



**Excmo. Ayuntamiento de San Agustín de Guadalix**  
**Plaza de Constitución, 1**  
**28750 San Agustín de Guadalix (Madrid)**

**SIA-22/068**  
**PCEA 10-UB2-00068.3 /2022**

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura con el número 10/158214.9/22, de 21 de marzo de 2022 por el que viene a interesar informe en relación con el documento preparado para aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana 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 Descarbonización y Transición Energética formula la siguiente Declaración Ambiental Estratégica:

## **1. ANTECEDENTES**

### **1.1. EXPEDIENTES ANTERIORES VINCULADOS. RESUMEN DE LOS PRINCIPALES HITOS DEL PROCEDIMIENTO.**

Con fecha de 1 de febrero de 2018 y con referencia de salida en el Registro General nº 10/038148.9/18 fue emitido, por la entonces Dirección General de Medio Ambiente, el documento de alcance e informe previo de análisis ambiental sobre el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de San Agustín del Guadalix. (SIA 16/116)

El Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix, en sesión celebrada el día 29 de octubre de 2020 acordó aprobar inicialmente el Plan General de Ordenación Urbana (publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 295, de 3 de diciembre de 2020) y someter a información pública el mismo junto con el Estudio Ambiental Estratégico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 y 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

### **1.2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS**

Con fecha de 21 de marzo de 2022 y referencias de entrada en el Registro General nº 10/158214.9/22 y 10/158242.9/22, fue presentado en esta Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, el documento preparado para aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana de San Agustín del Guadalix.

Con número 10/034771.8/22 y fecha 23 de marzo de 2022 se solicita al Servicio de Informes técnicos medioambientales de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales informe conforme a sus competencias, recibándose respuesta el día 20 de febrero de 2023.

Con número 10/034769.5/22 y fecha 23 de marzo de 2022 se solicita al Canal de Isabel II, el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. Recibiéndose respuesta el día 16 de junio de 2022 y registro de entrada nº 10/392592.9/22.

Con número 10/034770.7/22 y fecha 23 de marzo de 2022 se solicita informe al Área de Planificación y Gestión de Residuos, recibándose respuesta el día 29 de junio de 2022 y registro de entrada nº 10/432936.9/22.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926390787640598611046**

Con número 10/095235.5/22 y fecha de registro de salida de 9 de septiembre de 2022, se solicita documentación complementaria al Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix recibíendose el 19 de octubre de 2022 y nº de registro 10/788529.9/22. Con fecha 21 de octubre se remite la documentación recibida al área de Planificación y Gestión de Residuos para informe conforme a sus competencias. Se recibe respuesta el 21 de diciembre de 2022 y registro de entrada nº 30/086227.9/22.

Con número 10/194061.9/23 y fecha de registro de entrada de 22 de febrero de 2023, el Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix remite una documentación complementaria consistente en copia del informe de vías pecuarias de fecha 6 de junio de 2022. En el mismo oficio se indica que el Ayuntamiento no ha recibido aún el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural, D.G. de Salud Pública, el servicio de Instalaciones Eléctricas ni el de ADIF.

## **2. INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS Y PERSONAS INTERESADAS**

### **2.1. INFORMACIÓN PÚBLICA Y ALEGACIONES**

En sesión de pleno de 29 de octubre de 2020, el Excelentísimo Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix acuerda la aprobación inicial del Plan General. La publicación del acuerdo de pleno en el BOCM número 295, de 3 de diciembre de 2020, inicia el trámite de información pública establecido en el artículo 57b de la Ley 9/2001 del Suelo, por plazo de cuarenta y cinco días. El documento de Memoria de Participación Ciudadana indica haber solicitado 31 informes sectoriales, recibiendo 19 contestaciones y 78 alegaciones.

De las alegaciones presentadas cabe destacar:

#### **Ámbitos de desarrollo:**

- Proponen la modificación de la situación de suelos Dotacionales en Suelos Urbanizables Sectorizados para que se ubiquen en lugares más próximos a zonas urbanas consolidadas.
- Solicitan ampliar la zona del SUR I4 hacia el sur, hasta el suelo urbano consolidado.
- Estiman que existen grandes diferencias entre los sectores industriales respecto a los índices de edificabilidad bruta y las redes públicas asignadas. Los Sectores I-3 e I-4 deberían tener los mismos parámetros de desarrollo urbanístico.
- En relación con el SAU 7 “Las Cabezas” cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente en 2013, a la fecha actual no se ha procedido a su ejecución. El PGOU asume íntegramente el contenido del mencionado PP, incorporando su ordenación detallada pasando a ser el SUR I1. Los propietarios estiman que el PP aprobado hace más de 8 años constriñe el producto resultante, comprometiendo la viabilidad económica y comercial. Solicitan aprovechar el PGOU para eliminar dichas limitaciones y se favorezca su viabilidad permitiendo una ordenación interior más versátil dentro del uso industrial asignado. Solicitan, por tanto, que se elimine su vinculación al PP aprobado y que la ficha del sector fije exclusivamente las determinaciones estructurantes y previendo que se tramite un PP ajustado a las mismas, con los mismos estándares que el resto de los sectores.
- Proponen el mantenimiento como Suelo No Urbanizable protegido el suelo propuesto como SUNS frente al actual PERI-1 (Antigua fábrica de Caruncho).
- Se repiten varias alegaciones sobre la propuesta de mejora de la ordenación pormenorizada del PERI 1 o ampliación del mismo.
- Piden la unificación de las ordenanzas con la desaparición de la ordenanza de mantenimiento de



la Edificación.

- Varias alegaciones estiman que la Urbanización “La Sima”, no puede considerarse “Urbanización Ilegal” al no encontrarse dentro de la Ley 9/1985, de 4 de diciembre, especial para tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales en la Comunidad de Madrid y se indica que dichas casas están construidas con licencia municipal. El Plan General no da solución a los dos asentamientos de población existentes en Suelo no Urbanizable (Monteoliva y la Sima). Solicitan se incluyan los terrenos de La Sima como suelo urbanizable no sectorizado.
- Presentan un documento en el que se propone un sector de suelo urbanizable sectorizado de uso dotacional (SUR D2) en el ámbito de Navalpozuelo lindando con la urbanización Valdelagua.

#### **En relación con el Suelo Urbanizable no Sectorizado:**

- El régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado debería recogerse expresamente y no mediante una mera remisión al del Suelo No Urbanizable de Protección, a fin de evitar posibles confusiones en la interpretación del PGOU. Se propone no recoger mayores limitaciones que las que establece la propia Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

#### **En relación con SNUP:**

- Una alegación en relación a unas parcelas clasificadas como SNUP-P Agrícola indica que carecen de la riqueza edafológica específica que justifique su clasificación como suelo no urbanizable de protección. Varias alegaciones estiman falta de singularidad del paisaje de ciertas parcelas, siendo injustificada la calificación con SNUP-paisajística de la finca de Valdelagua, ahora incluidos en el área de la denominada Unidad de Paisaje dos (UP2) identificada como Navalpozuelo. Alegan falta de fundamentación del análisis paisajístico efectuado por el documento ambiental presentado.
- Una alegación de un particular propone el cambio de clasificación de parcelas de su propiedad de suelo no urbanizable común SNUC y de SNUP Clase V, Espacio de interés agropecuario extensivo SNUP-V, a SNUP-P paisajística, por argumentar falta de justificación suficiente. Se alega que el PGOU no justifica de forma concreta y específica la existencia de valores paisajísticos.
- Solicitan se respete la Ley de Aguas, las zonas de servidumbre (5 m a cada lado de la zona de crecida máxima) sin construir, y el Dominio Público Hidráulico, y la zona de policía de 100 metros.
- En el caso de una parcela que el planeamiento vigente recoge como ámbito de protección arqueológica B, indican que no se trata de un yacimiento arqueológico inventariado sino una especie de área de cautela arqueológica. El alegante estima que no debe recogerse como tal.

#### **Vías pecuarias**

- Proponen incorporar al documento una propuesta de modificación de trazado de las Vías Pecuarias hoy ocupadas por edificaciones municipales (Polideportivo Municipal, Plaza de Toros, IES, etc.), así como la zona propuesta en el documento de aprobación inicial como futuro recinto ferial, según publicación en revista municipal.

#### **Infraestructuras:**

- Un escrito de Iberdrola señala que para asumir las demandas previas hay que contemplar la construcción de una nueva ST y su conexión a las distintas redes. Para ello hay necesidad de 20.701 m<sup>2</sup> libre de retranqueos y sin desnivel previo consenso en la ubicación con los servicios técnicos. Habrá que implantar una nueva red anillada de cables alimentadores, centros de



reparto etc...

- Canal de Isabel II, enumeran las infraestructuras titularidad del Canal y los proyectos previstos en el municipio de San Agustín del Guadalix. El PGOU deberá recoger el sistema de redes supramunicipales y generales teniendo en cuenta dichas infraestructuras.
- Se solicitan infraestructuras como piscina de invierno o punto de recargas municipales para coches eléctricos, sostenidos con placas solares.

### **Alegaciones de grupos políticos o colegios profesionales:**

- Consta una alegación del Colegio oficial de ingenieros de telecomunicaciones en relación con la normativa y la aplicación de la Ley General de Telecomunicaciones.
- Una alegación presentada por Podemos y Somos Vecinos apunta:
  - Estiman que la delimitación de los sectores basado en los límites de propiedad existentes, no puede ser el único criterio, se debería considerar los trazados de elementos estructurantes actuales y futuros.
  - Deberá evaluarse el impacto del aumento poblacional sobre la movilidad dentro del núcleo y/o los accesos a los distintos sectores de suelo urbanizable, tanto residenciales como para actividad económica e industrial. Creación de un estudio de tráfico y plan de movilidad real y riguroso.
  - Deberán recogerse las actuaciones necesarias para la remodelación del enlace con la A1. Se deberá recoger una propuesta de conexión de la actual M104.
  - Solicitan se revisen los datos del Estudio de Sostenibilidad teniendo en cuenta los marcos presupuestarios más actualizados. Se estima que en dicho estudio se debería tener en cuenta el impacto de la baja densidad edificatoria en la sostenibilidad económica futura.
  - Estiman que ha existido falta de transparencia y difusión necesaria para la participación efectiva de los vecinos. Solicitan un nuevo proceso de participación real.
- Grupo PSOE San Agustín del Guadalix considera que:
  - La variante que confluya en el nudo 34 solo conseguirá colapsarlo. Estiman que una alternativa viable para reducir el impacto del CO<sub>2</sub> sería la variante recorriera e perímetro de la nueva zona con un margen de metros suficiente para alejarse de la zona urbana, que siguiera un recorrido paralelo a la zona industrial conectando o según alternativa 1 pasado la zona industrial urbanizada de Piscinea Premier, o la zona industrial urbanizada de Muebles Flovic.
  - La actual carretera de Colmenar debería ser de titularidad municipal, para que sea convertida en bulevar con grandes zonas peatonales, zonas verdes reducción de tráfico, mejorando accesibilidad a pie.
  - Solicitan aprovechamiento de la reordenación urbana con ciertas actuaciones en la zona de casco histórico, zonas peatonales, espacio común público.
  - Indican la necesidad de reactivar la viabilidad de llegada del cercanías a San Agustín del Guadalix, cuya futura parada sea tenida en cuenta en el PGOU.
  - Algunas zonas con usos actuales de zonas verdes en lindes con los nuevos sectores desaparecen transformándose en suelo residencial.
  - Señalan que la ampliación del cementerio SUR D1, por debajo de la Colada del Arroyo del Caño afectaría a un enebral con elevado valor ambiental según la documentación incluida en el PGOU.
  - Dado el informe desfavorable del área de vías pecuarias sobre el documento del Avance, se entiende fundamental el informe favorable del mismo para planificar el nuevo ferrial y la variante de la M104.
  - Exigen un plan de arbolado.



La presente declaración ambiental estratégica ha tenido en cuenta las alegaciones presentadas, cuyo contenido se refiere a los aspectos ambientales del planeamiento, según se regula en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, conforme se describe en el texto del informe.

## 2.2. CONSULTAS A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS Y PERSONAS INTERESADAS

La documentación aportada indica que, en sesión de 29 de octubre de 2020, se acordó la aprobación inicial y la exposición pública por un plazo de cuarenta y cinco días, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 y 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, si bien la publicación en el BOCM de 3 de diciembre de 2020 solo hace mención del cumplimiento de dicha información pública conforme a lo dispuesto en la Ley 9/2001.

