiental estratégico así como los que resulten de las condiciones señaladas en la presente declaración ambiental estratégica. De acuerdo con el citado artículo de la Ley 21/2013, esta Dirección General, en su condición de órgano ambiental de la Comunidad de Madrid participará en el seguimiento, para lo que podrá recabar información y realizar las comprobaciones que considere necesarias.

Como propone el estudio ambiental estratégico, el proyecto de urbanización deberá incorporar como parte orgánica el propio estudio y la presente declaración ambiental estratégica.

6. PUBLICIDAD

De acuerdo con el artículo 26 "*Publicidad de la adopción o aprobación del plan o programa*" de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en el plazo de quince días hábiles desde la aprobación de la Modificación Puntual, el órgano sustantivo remitirá para su publicación en el BOCM la siguiente documentación:

- a) La resolución por la que se aprueba la Modificación Puntual y una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro de la Modificación Puntual.
- b) Un extracto que incluya los siguientes aspectos:

1º. De qué manera se han integrado en la Modificación Puntual los aspectos ambientales.



- 2º. Cómo se ha tomado en consideración en la Modificación Puntual el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública y de las consultas y la declaración ambiental estratégica, así como, si procede, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.
- 3º. Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.
- d) Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación de la Modificación Puntual.

7. VIGENCIA DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

La presente declaración ambiental estratégica perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicada en el BOCM, no se hubiera procedido a la adopción o aprobación de la Modificación Puntual en el plazo máximo de dos años desde su publicación, de acuerdo a lo previsto en el artículo 27, “*Vigencia de la declaración ambiental estratégica*”, de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. En tal caso, el Ayuntamiento deberá iniciar nuevamente el trámite de evaluación ambiental estratégica, salvo que se acuerde la prórroga de la vigencia de la declaración ambiental estratégica en los términos previstos en el mismo artículo.

Lo que le comunico para su conocimiento y a los efectos oportunos.

Madrid, a fecha de firma
El Director General de
Medio Ambiente y Sostenibilidad

Fdo.: Luis del Olmo Flórez