La siguiente tabla sintetiza el resultado del citado trámite

Organismo consultado	Fecha inf recabado
1. Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad <b>Dirección General de Urbanismo</b>	17/03/2021
2. Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad <b>Dirección General de Suelo</b>	28/07/2021
3. Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad. D.G. de Economía Circular <b>Área de Planificación y Gestión de Residuos</b>	26/02/2021
4. Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad <b>Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación</b>	
5. Cª Medio Ambiente, Ord. del Territorio y Sostenibilidad, D.G. Agricultura, Ganadería y Alimentación <b>Área de Vías Pecuarias</b>	6/6/2022
6. Consejería de Vivienda y Administración Local <b>Dirección General de Administración Local</b>	
7. Consejería de Vivienda y Administración Local <b>Dirección General de Vivienda y Rehabilitación</b>	30/07/2021
8. Consejería de Justicia, Interior y Víctimas Dirección General de Emergencias <b>Servicio de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos</b>	05/01/2021
9. Consejería de Justicia, Interior y Víctimas Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación <b>Subdirección General de Protección Civil</b>	07/01/2021
10. Consejería de Transportes, Movilidad e Infraestructuras <b>Dirección General de Carreteras</b>	01/07/2020
11. Consejería de Cultura y Turismo <b>Dirección General de Patrimonio Cultural</b>	
12. Consejería de Sanidad Subdirección General de Higiene, Seguridad Alimentaria y Ambiental <b>Área de Sanidad Ambiental</b>	30/09/2021
13. Consejería de Sanidad. <b>Dirección General de Salud Pública</b>	
14. Consejería de Economía, Empleo y Competitividad Dirección General de Industria, Energía y Minas <b>Servicio Instalaciones Eléctricas</b>	
15. Consejería de Economía, Empleo y Competitividad. Dirección General de Industria, Energía y Minas <b>Área de Minas e Instalaciones de Seguridad</b>	5/09/2021
16. Consejería de Políticas Sociales, Familias, Igualdad y Natalidad <b>Dirección General de Servicios Sociales e Innovación Social</b>	27/07/2021
17. <b>Consortio Regional de Transportes de Madrid</b>	04/02/2021
18. Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico <b>Confederación Hidrográfica del Tajo</b>	16/08/2021
19. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Dirección General de Carreteras <b>Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid</b>	31/03/2021
20. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Subdirección General de Planificación	



Organismo consultado	Fecha inf recabado
Ferroviaria <b>Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)</b>	
21. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana <b>Dirección General de Aviación Civil</b>	29/03/2021
22. Ministerio de Ciencia e Innovación. Secretaría General de Investigación <b>Instituto Geológico y Minero de España IGME</b>	
23. Mº de Asuntos Económicos y Transformación Digital. Sª Estado de Telecomunicaciones e Inf. Digitales <b>D. G. de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual</b>	02/03/2021
24. Canal de Isabel II	23/11/2021
25. Ayuntamiento de Algete	
26. Ayuntamiento de Colmenar Viejo	08/09/2021
27. Ayuntamiento de El Molar	30/07/2020
28. Ayuntamiento de Pedrezuela	
29. Red Eléctrica de España	28/07/2021
30. Ecologistas en Acción	
31. Sociedad Española de Ornitología	

A continuación, se exponen los aspectos más relevantes de las diferentes respuestas:

- **D.G. Urbanismo:**

En el informe se comprueban las determinaciones puestas de manifiesto en el Informe de Impacto Territorial y se analizan las alternativas, entendiéndose que se trata de una propuesta de crecimiento capaz de responder a la necesidad de vivienda derivada del crecimiento demográfico hasta el año 2031, con cierto margen de tolerancia.

En el informe recogen una serie de consideraciones a tener en cuenta en la elaboración del Plan General entre las que se encuentran:

- Se deberá definir el uso global del área de reparto.
- No se encuentra la Memoria Justificativa, por lo que todas las determinaciones que hayan sido reflejadas en este documento (entre otras el cálculo de los coeficientes de ponderación, el cálculo del aprovechamiento unitario del Área de Reparto ...) no han sido objeto de análisis y valoración.
- No se aporta el informe de los Servicios Técnico-jurídico municipales con el análisis y valoración del Plan General, así como el cumplimiento de legalidad.
- No se encuentra el Estudio de Viabilidad exigido de acuerdo con el artículo 43.b) de la LSCM, ni la memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
- Se debe incorporar la descripción de la realidad fáctica de los terrenos del término municipal, de forma que resulte posible comprobar su adscripción a alguna de las dos situaciones básicas del suelo que se prevé en artículo 21 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (suelo rural y suelo urbanizado) y relacionar la situación básica del suelo y el tipo de actuación de transformación urbanística de conformidad con lo establecido en el artículo 7 del TRLSRU.



- En el cuadro resumen de la Memoria de Ordenación debe constar la cuantificación de las Redes Públicas existentes en el Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable de Protección, junto con las redes públicas prevista en el Suelo Urbanizable
- Debe incorporarse en el documento de Normas Urbanísticas Tomo III, las Fichas de condiciones de desarrollo de cada una de las Áreas Homogéneas delimitadas por el Plan General
- Debe ampliarse y concretarse la regulación del régimen de construcciones e instalaciones, así como los usos y actividades correspondientes para cada una de las subcategorías de Suelo No urbanizable de Protección definidas por el Plan General, especificando claramente cuales corresponden a cada uno de los distintos tipos de protección.

- **Dirección General de Suelo:**

Informa favorablemente indicando que el documento de Aprobación Inicial del PG establece las redes supramunicipales necesarias en el Suelo Urbanizable, manteniendo en su integridad las cesiones ya aprobadas en el planeamiento de desarrollo, proponiendo asimismo la cesión de suelos, repartidos entre distintos sectores del suelo urbanizable sectorizado, para la ejecución y mejora de distintas infraestructuras varias (M107 y A1).

- **Área de Planificación y Gestión de Residuos:**

A la vista de la documentación aportada en la Aprobación Inicial, se indica que se deberá completar el Estudio Histórico de los sectores para los que se establezca un cambio de uso del suelo, independientemente de su clase, actualizándolo al presente momento.

En lo relativo a las actividades potencialmente contaminantes, detectadas dentro de los ámbitos a desarrollar, en el caso de encontrarse en activo, será de aplicación el artículo 3.4 del RD 9/2005. En caso de actividades históricas, acumulaciones de residuos, vertidos ilegales que pudiera detectarse, se deberá proceder a su caracterización en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos con el objeto de determinar si los suelos presentan indicios de afección.

Para los sectores que remiten a un Plan Parcial para su desarrollo, las conclusiones que se obtengan de las caracterizaciones analíticas se incluirán en las fichas urbanísticas, de forma que establezcan condiciones para la aprobación inicial del documento de desarrollo, especialmente para los sectores industriales y aquellos otros en los que se hayan detectado actividades potencialmente contaminantes.

Para los sectores SUR I1 y SUR I2, en el documento que tenga su ordenación pormenorizada deberá incluir el Estudio de Caracterización Analítica del contenido definido en las directrices.

- **Dirección General de Vivienda y Rehabilitación:**

Esta Dirección General informa desfavorablemente el Catálogo incluido en el Plan General debiendo valorar e incorporar al documento del Catálogo las prescripciones y observaciones señaladas en el informe. Se deberá remitir de nuevo el documento subsanado antes de la aprobación provisional para informe.



- **Servicio de Prevención de Incendios:**

No se emite informe por carecer la documentación relacionada con las competencias del área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid de protección contra incendios.

- **Servicio de Protección Civil:**

Aunque no se encuentra dentro de los municipios definidos como Zona de Alto Riesgo (ZAR) por incendio forestal, si cuenta con amplias zonas de terreno forestal con un riesgo alto y muy alto por incendio forestal. Insisten en la importancia de cumplir las medidas necesarias en particular anexo 2 INFOMA para evitar el riesgo por incendio forestal.

Dado que aparecen zonas dispersas de suelo urbano y suelo urbanizable, así como núcleos urbanos, instalaciones etc... lindando con zonas forestales se deberán poner en marcha medidas de autoprotección (Plan de Autoprotección) encaminadas a evitar el riesgo derivado del interfaz urbano-forestal. Se debería llevar a cabo un estudio del riesgo por incendio forestal mucho más detallado.

En el PGOU se deberá tener en cuenta e incluir las zonas potencialmente inundables ante una posible rotura o mal funcionamiento de la presa de Pedrezuela, en la primera media hora y en la primera hora desde su rotura, a su paso por el término municipal de San Agustín del Guadalix y según lo establecido en el Plan de Emergencia de la Presa.

Para los nuevos desarrollos que se ubiquen en zona de policía de cauces se deberá, presentar un estudio hidrológico de los estados actual y proyectado para delimitar el dominio público hidráulico, así como un estudio de las zonas inundables por las avenidas previsibles de periodo de retorno de hasta 500 años.

El municipio de San Agustín del Guadalix figura en la relación de municipios con la obligación de contar con un Plan de Actuación Municipal ante el riesgo de Inundaciones, al encontrarse el municipio dentro de la denominada Zona I, potencialmente afectada por la onda de avenida en la primera media hora desde la potencial rotura de la presa de Pedrezuela, y según lo establecido en el Plan de Emergencia de Presa.

Se aconseja la elaboración del correspondiente Plan Territorial de Protección Civil Municipal.

- **Dirección General de Carreteras:**

Entre otras cuestiones informa que el PGOU deberá calificar la red de Carreteras de la Comunidad de Madrid como red supramunicipal de infraestructuras viarias de comunicaciones (plataforma más dominio público). Si el nuevo vial Sur se plantea como la variante a la actual M-104 el Plan General deberá recoger la oportuna documentación gráfica. No se deberá disponer de suelo calificado como zonas verdes o espacios libres en la franja de protección de carreteras de titularidad autonómica.

El Estudio de tráfico y movilidad del PGOU deberá contener un estudio de niveles de servicio en la red. El PGOU deberá contener planos específicos de carreteras. Las fichas urbanísticas y las NNUU deberán contener los usos permitidos en las zonas de dominio público y protección de carreteras autonómicas.



- **Sanidad ambiental:**

Se reiteran en el informe emitido en 2016 e indican que no se han incorporado todos los requisitos legales puestos de manifiesto en el mencionado informe en relación con el agua de consumo humano y aguas regeneradas, la vigilancia y el control de plagas, el diseño de zonas verdes en relación a alergias y el mobiliario urbano.

Añaden que se introduce una nueva exigencia sobre protección frente a la exposición al radón, y que el municipio de San Agustín del Guadalix debe recoger una serie de criterios técnicos a aplicar en edificios de nueva construcción e intervenciones en edificios existentes.

- **Dirección General de Promoción Económica e Industrial:**

Informan que no se encontrarían afectados derechos mineros, aunque no ha sido posible hacer un posicionamiento adecuado.

- **Dirección General de Igualdad:** (Consejería de Familia, Juventud y Política Social)

Informan que la Dirección General de Igualdad no es competente para la emisión del informe de igualdad efectiva de mujeres y hombres.

- **Dirección General de Igualdad:** (Consejería de Políticas Sociales, Familias, Igualdad y Natalidad)

Informan que no existe impacto en materia de orientación sexual, identidad o expresión de género.

- **Consortio Regional de Transportes:**

Consideran adecuadas las propuestas para la mejora de la movilidad y el transporte público, pero sugieren que en las determinaciones para el desarrollo de los sectores se incluyan las recomendaciones del Estudio de Tráfico y Movilidad para potenciar el transporte público. En concreto, adaptar el diseño viario a los requerimientos de la posible circulación de autobuses y dotar de espacio suficiente en ejes y aceras para la movilidad peatonal adecuada.

- **Confederación Hidrográfica del Tajo:**

Analizado el estudio hidrológico e hidráulico, indican una serie de consideraciones de las que se destaca que existen una serie de cauces menores que no han sido considerado en el estudio que afectan a algunos de los sectores de Suelo Urbanizable propuesto, por lo que en fases posteriores de planeamiento se deberán considerar todos los cauces. El Estudio Hidráulico no presenta una estimación de la zona de flujo preferente. La cartografía solo presenta la situación preoperacional y a una escala con la que no es posible identificar con precisión los sectores propuestos y la ordenación de los mismos respecto a los márgenes de los cauces en relación con la delimitación del DPH, la zona de servidumbre y policía, la zona de flujo preferente, así como las zonas inundables.

Sectores que tienen afección directa al DPH: SUR R2 de un arroyo innominado no considerado en el estudio hidrológico; SUR R3 arroyo innominado, afluente del arroyo Fuente Lucas que no ha sido previsto en la ordenación prevista del sector; Sector SUR R4, arroyo innominado afluente por la izquierda del arroyo de los Barrancos no ha sido tenido en cuenta en la ordenación prevista, el sector se encuentra dentro de la zona de policía del arroyo Fuente Lucas; Sector SUR R5 el arroyo



innominado mencionado en el R4, ha sido tenido en cuenta el arroyo de los Barrancos en la ordenación pero no el arroyo innominado, el sector se encuentra dentro de la zona de policía del arroyo Fuente Lucas; Sector SUR R6, arroyo innominado afluente por la derecha del arroyo de los Barrancos, no tenido en cuenta en la ordenación del sector, el sector se encuentra dentro de la zona de policía del arroyo Fuente Lucas; Sector SUR I3, se localiza el arroyo del Barracón, afluente directo del río Guadalix, pese a incluirse en el estudio hidrológico e hidráulico no se incluye en la cartografía de la propuesta, el sector se encuentra dentro de la zona de policía del río Guadalix.

Los sectores SUR R1, SUR D1, SUR R7, SUR T1, SUR T2, SUR T3, SUR I1 y SUR I2. Afectan a zona de policía de cauces.

No se han incluido en los estudios un cálculo de la zona de flujo preferente. Se informa que los terrenos afectados por la zona de flujo preferente y las zonas inundables están sujetos a limitaciones de usos.

En cuanto a las zonas inundables, se comprueba que la parte oriental de los sectores SUR I2 y SUR I3 se ve afectada por las zonas inundables de las avenidas extraordinarias del río Guadalix. La cartografía aportada no se superpone con las láminas de inundación con las delimitaciones de los sectores de suelo urbanizable, por lo que no es posible elaborar una valoración al respecto.

Se incluye en la situación de suelo rural el preservado por la ordenación territorial y urbanística que incluye los terrenos excluidos de transformación por legislación de protección o policía del dominio público, con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación. La calificación urbanística de los suelos de dominio público hidráulico y zona de servidumbre de cauces debe ser compatible con los usos permitidos por la legislación de aguas y garantizar su especial protección de los valores ambientales.

#### - **Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid:**

Informa favorablemente con algunas condiciones. Los instrumentos de desarrollo de los sectores deberán ser informados por el ministerio; los sectores SUR I2, SUR I3 y SUR I4 únicamente podrán acceder a la autovía A1 a traves de vías de servicio que conecten con los enlaces a distinto nivel; Deberán recogerse como cargas en los sectores implicados el costear y ejecutar las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios además de la reserva necesaria de terrenos para la ejecución. Se deberán reflejar en los planos la línea límite de la edificación indicándose en el texto la prohibición de cualquier tipo de obra de construcción desde dicha línea hasta la carretera; las zonas de protección del viario estatal (zona de dominio público, zona de servidumbre y zona de afección) y sus limitaciones en la normativa.

#### - **Dirección General de Aviación Civil:**

Se han incluido correctamente en el planeamiento las disposiciones solicitadas por esa Dirección General en el informe de 2017, en relación con las servidumbres aeronáuticas existiendo alguna errata. Se recuerda que el PGOU deberá incorporar como planos normativos los planos de servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas.

#### - **Dirección General de Telecomunicaciones:**

Emite informe desfavorablemente en relación con la adecuación a la normativa sectorial de telecomunicaciones y concede un mes para la correspondiente subsanación.



- **Canal de Isabel II:**

Informa en cuanto a la demanda de recursos hídricos, las infraestructuras necesarias para abastecimiento, saneamiento y depuración de los desarrollos propuestos, en cuanto a la clasificación, calificación y gestión del suelo, a la tramitación de las figuras de desarrollo de las actuaciones y costes de infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos. Emite informe de esta aprobación inicial entendiendo que las propuestas podrán sufrir modificaciones a lo largo de las sucesivas aprobaciones de cara a la aprobación definitiva.

- **Ayuntamiento de Colmenar Viejo:**

Estima que, respecto a la normativa del suelo no urbanizable que limita con Colmenar Viejo, no se producen afecciones negativas a los terrenos del PGOU de Colmenar, sin embargo, respecto al vial de variante sur previsto para desviar el tráfico de la M104, es necesario se incorpore una programación de su ejecución que condicione el desarrollo de los sectores y que el enlace de entrada desde Colmenar Viejo a esta variante posibilite todos los movimientos.

- **Ayuntamiento de El Molar:**

No prevén afección alguna de los intereses públicos gestionados por el Ayuntamiento de El Molar.

- **Red Eléctrica España:**

Relaciona las dos líneas que pudieran ser afectadas, y recuerda que queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en una franja aproximada de 30 m a cada lado del eje de la línea.

### 3. ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE

#### 3.1. CONTENIDO, OBJETO Y ALCANCE DEL PLAN GENERAL

##### 3.1.1. Contenido de la documentación

Con fecha 21 de marzo de 2022 se recibe la siguiente documentación:

Tomo I.-	Memoria de Información
Tomo II.-	Memoria de Ordenación
Tomo III.-	Normas Urbanísticas.
Tomo IV.-	Catálogo.
Tomo V.-	Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad.
Tomo VI.-	Planos de Información (de PI-01 al PI-15)
	<ul style="list-style-type: none"><li>· PI-01. Encuadre Territorial</li><li>· PI-02. Fotografía aérea. Situación</li><li>· PI-03. Plano Base Topográfico.</li><li>· PI-04.1. Estructura de la propiedad. Catastro Urbano.</li><li>· PI-04.2. Estructura de la propiedad. Catastro Rústico.</li><li>· PI-05.1. Planeamiento Vigente. Clasificación del Suelo</li><li>· PI-05.2. Planeamiento Vigente. Grado de desarrollo de las NNSS</li><li>· PI-06.1. Usos actuales del Suelo. Término municipal</li></ul>



- PI-06.2. Usos actuales del Suelo. Suelo Urbano
- PI-07. Espacios Libres y Equipamientos existentes
- PI-08. Alturas de la Edificación
- PI-09.1. Redes de infraestructuras existentes. Red Varia
- PI-09.2. Redes de infraestructuras existentes. Abastecimiento
- PI-09.3. Redes de infraestructuras existentes. Saneamiento
- PI-09.4. Redes de infraestructuras existentes. Energía Eléctrica
- PI-09.5. Redes de infraestructuras existentes. Gas
- PI-09.6. Redes de infraestructuras existentes. Telecomunicaciones
- PI-10. Patrimonio Histórico
- PI-11. Vías Pecuarias
- PI-12. Afecciones medioambientales
- PI-13. Unidades de paisaje.
- PI-14. Servidumbres Aeronáuticas
- PI-15. Situaciones básicas del suelo

Tomo VII.- Planos de Ordenación (de PO-01 al PO-12)

- PO-01. Análisis de Alternativas
- PO-02. Clasificación y Categorización del Suelo
- PO-03. Usos globales y gestión del suelo
- PO-04. Ámbitos y Áreas Homogéneas
- PO-05. Ordenación
- PO-06. Sistemas de Redes Públicas
- PO-07. Estructura Urbana
- PO-08. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos
- PO-09. Ordenación en Suelo Urbanizable
- PO-10.01. Redes de infraestructuras propuestas. Abastecimiento
- PO-10.02. Redes de infraestructuras propuestas. Saneamiento
- PO-10.03. Redes de infraestructuras propuestas. Red Eléctrica
- PO-10.04. Redes de infraestructuras propuestas. Alumbrado público
- PO-10.05. Redes de infraestructuras propuestas. Red de gas
- PO-11.1. Variante de la carretera M-104. Planta sobre ortofotografía
- PO-11.2. Variante de la carretera M-104. Planta sobre cartografía
- PO-11.3. Variante de la carretera M-104. Planta sobre ordenación
- PO-11.4. Variante de la carretera M-104. Perfil longitudinal
- PO-11.5. Variante de la carretera M-104. Perfiles transversales
- PO-12.1. Servidumbres Aeronáuticas. Servidumbres de Aeródromos y Radioeléctricas.
- PO-12.2. Servidumbres Aeronáuticas. Servidumbres de Operaciones de las Aeronaves.

Tomo VIII.- Estudios Complementarios.

- Estudio de Contaminación Atmosférica
- Estudio de Contaminación Electromagnética
- Estudio Acústico
- Cumplimiento del Decreto 170/1998.
- Estudio Hidrológico e Hidráulico
- Estudio de Gestión de Residuos Urbanos
- Estudio de la Calidad de los Suelos
- Estudio de Tráfico
- Estudio de Riesgos

Tomo IX.- Estudio Ambiental Estratégico.



- Tomo X.- Memoria de participación ciudadana.  
Tomo XI.- Inventario de instalaciones en suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado.

Documento Resumen.

Con fecha 20 de octubre de 2022 se recibe:

- Informe de respuesta al requerimiento del área de Planificación y Gestión de Residuos.

### 3.1.2. Características ambientales:

El desarrollo urbano de San Agustín del Guadalix se halla condicionado por una serie de factores:

- Zona Especial de Conservación ES3110003 “Cuenca del río Guadalix”, incluido en la Red Natura 2000. Por Decreto 106/2014, de 3 de septiembre, se declara como Zona Especial de Conservación (ZEC) el Lugar de Importancia Comunitaria “Cuenca del río Guadalix” y se aprueba su correspondiente Plan de Gestión.
- Colindante en la zona sur se encuentra el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, declarado por Ley 1/1985, de 23 de enero, y ampliado por las leyes 2/1987 y 7/1991, sobre el que existe un “Plan Rector de Uso y Gestión” (PRUG) aprobado en enero de 1987 y revisado en 1995. Reserva de la Biosfera Cuencas Altas de los ríos Manzanares Lozoya y Guadarrama.
- Colindante LIC/ZEC ES3110004 “Cuenca del río Manzanares”, declarado como Zona Especial de Conservación (ZEC) y con Plan de Gestión aprobado por Decreto 102/2014, de 3 de septiembre.
- Colindante ZEPA ES0000012 “Soto de Viñuelas”
- Montes de régimen especial establecidos por la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid. Monte de Utilidad Pública nº 132 “Dehesa de Moncalvillo” con 1.371,05 Has. Montes preservados incluidos dentro del anexo cartográfico de la Ley.
- Hábitats naturales incluidos en el Inventario Nacional “Tipos de Hábitats Naturales” recogidos en el Anexo 1 de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo, relativa a la “Conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre”, y su transposición a la legislación española en el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, y su actualización por la Ley 42/2007.
- Presencia de cauces, en particular el río Guadalix, sus afluentes arroyo del Caño, el arroyo de la Sima de la Fuente o el arroyo de la Fresneda, con las correspondientes zonas de dominio público, servidumbre y policía definidas en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio. Se han identificado áreas inundables en el municipio junto al río Guadalix para periodos de retorno de 100y 500 años. Existen también otros cauces de menor entidad que discurren por el territorio municipal, como los arroyos de la Milana, del Barranco Hondo, de los Chopos, del Prado de los Barrancos, de la Retuerta, de Valdeoliva, de la Escalerilla, de Navalperal, de la Horma, de Matahonda, de las Huertas, de las Higueras, etc.
- Red de vías pecuarias, protegidas por la Ley 3/1995 de 23 de marzo y la Ley 8/1998 de 15 de junio de la Comunidad de Madrid. Destacan Colada de las Huelgas del arroyo de la Fresneda,



Colada de las Huelgas del río Guadalix, Colada del Berral, Colada del Arroyo del Caño, Colada de las Huelgas del arroyo de Colmenar, Vereda de Valdelagua o del Camino Ancho, Vereda del Carril de las Mentiras, Vereda del Monte Moncalvillo, Descansadero-Abrevadero del Ardal. Según el documento presentado, actualmente el Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix se encuentra tramitando una propuesta de permuta de suelos para desafectar la zona del actual Descansadero del Ardal, junto a la Avenida de Madrid, al sur del arroyo del Caño.

- Infraestructuras supramunicipales que atraviesan el término: Carreteras Autovía del Norte A-1, M-104, la carretera de Colmenar; líneas eléctricas gestionadas por Red Eléctrica Española.
- El término municipal de San Agustín del Guadalix se encuentra incluido en las zonas de servidumbres aeronáuticas legales correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas.
- Se encuentran también en San Agustín del Guadalix bienes de interés patrimonial y yacimientos arqueológicos documentados incluidos en el catálogo geográfico de la Comunidad de Madrid. En el término municipal de San Agustín del Guadalix se localizan cinco áreas de protección arqueológica. Tres de nivel B y una nivel A y otra nivel C.
- Núcleo de San Agustín, al sur del municipio la urbanización Valdelagua, dos polígonos industriales al norte y al sur vinculados a la A-1.

### 3.1.3. Planeamiento vigente

En la actualidad, el instrumento de ordenación general vigente en el municipio de San Agustín del Guadalix son las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente en sesión celebrada el 3 de junio de 1999 por el Consejo de Gobierno, excepto en diversos ámbitos y determinaciones urbanísticas en los que se aplaza dicha aprobación. (BOCM 29/09/1999)

Ámbitos y determinaciones aplazadas:

- Varios artículos de las normas urbanísticas.
- Áreas de planeamiento incorporado (API): API-1, API-2, API-3, API-4, API-S, API-6, API-7 y API-8. (Todos)
- Unidades de Ejecución (UE): UE-1, UE-2, UE-3, UE-6, UE-8 y UE-10. (Todos menos 4).
- Planes Especiales de Reforma Interior (PERI): PERI-1, PERI-2 y PERI-3. (Todos).
- Sectores de Suelo Apto para Urbanizar (SAU): SAU-1, SAU-2, SAU-3, SAU-4, SAU-S, SAU-6, SAU-7, SAU-8, SAU-9 y SAU-10. (Todos).

En Consejo de Gobierno de 25 mayo de 2000, se acuerda aprobar definitivamente la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Agustín del Guadalix en los ámbitos que fueron objeto de aplazamiento en el Acuerdo de Consejo de Gobierno de 3 de junio de 1999, a excepción del PERI 1 (UA número 35 de las Normas Vigentes). (BOCM 20/06/200)

El acuerdo de 7 de noviembre de 2017, del Consejo de Gobierno levanta el aplazamiento de 25 de mayo de 2000 y se aprueba definitivamente la Revisión de las NNSS de San Agustín del Guadalix en el ámbito del PERI 1 (UA número 35) (BOCM 15/11/2017).

El núcleo de San Agustín consiste en un asentamiento urbano compacto con un condicionado principal debido a la autovía A-1, que supone un límite de crecimiento urbano y una barrera



arquitectónica, agravado por la diferencia de cota altimétrica entre las últimas urbanizaciones y dicha autovía y posteriormente con la barrera que supondría el río Guadalix. Además del núcleo principal existe la urbanización Valdelagua alejada del núcleo principal y otras dos urbanizaciones de menor entidad Monteoliva, al norte y la Sima al oeste, estas últimas no reúnen las condiciones para ser clasificadas como Suelo Urbano. El municipio cuenta con dos polígonos industriales uno al sur y otro al norte, vinculados a la carretera A1.

Las Normas Subsidiarias vigentes clasifican el suelo del término municipal en tres clases de suelo:

**Suelo Urbano:** Se distribuye en cuatro grandes áreas. El casco de San Agustín, delimitando 7 unidades de ejecución e incorporando 6 instrumentos de planeamiento que ya habían sido aprobados con anterioridad, la urbanización Valdelagua y dos núcleos de uso industrial, uno situado al norte y el otro al sur.

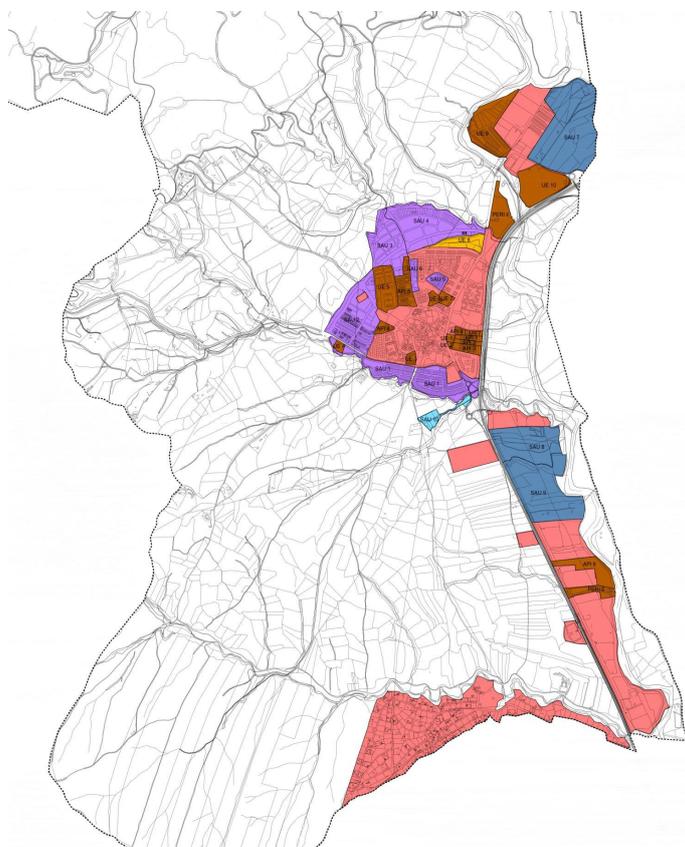
**Suelo Apto para Urbanizar:** Las NNUU delimitan 10 sectores de SAU, de los cuales 7 son de uso global residencial y 3 de uso industrial. Actualmente todos los sectores de uso residencial se encuentran ejecutados, a excepción del sector SAU 10, que no resulta viable urbanísticamente. Los sectores industriales no han finalizado ninguno su tramitación de desarrollo.

**Suelo no Urbanizable:** Se delimitan diferentes categorías en consideración a aspectos como la topografía y accidentes geográficos, calidad del suelo, usos y aprovechamientos, situación respecto al núcleo urbano, existencia o previsión de infraestructuras etc... Incluyen 6 categorías.

La clasificación del suelo realizada por las Normas Subsidiarias se sintetiza en el siguiente cuadro:

CLASIFICACIÓN	CATEGORIA	SUPERFICIE		Nº VIV.
S. URBANO	CONSOLIDADO	3.139.628,90 m <sup>2</sup>	3.201.530,45 m <sup>2</sup>	4.699
	NO CONSOLIDADO	61.901,55 m <sup>2</sup>		305
S. APTO PARA URBANIZAR	RESIDENCIAL (7 sectores)	593.156 m <sup>2</sup>	1.107.939 m <sup>2</sup>	1.296
	INDUSTRIAL (3 sectores)	514.783 m <sup>2</sup>		
S. NO URBANIZABLE	PROTEGIDO	35.119.034 m <sup>2</sup>	RESTO	
	COMÚN			
		<b>38.270.000 m<sup>2</sup></b>		





**LEYENDA DESARROLLO N.N.S.S.**

**SUELO URBANO**

- SU Consolidado
- UE/PERI/API No Consolidado Desarrollado
- UE/PERI/API No Consolidado sin Desarrollar

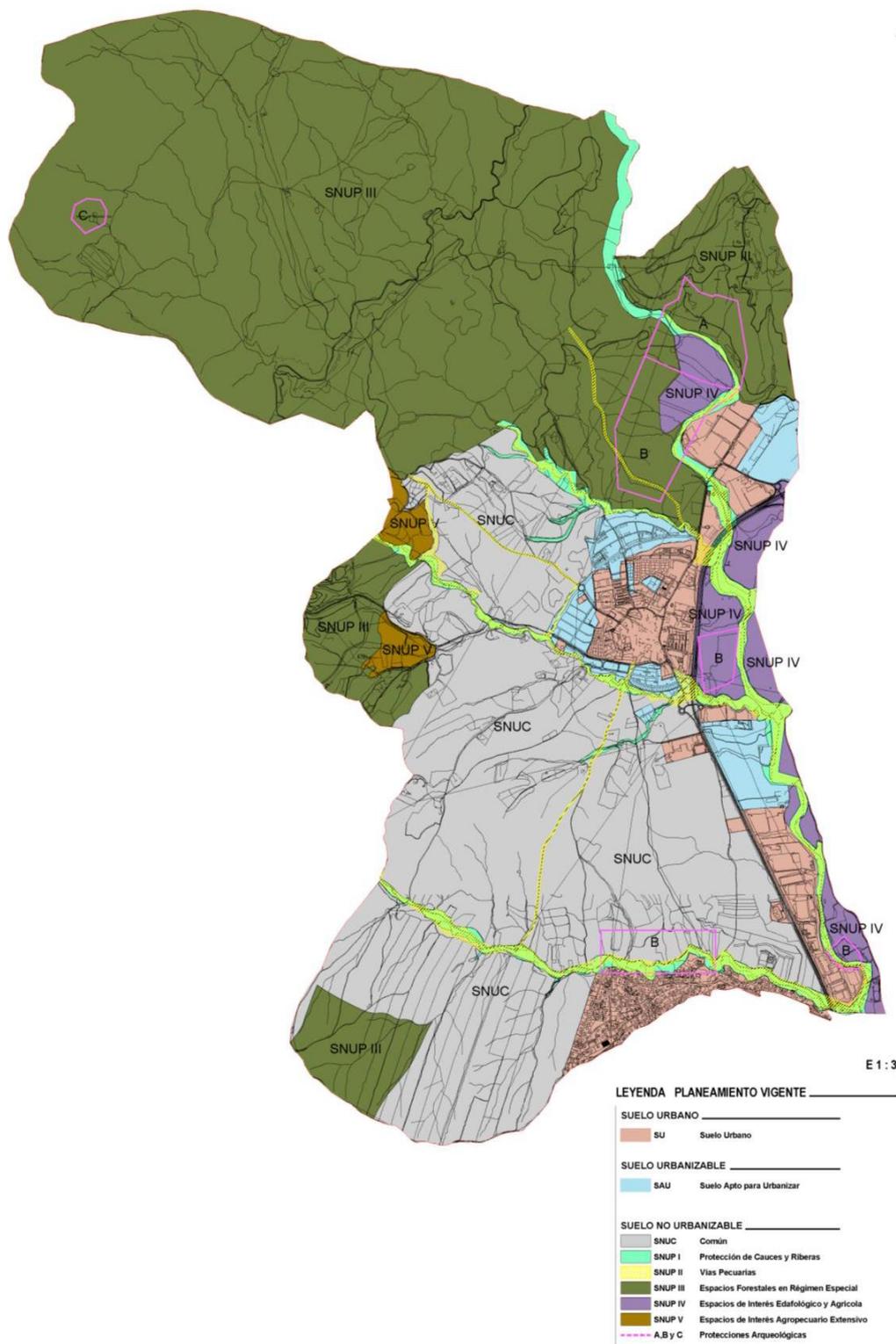
**SUELO APTO PARA URBANIZAR**

- SAU Urbanizable Desarrollado
- SAU Urbanizable en Desarrollo
- SAU Urbanizable sin Desarrollar

Grado de desarrollo de las NNSS. Según el documento de la Memoria de Información.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 0926390787640598611046



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 0926390787640598611046

Según el documento presentado, la revisión se origina por el agotamiento del modelo propuesto en las vigentes normas, la práctica totalidad del suelo previsto para usos residenciales en la vigentes

Normas ha sido urbanizado y consolidado, según el documento quedan un total de 161 viviendas disponibles dentro de los desarrollos urbanísticos de las NNSS vigentes.

### 3.1.4. Síntesis y objetivo de la propuesta

Cuadro Resumen general:

CLASIFICACIÓN	CATEGORIA	AVANCE 16/116		APROBACIÓN PROVISIONAL 22/068		
		SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	Nº VIV.	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	Nº VIV.	
S. URBANO	CONSOLIDADO	3.139.628,90	3.201.530,45	4.699	3.139.642,36	4.834
	NO CONSOLIDADO	61.901,55		305		-
S. URBANIZABLE	SECTORIZADO	2.813.428,34	9.013.051,43	4.110	1.550.621,76	1.341
	NO SECTORIZADO	6.199.623,09			3.222.118,55	
S. NO URBANIZABLE	SNUP E	26.016.545,37 m <sup>2</sup>		30.318.744,58		
	SNUP P					
		<b>38.231.127,25 m<sup>2</sup></b>		<b>38.231.127,25</b>		

- Se clasifican como Suelo Urbano Consolidado los terrenos que ya contaban con dicha clasificación en el Planeamiento anteriormente vigente, así como los que a la fecha de redacción del presente Plan General han culminado el proceso de su desarrollo, al haberse completado su parcelación y urbanización (SAU 1, SAU 2, SAU 3, SAU 4, SAU 5 y SAU 6) y las Unidades de Ejecución y Áreas de Planeamiento Incorporado definidas en las anteriores Normas Subsidiarias sobre Suelo Urbano No Consolidado que a la fecha de redacción del presente Plan General han culminado el proceso de su desarrollo (UE 1, UE 2, UE3, UE 4, UE 5, UE 6, UE 7 y UE8, y de las Áreas de Planeamiento Incorporado API 1, API 2, API 7, API 3, API 4, API 5 y API 8, así como el PERI 1). También obtienen la misma clasificación algunas áreas concretas que pese a que no contaban con esa clasificación en el planeamiento vigente, cuentan a día de hoy con condiciones necesarias para ser consideradas como tal, en algunos casos, recogen situaciones de hecho ya consolidadas, ajustando la clasificación a la realidad existente. También se han añadido parcelas de titularidad municipal situadas en zonas colindantes con el casco urbano con el fin de dotar al municipio de más suelo disponible para ubicar dotaciones.

Se han delimitado tres ámbitos de Actuación Aislada dentro del SUC. (AA1) en torno a la Iglesia parroquial; (AA2) en la manzana delimitada por la Avenida de Madrid, la calle Félix Sanz, la calle Olivar y la Plaza de Luis Carreño y (AA-3) sobre los terrenos de la antigua UE-8 con el objetivo de habilitar suelo para la red pública local de zonas verdes y espacios libres.

ÁMBITO		EDIF (m <sup>2</sup> )	EDIF (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Nº VIV.
AA 1	Entorno de la Iglesia	1.715,82	0,44	17
AA 2	Calle del Olivar	7.558,21	2,35	133
AA 3	Avenida de Madrid	9.290,06	0,34	0
<b>TOTAL</b>		<b>18.564,09</b>		<b>150</b>

La superficie total del Suelo Urbano es de 3.139.642,36 m<sup>2</sup> que representa un 8,21% de la superficie total del término municipal.



- El Suelo Urbanizable Sectorizado se divide en catorce sectores, que constituyen una única área de reparto. Se ha asignado el uso global residencial a siete sectores (SUR-R1, SUR-R2, SUR-R3, SUR-R4, SUR-5, SUR-R6 y SUR-R7), situados en la corona de crecimiento en torno al núcleo de San Agustín del Guadalix por el suroestes; el uso global terciario a tres sectores (SUR-T1, SUR-T2 y SUR-T3), el T1 al oeste del núcleo, T2 al sur del casco y el T3 junto a la A1 y las instalaciones del Campus de Iberdrola; el uso global industrial a tres sectores (SUR-I1, SUR-I2 y SUR-I3), se disponen a lo largo de la Autovía A1 y el uso global dotacional a un sector (SUR-D1) para la implantación de un nuevo cementerio al noroeste del núcleo de población.

	USO	Superficie (m <sup>2</sup> )	EDIF (m <sup>2</sup> )	EDIF (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Nº VIV.
SUR R1	Residencial	155.997,88	46.799,36	0,30	312
SUR-R2	Residencial	101.222,67	30.366,80	0,30	202
SUR R3	Residencial	103.632,46	31.089,74	0,30	207
SUR R4	Residencial	77.557,86	23.267,36	0,30	155
SUR R5	Residencial	85.743,48	25.723,04	0,30	171
SUR R6	Residencial	119.192,75	35.757,83	0,30	238
SUR R7	Residencial	80.554,17	17.721,92	0,22	56
SUR-T1	Terciario	68.625,52	25.391,44	0,37	-
SUR T2	Terciario	76.929,32	28.463,85	0,37	-
SUR T3	Terciario	58.808,13	21.759,01	0,37	-
SUR I1	Industrial	269.922,25	94.472,79	0,35	-
SUR I2	Industrial	136.909,00	47.918,15	0,35	-
SUR I3	Industrial	194.276,00	67.996,60	0,35	-
SUR D1	Dotacional	21.250,27	0	0	-
		<b>1.550.621,76</b>	<b>496.727,89</b>		<b>1.341</b>

- El Suelo Urbanizable No Sectorizado clasificado por el presente Plan General de San Agustín del Guadalix se encuentra rodeando el suelo urbanizable sectorizado al oeste y al sur. Se ha reducido la superficie de suelo urbanizable no sectorizado, circunscribiéndola a una corona exterior a los sectores de suelo urbanizable sectorizado previstos al suroeste del casco urbano, y a una banda longitudinal de terreno a lo largo de la margen izquierda de la A-1.

La superficie total del Suelo Urbanizable es de 4.772.740,31 m<sup>2</sup> de suelo, que representa un porcentaje de 12,48% de la superficie total del término municipal. El 4,06% corresponde al Suelo Urbanizable Sectorizado (1.550.621,76 m<sup>2</sup>) y el 8,43% a la categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado (3.222.118,55 m<sup>2</sup>).

- El Suelo No Urbanizable de Protección Especial comprende aquellos suelos protegidos por legislación sectorial.
  - SNUP-E de Carreteras,
  - SNUP-E de Cauces y Riberas,
  - SNUP-E de Vías Pecuarias,
  - SNUP-E de Montes Protegidos,
  - SNUP-E de la ZEC "Río Guadalix",
  - SNUP-E Cultural.

El Suelo No Urbanizable de Protección Preservado comprende aquellos suelos que de acuerdo con los criterios de la Ley 9/2001 cuentan con valores específicos que justifican su preservación mediante la protección especial por el planeamiento.



- SNUP-P Agrícola y
- SNUP-P Paisajística.

La superficie total del Suelo No Urbanizable de Protección es de 30.318.744,58 m<sup>2</sup>, que representa un porcentaje del 79,30% de la superficie total del término municipal.

La clasificación del Suelo No Urbanizable de Protección y su división en categorías se ha sometido a un pormenorizado proceso de reconsideración, con el fin de adecuar las determinaciones del Plan General las diferentes afecciones sectoriales y ambientales existentes en el municipio. Asimismo, se han adaptado las categorías de Suelo No Urbanizable de Protección previstas a lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Por tanto, el presente Plan General implica una reconsideración global del Suelo No Urbanizable de Protección.

#### 4. ANÁLISIS DE LOS IMPACTOS SIGNIFICATIVOS DE LA APLICACIÓN DEL PLAN TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

##### 4.1.1. Alternativas de planeamiento

El Estudio Ambiental Estratégico dedica su título VI al examen de las alternativas consideradas, donde incluyen un breve resumen de las mismas, y un aún más breve comentario en cada una de ellas de la razón por la que fueron desechadas, con referencias al Informe de Impacto Territorial y al Informe Previo de Análisis Ambiental.

Alternativa 0: No se estima conveniente la adopción de la alternativa 0, ya que se considera prioritario dotar al municipio de un nuevo instrumento de planeamiento que responda a las demandas existentes de vivienda y a la vez permita corregir los déficits actuales de suelo dotacional.

Alternativa 1: El modelo planteado en la alternativa 1 plantea como propuesta de suelo urbanizable, el necesario para 4.110 viviendas. Teniendo en cuenta los criterios sobre desarrollo sostenible indicados por la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en el Informe de Impacto Territorial emitido al documento de Avance, el planeamiento general del municipio debe plantearse con un horizonte máximo de diez años, por lo que la propuesta contenida en la Alternativa 1 sólo resultaría adecuada para un modelo de crecimiento a más largo plazo.

Alternativa 2: El modelo de la alternativa 2 plantea como propuesta de suelo urbanizable, el necesario para 1.341 viviendas. Esta alternativa se ajusta de forma adecuada a las demandas de vivienda estimadas para un periodo de vigencia máximo de diez años, reduciendo considerablemente la superficie de suelo urbanizable sectorizado con respecto a la anterior, así como el número de nuevas viviendas previstas en la Alternativa 1.

Por tanto, el documento considera que la Alternativa 2 resulta la elección más adecuada para San Agustín del Guadalix, puesto que plantea una hipótesis de crecimiento más sostenible, se ajusta a los requerimientos expresados en el Informe de Impacto Territorial y en el Informe Previo de Análisis Ambiental emitidos por la Comunidad de Madrid.



#### 4.1.2. Potenciales efectos significativos

Teniendo en cuenta los análisis realizados por el estudio ambiental estratégico y los contenidos reclamados en el documento de alcance, deben destacarse los siguientes aspectos:

- Calidad del aire y el cambio climático

En el estudio ambiental estratégico se han valorado las emisiones atribuibles al tráfico rodado que circulará por las carreteras y viarios del ámbito de estudio, según los mismos factores de emisión especificados en la situación preoperacional, considerando los valores de referencia de tráfico (Mapa de tráfico de 2019 de la RCE, Ministerio de Fomento, y Estudio de tráfico 2018, D.G. de Carreteras, Comunidad de Madrid) y teniendo en cuenta el incremento del tráfico que generará el desarrollo del Plan General a consecuencia de los usos previstos. El estudio ambiental estratégico considera como moderado el potencial impacto y considera recomendable reducir las distancias recorridas por vehículo y día y efectuar una adecuada planificación de la red de transporte urbano en los sectores residenciales. El Plan prevé la potenciación de transporte público y el uso de la bicicleta como medios de transporte alternativos al vehículo privado, lo que contribuirá a minimizar la afección.

Los efectos de la contaminación lumínica se consideran también moderados por parte del estudio ambiental estratégico, que postula la promoción de un uso eficiente del alumbrado exterior, preservando al máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas y reduciendo la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, ayudarán a reducir el efecto negativo de la iluminación en los nuevos sectores.

Del mismo modo, se ha estudiado la contaminación electromagnética para concluir que, de los nuevos desarrollos propuestos, son los sectores SUR-I2 y SUR-T3 los que registran una mayor afección derivada de la red de transporte eléctrico, el primero en cuanto a longitud de trazado, superior a 750 m, y el segundo en cuanto al número de líneas eléctricas que discurren por su territorio, siendo atravesado por tres líneas eléctricas aéreas, algunas procedentes de la ST de San Agustín de Guadalix. Por el contrario, algunos de los sectores propuestos no presentan afecciones por líneas eléctricas, como son los sectores SUR-D1, SUR-R2 y SUR-R4. La longitud aproximada de línea eléctrica acumulada en los nuevos desarrollos encuentra próxima a los 4 km. Respecto a las estaciones de telefonía móvil, ninguno de los sectores de nuevo desarrollo presenta antenas de telefonía móvil en su ámbito. El sector SUR-T3 es el que presenta antenas de telefonía móvil más próximas a su ámbito, en concreto las siguientes, que en todo caso se localiza fuera de su territorio. De acuerdo con el estudio ambiental estratégico, los valores de referencia establecidos en la normativa existente al respecto indican que los valores de campo eléctrico y magnético generados por las líneas eléctricas existentes se encuentran por debajo de los límites legales, con lo que unido a la adopción de diversas medidas preventivas se estima que el impacto que se genere sea moderado.

- Calidad acústica

De acuerdo con el estudio ambiental estratégico, el Plan General pretende jerarquizar la estructura viaria y dar mayor preferencia a los desplazamientos no motorizados, así como aliviar el eje viario principal actual que discurre en torno al casco actual, formado por la Avenida de Madrid y la Avenida de Manuel Azaña (carretera de Colmenar Viejo) mediante la creación de una variante que discurrirá por el límite sur de los sectores de suelo urbanizable sectorizado previstos en la margen derecha del arroyo de Fuentelucas. En cuanto al suelo industrial se mantienen los tres sectores de suelo industrial previstos en las Normas anteriormente vigentes y que se encuentran en diferentes fases de



desarrollo en la actualidad. Se estima por el estudio ambiental estratégico que el impacto que se generará sobre la calidad acústica será compatible, por la concentración los usos industriales en las áreas con mayores niveles sonoros y preservar las zonas menos ruidosas para los usos residenciales.

- Calidad del suelo. Pérdida de suelo fértil:

El estudio ambiental estratégico, señala que la capacidad agrológica de las “tierras” que se van a ver afectadas por el crecimiento son de la Clase agrológica 3, con severas limitaciones que reducen la gama de cultivos y/o requieren especiales técnicas de manejo. La implantación de los desarrollos que se proponen supondrá la pérdida de suelos que con respecto a un posible papel amortiguador tienen una escasa capacidad de procesado, se trata por tanto de suelos que ni por su capacidad agrológica ni por su capacidad amortiguadora y de procesado de los elementos que se le incorporen, se pueden considerar valiosos. Se prevé por ello un impacto moderado sobre las superficies destinadas a urbanización y construcciones. Por otra parte, se prevé un impacto de carácter compatible en aquellos suelos de mayor productividad, localizados en la ribera del río Guadalix, al este del núcleo urbano, en los que se ha propuesto su protección mediante su catalogación como Suelo No Urbanizable de Protección. El impacto será positivo en aquellos terrenos que presentan valores naturales intrínsecos que los hacen merecedores de protección y conservación, y que han sido recogidos en el planeamiento como Suelos No Urbanizables de Protección, con sus diferentes categorías.

- Impactos sobre la hidrología:

Con objeto de preservar los valores intrínsecos de los cauces de corrientes naturales del municipio, incluyendo la zona de policía y de servidumbre, el Plan General propone su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-Cauces y riberas, y SNUP-E de la ZEC “Río Guadalix”) y su consideración en la ordenación general. Por ello, desde el punto de vista de la planificación el estudio ambiental estratégico se prevé un impacto compatible sobre los cauces de agua superficiales del municipio.

Por otra parte, se prevé un impacto moderado sobre la calidad de las aguas, que puede ser minimizado con la aplicación de medidas específicas que eviten los arrastres de tierras o el vertido de sustancias contaminantes durante los trabajos de construcción y un impacto considerado, como compatible por el estudio ambiental estratégico, sobre la morfología de los cauces naturales y su funcionamiento (fluctuaciones estacionales)

La afección del Plan General sobre el funcionamiento de los sistemas acuíferos tiene que ver con la ocupación y transformación del espacio en los nuevos desarrollos, que supone la impermeabilización y sellado del suelo en las superficies pavimentadas y en aquellas directamente ocupadas por edificios, pudiendo alterar e incluso impedir la recarga natural de los acuíferos por infiltración. En este aspecto se prevé un impacto moderado por parte del estudio ambiental estratégico.

- Impactos sobre la vegetación:

Según se afirma en el estudio ambiental estratégico, en la planificación del municipio se han tenido en cuenta la ubicación de las formaciones vegetales de mayor interés, buscando la preservación de sus valores ecológicos y paisajísticos mediante su clasificación como Suelos No Urbanizables de Protección, en diferentes subcategorías de protección acordes a sus características intrínsecas. Por ello, el propio estudio prevé un impacto moderado sobre la vegetación, propiciando la conservación



de los enclaves de mayor valor ecológico y paisajístico presentes en el municipio de San Agustín del Guadalix.

- Impactos sobre la fauna:

El estudio ambiental estratégico señala que la conservación y mejora de la fauna son objetivos del Plan General de San Agustín del Guadalix y cita la clasificación como Suelos No Urbanizables de Protección de zonas de valor ambiental o la integración de terrenos en la Red General de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres (RG-ZV), preservándolos de la actividad edificatoria, al tiempo que actúan como bandas periféricas de transición entre los sectores urbanizables y el medio natural. Por ello considera como compatible el potencial impacto.

- Impactos sobre los espacios naturales:

La conservación de los espacios naturales, señala el estudio ambiental estratégico, resulta prioritaria para el Plan General, ya que protege los ámbitos de mayor valor ambiental como los montes y la vega del río Guadalix mediante su clasificación como Suelos No Urbanizables de Protección (SNUP), en diferentes subcategorías según sus propios valores (Montes protegidos, Cauces y riberas, Red Natura 2000: ZEC Río Guadalix). Las riberas de los arroyos que discurren en las proximidades del núcleo urbano se integran en la red general de zonas verdes, conformando una malla de corredores verdes que fomentará la protección de estos ámbitos y su puesta en valor. Se hace mención también a los hábitats existentes y cómo se han tomado en consideración para concluir en que a protección de los elementos de mayor interés ambiental del municipio hace que se prevea un impacto de carácter compatible.

- Impactos sobre el paisaje:

La clasificación como SNUP de los terrenos con mayor interés paisajístico tendrá un efecto compatible, considera el estudio ambiental estratégico, sobre el paisaje, por la garantía de conservación de estos enclaves, mientras que el efecto que la calidad paisajística asociado al desarrollo de los nuevos sectores urbanísticos tendrá un impacto moderado.

- Impactos sobre el patrimonio histórico:

Se establece un régimen de protección específico para aquellos elementos integrantes del Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de la Comunidad de Madrid (Bienes de Interés Patrimonial y yacimientos arqueológicos). Por otra parte, se establece un régimen de protección general para el resto de bienes del Patrimonio Histórico incluidos en el Catálogo del Plan General, definiendo varios niveles o grados de protección en función de los valores intrínsecos que presenta cada elemento catalogado. Además, en las Normas Subsidiarias preexistentes del término municipal de San Agustín del Guadalix se localizan cinco áreas de protección arqueológica con diferentes niveles de protección (A, B y C), siendo obligatoria la emisión de un informe arqueológico ante cualquier obra que suponga alguna intervención en el subsuelo de las mismas. Por todo ello, el estudio ambiental estratégico considera que el Plan General tendrá un efecto positivo sobre el Patrimonio.

- Impactos sobre el medio socioeconómico

De acuerdo con el estudio ambiental estratégico, los principales efectos del diseño del planeamiento y su posterior desarrollo sobre la población municipal tienen que ver con el bienestar social y económico, a través de la mejora de la calidad de vida o el aumento del nivel de empleo y los



ingresos económicos. Entre otros aspectos, el estudio señala que la creación de equipamientos, infraestructuras, servicios y zonas verdes supondrá una mejora de la calidad de vida municipal. Se plantea una malla de parques en torno a los cauces del Arroyo de Fuentelucas y del Arroyo del Caño, conformando un “anillo verde”, aprovechando zonas de interés natural y de vistas existentes, que integra en la trama urbana una red verde interconectada de forma que se fomentan los recorridos peatonales, el desarrollo de la movilidad ciclista, y la transición armónica entre las zonas urbanas y el entorno medioambiental circundante. Por ello, el estudio ambiental estratégico prevé un efecto positivo, sobre el bienestar social como consecuencia de la aplicación del planeamiento, debiendo, no obstante, tenerse en cuenta, de acuerdo con el informe sanitario ambiental de la Dirección General de Salud Pública, de la Consejería de Sanidad de la Comunidad de Madrid, que la ejecución de las obras del planeamiento urbanístico puede conllevar el riesgo de aparición o dispersión de plagas urbanas, como roedores y artrópodos, con las consiguientes molestias y riesgos para la salud de la población cercana, para lo que se plantean medidas correctoras.

- Impactos sobre los usos del suelo

La afección que el cambio de uso del suelo provoca sobre el territorio es diferente según los valores que albergue actualmente o que fuera capaz de generar dicho ámbito, se señala en el estudio ambiental estratégico. Se pueden producir impactos de diferente naturaleza según los valores que acoja en la actualidad el territorio y en función de los usos a los que se vaya a destinar este suelo. Así, el impacto que se producirá en aquellas zonas que tradicionalmente se cultivaron y que en la actualidad se encuentran abandonadas será mayor que el de las zonas degradadas, pero será muy inferior al que se produzca en aquellas zonas que hoy en día albergan masas forestales naturales, incluso procedentes de repoblación. Es significativo también el efecto que provoca la fragmentación del hábitat sobre la correcta evolución y desarrollo de una zona natural, por lo que las zonas que existen actualmente cubiertas por vegetación arbórea, presentan un valor especial y más sensible a cualquier alteración. No obstante, todo ello, el estudio considera que las protecciones establecidas desde el planeamiento permiten concluir en que el efecto será compatible.

Por otra parte, la zona de crecimiento se apoya en el casco urbano, en una corona situada al suroeste del núcleo, por ello, al ubicar los nuevos desarrollos en continuidad con áreas ya urbanizadas se contribuye a minimizar el efecto negativo del cambio de uso del suelo, previendo en este caso un impacto moderado, apunta el estudio ambiental estratégico sobre los cambios de uso del suelo.

- Impactos sobre el consumo de energía y materiales

Los nuevos desarrollos suponen un aumento de la ocupación del suelo, que conlleva un incremento del consumo de materias primas y energía. Aunque se trata de un impacto negativo de cierta magnitud, su efecto puede minimizarse mediante la aplicación de los criterios de sostenibilidad recogidos en el Plan General, señala el estudio ambiental estratégico, que concluye en que el impacto previsto es compatible en relación al consumo de materias primas y energía

- Impactos sobre la generación y gestión de residuos

El desarrollo urbanístico de los nuevos sectores propuestos ocasionará un incremento de la generación de residuos, proporcional a la población y a los usos previstos en los mismos. Se producirá un efecto negativo, que puede ser minimizado con una adecuada planificación de los sistemas de gestión de residuos, que deberán adecuarse a los incrementos de población y de



generación de residuos estimados, previéndose un impacto compatible, de acuerdo con el estudio ambiental estratégico.

## **4.2. EVALUACIÓN DE LAS CONSULTAS Y DE CÓMO SE HAN TOMADO EN CONSIDERACIÓN.**

### **4.2.1. Modificaciones introducidas en el documento de aprobación provisional con relación al Avance**

El suelo urbano propuesto en el presente documento respecto al propuesto en el Avance, mantiene en general su límite. El suelo urbano consolidado se mantiene, absorbe los ámbitos de no consolidado del Avance, salvo parte del ámbito de SUNC 3 situado al norte que queda como Urbanizable no Sectorizado.

El anillo de sectores de suelo urbanizable al oeste y sur del casco reduce su anchura. De los sectores propuestos en el Avance al oeste hasta el arroyo de la Fuente, se mantienen el R1 y R2, reducidos de tamaño. Parte del R2 del Avance se ha convertido en el sector SUR T1 de la propuesta final. Estos sectores se sitúan sobre parte de los terrenos que en su momento formaron el plan de Sectorización de “El Aniversario” (en su momento con 41 has y 1.362 viviendas)

El Sector SUR 3 del avance se divide en 3 sectores SUR R3, R4 y R5, el antiguo R4 se convierte en el R6, el R5 se convierte en el SUR T2, y el SUR R6 del documento de Avance, reduciendo su superficie se convierte en el R7, dejando parte como Suelo no Urbanizable Protegido por protección paisajística entorno al arroyo de las Buitreras. Todos estos sectores se sitúan sobre parte de los terrenos propuestos en el plan de Sectorización de “Fuentelucas” que abarcaba 53,27 Has y 1.598 viviendas.

El ámbito propuesto en el Avance como sector SUR T1 al sur del arroyo de las Buitreras se reduce, considerablemente pasando a ser el SUR T3.

En cuanto a los sectores industriales, se mantienen los SUR I1, I2 e I3, reduciendo su superficie en cuanto a metros cuadrados de ocupación y desaparecen los SU I4, I5 e I6, ubicados al oeste de la A1.

Se añade el sector SUR D1 al noroeste del casco urbano para la implantación de un nuevo cementerio.

Se produce una reducción de alrededor del 50% del suelo clasificado como Urbanizable no Sectorizado del Avance a la propuesta final ahora analizada, manteniéndose en la franja oeste más próxima al núcleo y la A1 y algunos pequeños ámbitos al este de la A1. En suelos propuestos como protección de carreteras y agrícola en el Avance y el antiguo ámbito del SUNC 3 al oeste del antiguo PERI 1.

El suelo urbanizable sectorizado se reduce un 45% del documento Avance a la actual propuesta pasando de 4.110 viviendas a 1.341 (reducción aproximadamente del 67% en el número de viviendas en suelo urbanizable).



#### 4.2.2. Informes sectoriales

A continuación, se sintetiza el contenido de los informes recabados por el Área de Análisis Ambiental de planes y programas en la fase de análisis técnico del expediente, conforme se indicó en el epígrafe 1.- Antecedentes administrativos de este informe.

##### 4.2.2.1. Canal de Isabel II

El informe de fecha 15 de junio de 2022 (nº ref. 10/392592.9/22). De acuerdo con los datos de crecimiento previsto y según las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021), la demanda media de agua para consumo humano estimada para los desarrollos previstos en el Documento de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana de San Agustín del Guadalix es de 6.478 m<sup>3</sup>/día (75,0 l/s).

El municipio de San Agustín del Guadalix se abastece con recursos procedentes de la ETAP de Colmenar, ubicada en el término municipal de Colmenar Viejo a través del Depósito de San Agustín del Guadalix. En cuanto a la Urbanización Valdelagua, ésta se abastece con recursos propios.

En cuanto a aducción tiene capacidad suficiente para el incremento de demanda planteado, pero será necesario reforzar el suministro. Respecto a la regulación la capacidad del actual depósito es suficiente para regular la demanda de agua al techo de planeamiento.

Enumera las infraestructuras de abastecimiento necesarias para garantizar el suministro de las demandas con las presiones adecuadas.

La EDAR de San Agustín, lugar donde depura sus aguas el municipio de San Agustín del Guadalix, no dispone de capacidad suficiente para dar servicio a los desarrollos propuestos, por lo que se deberá realizar una ampliación de la capacidad de la EDAR siendo necesaria la creación de una reserva de suelo para dicha instalación.

Las redes de saneamiento para los sectores urbanizables deberán ser de tipología separativa, y las de las actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado de tipo unitario al conectarse a la red de alcantarillado de tipo unitario del casco urbano.

El Canal de Isabel II pone de manifiesto una falta de capacidad general de los colectores que deberán ampliarse según los condicionantes puestos de manifiesto en el informe, para poder admitir los nuevos vertidos.

Se establece la necesidad de que los promotores de los nuevos desarrollos contribuyan a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector.

##### 4.2.2.2. Área de Planificación y Gestión de Residuos.

En el informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos de 27 de junio de 2022 y posteriormente el informe de fecha 21 de diciembre de 2022, relativa al Plan General de Ordenación Urbana, se indica que:



El área de planificación y gestión de residuos informó en 2012 el “preavance” del PGOU, indicando que dentro de los estudios de incidencia ambiental de los instrumentos de planeamiento se deberá incluir un Informe de Caracterización de la Calidad del Suelo. En 2016 se informa el documento de avance en relación con las instalaciones potencialmente conflictivas, indicando que se estará a lo dispuesto en el RD 9/2005 de 14 de enero. Además, se detecta una acumulación de material, la cual se pide identificación y caracterización fase II, en su caso.

En 2020 se solicita informe sectorial en relación con el documento aprobado inicialmente. En el informe emitido en febrero de 2021, se indica, entre otras cuestiones, la necesidad de completar y actualizar el estudio histórico para los ámbitos en los que el planeamiento establezca un cambio de uso, independientemente de su clase.

Con fecha 21 de marzo de 2022 se recibió el documento denominado Aprobación Provisional del Plan General del término municipal de San Agustín del Guadalix.

En el apartado de la Evolución histórica de los usos del suelo y emplazamientos con el apoyo de fotografía aérea, se han utilizado para el estudio las correspondientes a los años 1946, 1956, 1961-67, 1975, 1984, 1997-98, 1999, 2002, 2006, 2011, 2014, 2017 y 2021. Se destaca la ubicación de un depósito de gas enterrado en el sector terciario SUR-T2; una antigua explotación ganadera abandonada, dedicada al ganado porcino, que actualmente tiene uso hostelero (SUR-R1); y un área de acopio temporal de estiércol (SUR-I1). Además de éstos, pero ya fuera de los ámbitos de actuación, se encuentran una subestación eléctrica y otras instalaciones anejas, y una estación de servicio.

Según se recoge en el documento, se constata el carácter rústico de los ámbitos afectados y una muy lenta aparición de edificaciones dispersas, principalmente edificaciones agropecuarias y alguna de tipo residencial. No obstante, se detecta la existencia de dos emplazamientos potencialmente conflictivos en el término municipal: un depósito de gas y una estación transformadora, siendo éste el único que se sitúa en uno de los ámbitos objeto de cambio de uso (SUR T-2).

Asimismo, se establece la necesidad de llevar a cabo una caracterización analítica (Fase II) de algunos sectores de forma previa a su desarrollo cuya obligación se establecerá como condición en los Planes Parciales, como es el caso de los sectores de uso industrial para los que el Plan General no establece una ordenación pormenorizada (SUR-I1 y SUR-I3) y del sector SUR-T2 donde se ha detectado la existencia de una actividad potencialmente contaminante.

En junio de 2022 se informa el documento recibido en marzo de 2022, requiriendo completar la documentación aportada. En respuesta a los anteriores requerimientos se presenta documentación complementaria recibida (en el área de planificación y gestión de residuos) con fecha 20 de octubre y 20 de diciembre de 2022, remitida por el Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix.

Como consecuencia el área de planificación y gestión de residuos informa:

*“A la vista de la documentación aportada, no se establecen condiciones al desarrollo urbanístico, únicamente con carácter general se señala que 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.*”



*Asimismo, con respecto al SUR-I2 se ha procedido a la actualización de la Fase I, estudio redactado por TAUW con fecha octubre de 2022, y se adjuntan los documentos correspondientes al resumen del Estudio de Caracterización de la Calidad del Suelo para el Plan Parcial aprobado conforme a la Resolución de 21 de septiembre de 2021, redactado por Arnaz Consultores en 2005, y los estudios complementarios realizados para parte de este Sector (parcelas P1, P2, P3 y P4) de octubre de 2020 y septiembre de 2022. Por lo tanto, a la vista de los resultados y de conformidad con el Estudio presentado, los datos analíticos correspondientes a las investigaciones realizadas e incluidos en éste, constituirán el blanco ambiental de la situación preoperacional, que deberá emplearse como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro.”*

#### 4.2.2.3. Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales.

En relación con la documentación remitida para emisión del Informe Definitivo de Análisis Ambiental del PGOU del término municipal de San Agustín del Guadalix, se recibe informe emitido por la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales, en el que se indica haber consultado al Área de Conservación de Montes y el área de Conservación de Flora y Fauna, del que cabe destacar:

##### Espacios Red Natura 2000:

En el municipio se encuentra el espacio Natural regulado por el Decreto 106/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria “Cuenca del río Guadalix” y se aprueba su Plan de Gestión. Además, en la ZEC se encuentran una serie de hábitats de interés comunitario que se enumeran en el informe.

El Plan de Gestión obliga a las administraciones a adoptar [...] *las medidas necesarias para prevenir y corregir futuras actuaciones contrarias a los objetivos del presente Plan de Gestión y que pudieran afectar a los Tipos de Hábitats de Interés Comunitario y a las Especies Red Natura 2000 presentes en el Espacio Protegido.*

De la regulación realizada en el Plan de Gestión, siendo de aplicación en su integridad, se destaca lo siguiente:

- *Los suelos incluidos en el ámbito del mismo deben ser considerado suelo no urbanizable de protección.*
- *Se tenderá a situar las infraestructuras ajenas a la gestión del espacio protegido fuera del ámbito del mismo salvo en caso de inexistencia de alternativa exterior viable.*
- *Las actuaciones y obras que se realicen en ámbito de la ZEC deberán tener en cuenta el principio de cautela y primar la conservación de los tipos de Hábitats de Interés Comunitario y las especies objeto del plan de gestión.*
- *Se evitará el encauzamiento de cursos fluviales y, en lo posible, la estabilización de orillas mediante escolleras y otros elementos artificiales.*

##### Montes en Régimen Especial:

En el municipio se encuentran terrenos que se ajustan a las condiciones establecidas en el artículo 3 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid teniendo la condición de monte o terreno forestal.

- Montes de utilidad pública (MUP) – nº 132 Dehesa de Moncalvillo. Los montes incluidos en el Catálogo forman el dominio público forestal



- Montes preservados – de acuerdo con el anexo cartográfico de la Ley 16/95. Según el artículo 9 la mencionada Ley *“Los montes o terrenos forestales sujetos a régimen especial, a los efectos urbanísticos tendrán la calificación de suelo no urbanizable de especial protección.”*

El planeamiento que se informa el MUP y los montes preservados están clasificados como SNUP-E de montes protegidos, ajustándose a lo marcado por la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid.

#### Flora y fauna silvestre:

- Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestre: Existen territorios de uso habitual de especies de fauna, algunas de ellas incluidas en los catálogos de especies amenazadas.
- Zonas de protección contra colisión y electrocución en líneas eléctricas
- Red de corredores ecológicos: Principal del Jarama y Principal del Henares. Si bien esta figura no cuenta con una normativa específica, se considera conveniente reflejarla.

#### Otras figuras de protección:

- Hábitats de interés comunitario (HICs) fuera de Red Natura 2000. *En el artículo 46 de la Ley 42/2007, se regula que los procedimientos de evaluación ambiental adoptarán las medidas necesarias para evitar el deterioro, la contaminación y la fragmentación de los hábitats y las perturbaciones que afecten a las especies fuera de la Red Natura 2000.*
- Terreno forestal en régimen general.

Recogen una serie de valoraciones y conclusiones en relación con las figuras con normativa de protección específica y sobre los documentos que forman parte del PGOU, recogidas extractadas en el epígrafe de protección del medio natural del presente documento.

#### **4.2.3. Prescripciones del Informe de Impacto Territorial.**

El Consejo de Gobierno en su sesión de 4 de septiembre de 2018, emite el Informe de Impacto Territorial al documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de San Agustín del Guadalix.

Dentro de la conclusión del informe, se plantean las siguientes condiciones y recomendaciones:

- Considera que la propuesta de San Agustín del Guadalix debería estar entre las 1.000 y 1.350 viviendas.
- Se debería reconsiderar la densidad y las tipologías edificatorias propuestas valorando la posibilidad de reducir la clasificación de suelo urbanizable y concentrar la edificación.
- Reevaluar las necesidades de vivienda y de suelo industrial, proponiendo desclasificar y mantener la zona del sector SUR R1 que actualmente es SNU de protección y desclasificar el sector SUR I4, y reconsiderar la superficie del SUR T1.
- Se propone no continuar con la tramitación de los Planes de Sectorización si se considera proseguir con el PGOU.



- Reconsiderar la clasificación del suelo urbanizable no sectorizado para adecuarse al RDL 7/2015.
- Se deberá evaluar el impacto de las propuestas para minimizar los posibles efectos negativos sobre la movilidad dentro del núcleo y los accesos a los distintos sectores de suelo urbanizable, tanto residencial como los sectores para actividad económica localizados junto a la N1.
- Se deberán proteger los terrenos arbolados existentes en los sectores de suelo urbano consolidado y no consolidado, en cumplimiento de la Ley 8/2005, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano.

El informe de Impacto Territorial remitía a las condiciones reflejadas en el Informe Previo de Análisis Ambiental (Documento de Alcance) y fundamentalmente a las relativas a los informes de la Subdirección General de Conservación de Medio Natural y al área de Vías Pecuarias.

La propuesta presentada ha ajustado su previsión de número de viviendas a las cifras recogidas por el IIT, que indicaba que consideraba que, en tanto no se justificaran los crecimientos de población y vivienda, la propuesta de San Agustín del Guadalix debería estar entre 1.000 y 1.350 viviendas, con un margen adicional del 6%.

Se ha mantenido como Suelo no Urbanizable Protegido la parte del Sector SUR R1 entre el Arroyo de la Retuerta y el Arroyo de Navalperal, se ha eliminan los sectores SUR I4, I5 e I6, y se ha reconsiderado la superficie del SUR T1.

El informe emitido por la Dirección General de Urbanismo, obrante en el expediente, analiza el cumplimiento de las determinaciones del Informe de Impacto Territorial.

#### **4.2.4. Análisis de la toma en consideración de los aspectos ambientales en la formulación del Plan General**

El Informe Previo de Análisis Ambiental emitido con fecha de 1 de febrero de 2018, por esta Dirección General, contenía una serie de consideraciones y prescripciones para el documento definitivo. Se revisan a continuación las cuestiones más relevantes en relación con el documento presentado para informe definitivo de análisis ambiental/Declaración Ambiental Estratégica:

##### **Respecto a las consultas recabadas:**

De las contestaciones a las consultas realizadas en la fase de Avance cabe ahora mencionar:

- Área de Vías Pecuarias:

En el informe previo/documento de alcance se contaba con el informe emitido por el área de vías pecuarias de fecha diciembre de 2016 que concluía informando desfavorablemente el documento indicando que el documento deberá recoger todas las consideraciones realizadas en el mencionado informe.

El documento presentado en su documentación complementaria enviada el 22 de marzo de 2022, denominado "Memoria de participación ciudadana" indican no haber recibido el informe del área de vías pecuarias al documento de aprobación inicial y por tanto no contar con informe favorable de dicho organismo para esta propuesta final del Plan General.



Con fecha 22 de febrero de 2023, el ayuntamiento de San Agustín del Guadalix aporta informe favorable del Área de vías pecuarias de fecha 6 de junio de 2022. Se analiza su contenido en el epígrafe 4.5 específico de vías pecuarias.

- Dirección General de Carreteras:

Indicaba una serie de condiciones descritas en el informe necesarias para poder informar favorablemente el documento del Plan General:

- Recoger propuesta de diseño del nuevo enlace entre la Duplicación de la M104 y la Autovía A1.
- Recoger actuaciones necesarias para remodelación del enlace A1.
- Recoger propuesta de conexión de la actual M104.
- Reserva de suelo para construcción de la variante M104 enlace con la duplicación.
- Estudio de tráfico y movilidad.

El informe de la DG de Carreteras emitido a la aprobación inicial, de fecha julio de 2021, reitera muchas de las cuestiones informadas en el avance y pone de manifiesto una serie de cuestiones, entre otras:

- Deberá calificar la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid como red supramunicipal de infraestructura viaria de comunicaciones, la plataforma de la carretera más la zona correspondiente al dominio público, tanto actual como previsto.
- Se deberá aclarar en el documento del Plan General si el nuevo vial Sur se plantea como variante a la actual carretera M-104.
- No deberá disponerse suelo calificado como zonas verdes o espacios libres en la franja de protección de carreteras de titularidad autonómica.
- Si de ese análisis elaborado por la DG de Carreteras para la redacción del próximo Plan de Carretera se derivase la consideración de la duplicación de la M-104 y su conexión con la autovía A-1, una vez aprobado el Plan de Carreteras, el planeamiento general del municipio se deberá adecuar a dicho Plan de Carreteras, haciendo las reservas de suelo oportunas.
- El Estudio de tráfico y movilidad del PG deberá contener un estudio de niveles de servicio en la red, identificando los problemas de capacidad y evaluando las necesidades a satisfacer por las nuevas demandas inducidas.
- El PG deberá contener planos específicos de carreteras donde deberán superponerse la calificación con las zonas de dominio público de carretera. Las fichas urbanísticas y las NNUU deberán contener los usos permitidos en las zonas de dominio público y protección de carreteras autonómicas.

**Respecto al contenido del Estudio Ambiental Estratégico:**

La delimitación de la categoría de SNUP de protección agrícola no ha tenido en cuenta la zonificación de la cartografía de la capacidad agrológica de las tierras de la Comunidad de Madrid. Los suelos situados a la altura del núcleo de San Agustín del Guadalix, entre la A1 y el río Guadalix que en el planeamiento vigente se clasificaban como SNUP IV Espacios de interés edafológico y agrícola, pasan a considerarse Urbanizables no Sectorizados, teniendo en gran parte la misma consideración agrológica que los terrenos al otro lado del río Guadalix protegidos en la propuesta como de interés agrícola.



El ámbito del asentamiento de Monteoliva, en el planeamiento vigente se encontraba clasificado como SNUP IV Espacios forestales en régimen especial. En el planeamiento propuesto se encuentra como suelo no urbanizable de protección agrícola. Al margen de la clasificación del suelo como no urbanizable, parece que la de valores agrícolas no sería la más indicada para los terrenos de este asentamiento.

### **Respecto a la información a aportar en las siguientes fases:**

No se ha completado el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos ni las fichas de bienes y espacios protegidos en los términos solicitados en el documento de alcance en el cual se indicaba que, deberá completarse el documento para incluir la normativa vigente en relación con los espacios protegidos y las vías pecuarias y se completarán las fichas de cada elemento especificando si se encuentra en el ámbito territorial de algún espacio protegido y en ese caso, incluir la normativa de aplicación.

El plano de bienes y espacios protegidos deberá reflejar los espacios protegidos mencionados en el informe para poder tener en cuenta el ámbito territorial en el que se encuentra cada bien catalogado.

Tampoco se ha recogido dentro del plano de afecciones medioambientales los elementos de patrimonio, ni las áreas de protección arqueológica, dentro de los valores culturales.

Se aporta un documento denominado “Inventario de Instalaciones en Suelo no Urbanizable y Urbanizable no Sectorizado” que incluye una serie de fichas, en la que se incluye información sobre condiciones ambientales y afecciones ambientales. En cuanto a la edificación incluyen un apartado sobre autorización y regulación urbanística, sin completar en la mayor parte de las fichas salvo aquellos elementos amparados en la Ley 3/2013, de 18 de junio. No se ha especificado si cuentan con las autorizaciones pertinentes, no se han planteado medidas correctoras ni plazos en el que estas deben regularizar y solventar su solución, o medidas para su erradicación en el futuro.

### **Protección de otros elementos naturales:**

El ámbito que en el Avance se tramaba como Ámbito de ordenación de núcleo de población al noreste del municipio, se incluye ahora dentro del suelo no urbanizable protegido por interés agrícola, y el otro ámbito igual tratado en el avance, al oeste del casco, como Suelo urbanizable no sectorizado. Al sur de este núcleo se mantiene un ámbito que en el planeamiento vigente se clasificaba como SNUP de interés agropecuario extensivo SNUP V, y ahora parte se clasifica como SNUP por interés paisajístico y una pequeña parte como urbanizable no sectorizado. No se justifica la pérdida de valores de ese ámbito.

En el informe previo se indicaba que el ámbito que en el Avance se proponía para destinarla a cementerio dentro de suelos clasificados por el planeamiento vigente como “Espacios Forestales en Régimen Especial” SNUP III y como Suelo no Urbanizable de Protección “Protección de cauces y riberas” SNUP I, no parecía la más adecuada para destinarla a cementerio, por el riesgo medioambiental que se plantea por posible contaminación de las aguas subterráneas. En el documento preparado para aprobación provisional, ahora presentado para emisión de la Declaración Ambiental Estratégica, se propone al otro lado del arroyo del Caño, como un sector independiente de los demás, SUR D1 con cargo a los sectores SUR T1, SUR T2 y SUR T3. Si bien la ubicación del sector se encuentra fuera de los terrenos que el planeamiento vigente clasificaba como especialmente protegido, sigue encontrándose próximo al mencionado arroyo. Prácticamente la totalidad del ámbito se encuentra en la zona de policía del arroyo, estando por tanto condicionados los usos y las actividades que en esos terrenos se desarrollen. Dado que no se cuenta con informe



del Instituto Geológico Minero de España (IGME) en materia de aguas subterráneas sobre la idoneidad del emplazamiento del nuevo cementerio. En dicho ámbito, se reitera lo informado en el Avance:

*“En principio, dicha ubicación no parece la más adecuada para destinarla a cementerio, por el riesgo medioambiental que se plantea por posible contaminación de las aguas subterráneas, para lo cual será necesario realizar una interpretación hidrogeológica de su relación con el medio natural. Si la localización es inapropiada o insuficientemente protegida, los cementerios pueden suponer un importante problema de salud pública. Por tanto, será necesario solicitar informe al Instituto Geológico y Minero de España (IGME) en materia de aguas subterráneas sobre la idoneidad hidrogeológica del emplazamiento del nuevo cementerio, para la acreditación de la no contaminación de las mismas.”*

En cualquier caso, la ficha del sector SUR D1, deberá recoger dicha condición entre las condiciones para el desarrollo del sector.

## **5. DETERMINACIONES, MEDIDAS Y CONDICIONES FINALES QUE DEBEN INCORPORARSE A LA PROPUESTA DE PLAN**

El documento presentado para informe definitivo de análisis ambiental/declaración ambiental estratégica ha tenido en cuenta parcialmente las consideraciones recogidas en el informe previo de manera general/documento de alcance.

Dentro del informe previo de análisis ambiental/documento de alcance se indicaba para el contenido del estudio ambiental estratégico, *El estudio ambiental estratégico que se elaboré deberá dar cobertura a las propuestas que incluya el Plan General. Cada estudio realizado debe incluir conclusiones al respecto que deben trasladarse a las propuestas del plan, a la normativa urbanística que lo regule, al documento urbanístico y de manera expresa a las fichas de desarrollo de los ámbitos que se vean afectados.*

El estudio ambiental estratégico, tal y como se indicado en cada uno de los epígrafes, ha ido analizando, en mayor o menor medida, las afecciones ambientales. Pero dichos estudios o no aportan conclusiones al respecto o si las aportan, no han sido trasladadas al cuerpo normativo del plan, normas urbanísticas, fichas de desarrollo de los ámbitos, catálogo de bienes etc...

El documento presentado no da respuesta a lo indicado en el punto 2.2 Pautas sobre información a aportar en siguientes fases por el Excmo. Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix. No se ha completado el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos ni el Inventario de Instalaciones en SNU en los aspectos puestos de manifiesto en el documento de alcance, no se han tenido en cuenta las conclusiones de los estudios sectoriales en la propuesta urbanística.

Estas cuestiones han sido puestas de manifiesto por varios de los organismos consultados en las diferentes fases y deberán ser corregidas en los documentos de aprobación provisional y definitiva.

### **5.1. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL**

En relación con la protección del medio natural, el informe emitido por la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales recoge la siguiente valoración y conclusiones:



## Sobre las figuras con normativas de protección específica:

### Espacios Red Natura:

La ZEC debe tener la clasificación SNUP. El documento que se informa se ajusta a esta categoría excepto en algunas zonas como es el caso del suelo urbano consolidado situado entre el río Guadalix y la autovía A-1; y la zona noreste del casco urbano (Ver imágenes siguientes). Además, en **el SNUP-E ZEC río Guadalix se proyectan algunas infraestructuras que deben quedar fuera de este tipo de suelo como es el caso del nuevo colector.**



Sobre el plano PO-2.1 que marca en color rosa el SUC se presenta la ZEC en color azul.

Deberá completarse la normativa del SNUP-E ZEC río Guadalix conforme se indica en el informe de la DG de Biodiversidad.

### Otras figuras de protección:

- Hábitats de interés comunitario (HICs) fuera de Red Natura 2000:

En general en el documento que se informa se encuentran en SNUP, si bien hay varias propuestas que afectan a esta figura. Por ejemplo, el nuevo cementerio, el nuevo depósito para abastecimiento si se realiza al lado del existente como se propone y el nuevo colector. Según la cartografía actual, también se ven afectados HICs por algunos suelos urbanos, pero en este caso habría que evaluar caso por caso, teniendo en cuenta el nivel de detalle de la mencionada cartografía.

Los documentos urbanísticos y los proyectos que desarrollen el PGOU o que se redacten para la protección de los elementos catalogados deben observar una serie de indicaciones mínimas



recogidas en el informe para proteger HICs. Deberán elaborar cartografía de ubicación de hábitats cuya finalidad sea delimitar con precisión las zonas donde se encuentran los HICs y protegerlos, con usos que no alteren su estado, sino que lo conserven incluso lo mejoren. Especial atención merecen los HICs prioritarios.

- Terreno forestal en régimen general

De acuerdo con el artículo 6, apartado 2 de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid, los terrenos forestales, con independencia del régimen al que estén sujetos, tiene la clasificación de suelo no urbanizable, con la protección que en cada caso se establezca en esta Ley.

Igualmente, el artículo 4 de la ley forestal excluye de terreno forestal los suelos, que reuniendo los requisitos establecidos en el artículo 3 de la misma norma, se clasifiquen por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable. Esa exclusión hace referencia a los terrenos forestales ya declarados urbanos o urbanizables por el planeamiento aprobado en el momento que entra en vigor la Ley 16/1995, que es el 30/05/1995. Los instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados posteriormente deben clasificar el terreno forestal según establece el artículo 6 de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid: suelo no urbanizable.

Además, el artículo 42 de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid dicta que los instrumentos de planeamiento urbanístico [...] *incorporarán las medidas necesarias para facilitar la conservación de los terrenos forestales en sus áreas de aplicación.*

En la planificación que se informa, el terreno forestal en régimen general se encuentra en varias **situaciones** que se detallan a continuación:

1. Terreno que cumple las condiciones para ser considerado terreno forestal según la legislación sectorial pero ya estaba clasificado como suelo urbano o urbanizable antes de entrar en vigor la Ley 16/1995. En esta situación se encuentran, por ejemplo, algunos suelos al norte del suelo definido como urbano por la planificación que se informa.
2. No se han considerado los artículos 6 y 42 de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid y hay terreno forestal que no están clasificados como suelo no urbanizable. Por ejemplo, en los suelos clasificados como urbanizables al sur del suelo urbano y del arroyo Fuentelucas, la reserva de suelo para la nueva variante de la M-104 o el SUR-D para nuevo cementerio.
3. En otros casos el terreno forestal está clasificado como SNUP-P agrícola o paisajística.
4. En otros casos se incluye en SNUP-E de carreteras, cauces y riberas, vías pecuarias, ZEC del río Guadalix y cultural.

En el ANEXO I del informe de la Dirección General de Biodiversidad, se representa esta casuística comparando el plano PO-2.1 del documento que se informa y el mapa de Terreno Forestal de la Comunidad de Madrid (2016). Escala 1:10.000.





agrícola o paisajística y del SNUP-E de carreteras, cauces y riberas, vías pecuarias, ZEC del río Guadalix y cultural, es necesario indicar condiciones en relación con la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

Para los suelos que se encuentran en la **situación 1** (Terrenos con condiciones de terreno forestal en suelos urbanos y urbanizables) se deberá elaborar cartografía de los terrenos forestales en los que se pueden aplicar la excepción del artículo 4 de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid.

Sobre el SUR-I2, en esta administración, no consta que se ha llevado a cabo la compensación por pérdida de uso forestal que establece el artículo 43 de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid. Condición que deberá indicarse en su ficha.

Para los suelos que se encuentran en la **situación 2** el promotor debe presentar un plano señalando las superficies que se ajustan a la condición de monte o terreno forestal según la legislación forestal en los últimos 10 años ya que de acuerdo con el artículo 6, apartado 2 y el artículo 42 de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid, los terrenos forestales, con independencia del régimen al que estén sujetos, deben tener la clasificación de suelo no urbanizable.

El informe recoge una serie de consideraciones en relación con los documentos que forman parte del PGOU que deberán subsanarse para la aprobación definitiva del mismo. En relación con las categorías de SNUP, sobre la regulación de los terrenos forestales incendiados, los espacios regionales protegidos, sobre el régimen general, caminos, red de saneamiento y depuración y parcelaciones en SNUP. En el capítulo 2 del título VII (Protección del medio ambiente), deben incluirse ciertas correcciones en relación con los incendios forestales, reforestaciones exigibles en cualquier tipo de suelo. En relación con el régimen general de SNUP del título X, se deberá concretar aspectos sobre las condiciones específicas por tipo de construcción e instalación en SNUP (art 256 y 256.1) y en relación con el artículo 257 (actuaciones sobre edificaciones existentes) tendrá que tener en cuenta la legislación sectorial que protege este tipo de suelo no urbanizable de protección. Consideraciones en relación con el inventario de instalaciones existentes en SNU y SUNS.

En relación con cuestiones de flora y fauna:

La planificación que se informa **no cuenta con una zonificación que proteja el medio nocturno** y por tanto el hábitat de las especies silvestres nocturnas tal y como establece 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.

La instrucción técnica complementaria EA -03 sobre resplandor luminoso nocturno y luz intrusa o molesta clasifica el territorio en diferentes zonas en función de su protección contra la contaminación luminosa, estableciendo condiciones de iluminación para cada zona.

Además, para proteger la fauna nocturna las luminarias exteriores se diseñarán y ubicarán de tal forma que se prevenga la contaminación lumínica que afecta a las especies de fauna. Indican una serie de condiciones a incluir para las instalaciones de alumbrado exterior se diseñen que deberán recogerse en la normativa.

Al menos en los artículos 43 y 109 y en la *Sección 10ª. Protección del medio nocturno del capítulo 2*, sobre protección del medio ambiente, del título VII se indicará que se observe la nueva sección denominada protección y conservación de especies protegidas de flora y fauna.



Para la protección de fauna asociada a los cursos de agua y zonas húmedas muy importante para la conservación de la ZEC cuenca del río Guadalix se propone la restricción de los usos (como nuevos terrenos de cultivos, ganadería intensiva) o prácticas agrarias de los que se pudiese derivar cualquier grado de afección a la vegetación ripícola existente. Igualmente, en cualquier clase de suelo, los cauces deben estar lo más natural posible, manteniéndose a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal.

En la categoría de SNUP-E por afección de cauces y riberas y con el fin de asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos, en definitiva, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto se aconseja establecer unas franjas de protección entorno a los cauces, incluidas los de corriente discontinua, y principalmente los situados fuera de la ZEC.

- Protección frente a tendidos eléctricos aéreos

En cualquier proyecto se debe considerar como primera alternativa el soterramiento de las líneas, sobre todo en SNUP y especialmente cuando atraviesen corredores migratorios, zonas de concentración de sobrevuelo de aves elementos del paisaje que siempre tienen función de conectividad para las aves: (ríos, humedales, collados de montaña, bosques isla, u otros enclaves de concentración de aves).

Si esto no fuera posible, la instalación de nuevas líneas deberá adaptarse, en la medida de lo posible al trazado de los corredores territoriales de las infraestructuras eléctricas definidos en la Estrategia de Corredores Territoriales de Infraestructuras elaborado por la Comunidad de Madrid. Se buscará crear formando pasillos de infraestructuras con otras existentes (otras líneas eléctricas, ferrocarril, carreteras, etc.). Especialmente las líneas de ferrocarril que cuentan con tendido eléctrico, colocando los apoyos en paralelos, y siempre que sea posible los cables a la misma altura, que las líneas existentes. Con esta medida se pretende no incrementar los planos (en vertical y en longitudinal) donde las aves pueden encontrar cables con los que poder colisionar.

Las nuevas líneas, en caso de ser aéreas, contarán con medidas de prevención contra electrocución y colisión de avifauna en apoyos y vanos (respectivamente) debiendo cumplir los requisitos de la normativa recogida en el informe.

- Se deberán limitar en el PGOU los cambios en los usos del suelo en el SNUP-P que puedan producir fragmentación y de la pérdida de conectividad ecológica. La ejecución y la explotación de ciertos usos e infraestructuras pueden producir molestias de las zonas de uso, de paso o dispersión de ciertas especies catalogadas en sus desplazamientos bien dentro o fuera de los espacios protegidos declarados y comprometer los objetivos fijados para los mismos.

La presencia de fauna o la utilización del territorio por la fauna debe ser un criterio básico a la hora de establecer la ubicación definitiva de las infraestructuras en el suelo SNUP junto con el efecto sinérgico con otros proyectos, ejecutados o proyectado, que supongan una pérdida de hábitats faunísticos que podría afectar a la conservación de la fauna, así como, bloquear corredores ecológicos necesarios para el movimiento de la fauna entre espacios protegidos.

Cuando se instalen usos o infraestructuras en este tipo de suelo en ningún caso han de formar un obstáculo continuo para la fauna terrestre, por lo que habrán de definirse zonas de paso con una anchura mínima de 500 metros. Estos corredores deben mantener zonas de vegetación natural para favorecer la integración de la infraestructura. En especial se deben aprovechar las



vaguadas, arroyos estacionales o permanentes con una franja de reserva, de al menos 20 m a cada lado, para ser incluidas en la citada red de corredores.

Por tanto, de acuerdo con lo señalado por la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales en su informe de 15 de febrero de 2023, el Plan General cumplirá las siguientes condiciones.

#### De carácter general

*Se considera aconsejable que se incluya en la memoria de ordenación, un punto sobre la justificación del cumplimiento de cada una de las figuras de protección que convergen en el término municipal y sobre los artículos de la Normativa Urbanística que inciden directamente en el cumplimiento de la legislación ordenadora de las mismas, así como del cumplimiento de las condiciones de este informe.*

*Se han de tener en cuenta, además de las medidas propuestas en la documentación recibida, todas las indicaciones realizadas en este informe y se plasmen en los diferentes documentos que forman parte del Plan General principalmente en la normativa urbanística, en los planos (de información y de ordenación), en el informe de análisis ambiental y en la memoria. Así como, en los diferentes documentos que lo desarrollen*

#### Respecto a Espacios Red Natura 2000:

- El ZEC deberá tener la clasificación SNUP.
- Las infraestructuras proyectadas dentro del SNUP-E ZEC río Guadalix deberán quedar fuera de este tipo de suelo, como es el caso del nuevo colector.

#### En relación con la normativa urbanística:

- *En la normativa del SNUP-E ZEC río Guadalix, debe indicarse que está regulada por el Decreto 106/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria “Cuenca del río Guadalix” y se aprueba su Plan de Gestión.*
- En la normativa urbanística del SNUP-E ZEC del río Guadalix, y en otros artículos relacionados, como por ejemplo los que regulan las zonas verdes y espacios libres deberá indicarse que en relación con el uso público del Espacio Red Natura 2000, se establece:
  - o *...la utilización del medio natural como recurso turístico, recreativo, deportivo o educativo se desarrollará de tal manera que sea compatible con el mantenimiento y mejora del estado de conservación de dichos hábitats y especies y con su capacidad de acogida.*
  - o *De forma general, no se podrán realizar actividades recreativas, turísticas o deportivas que supongan alteraciones graves del estado de conservación de los Tipos de Hábitats de Interés Comunitario y especies objeto de este Plan.*
  - o *La práctica de deportes con vehículos motorizados de cualquier clase, se limitará a las vías de tránsito autorizadas.*
- Otra medida de protección del ZEC que debe constar será:



- Todo plan o proyecto a realizar en el ámbito del Plan de Gestión que precise de procedimiento de evaluación ambiental deberá incluir un capítulo específico que evalúe su incidencia y efectos sobre los Tipos de Hábitats de Interés Comunitario y Especies Red Natura 2000.
- Para valorar la posible afección sobre los HICs presentes en la ZEC por la ejecución de proyectos o planes de desarrollo del PGOU se aplicará la metodología propuesta en la "Guía metodológica de evaluación de impacto ambiental en Red Natura 2000". Posteriormente se establecerán medidas protectoras, si se considera que existen afecciones.

Para aplicar la guía de valoración es necesario realizar un estudio de HICs a escala de proyecto de ejecución o similar donde se definan los HICs. Este estudio debe seguir las pautas establecidas en el epígrafe Hábitats de interés comunitario (HICs) fuera de Red Natura 2000 de este informe.

- Se deberá incluir en la normativa urbanística en el capítulo 2, sobre protección del medio ambiente, del título VII sobre normas generales de protección, en cada ficha de los ámbitos donde se encuentren los HICs, por ejemplo, en el ámbito del nuevo cementerio y en las fichas de los elementos del Catálogo de Bienes con presencia de HICs, una serie de condiciones:
  - Los proyectos y actividades que se instalen como consecuencia del PGOU deben realizar una cartografía, a escala de proyecto de ejecución, ubicando los hábitats. Especial atención a los HICs prioritarios
- En la normativa urbanística del SNUP-P agrícola o paisajística y del SNUP-E de carreteras, cauces y riberas, vías pecuarias, ZED del río Guadalix y cultural y en las fichas de elementos catalogados situados en terreno forestal, es necesario que se indique que hay superficies reguladas por la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid y se añada las condiciones del artículo 43 que establece que la pérdida de terreno forestal deberá ser compensada a cargo del promotor:

*Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial, toda disminución de suelo forestal por actuaciones urbanísticas y sectoriales deberá ser compensada a cargo de su promotor mediante la reforestación de una superficie no inferior al doble de la ocupada.*

*Cuando la disminución afecte a terrenos forestales arbolados, con una fracción de cubierta superior al 30 por 100, la compensación será, al menos, el cuádruple de la ocupada.*

- En la normativa urbanística, en el artículo 11:
  - Se debe indicar que en una misma categoría de SNUP puede estar regulada por varias legislaciones sectoriales sin prevalecer una sobre otra.
  - Se debe incluir que:

*En cuanto la situación y delimitación del dominio público forestal, prevalecerá lo recogido en el plano titulado "Clasificación y categorización del suelo" de la aprobación provisional, a escala 1:10.000. Si este plano tuviera discrepancias respecto al límite de los montes incluidos en el catálogo de montes de utilidad pública y sus deslindes, legalmente aprobados, prevalecerán los deslindes de los montes.*



*En caso de discrepancias entre lo dispuesto en cualquier documento del Plan General, tanto gráfico como escrito, en relación a la protección y conservación del medio ambiente serán de cumplimiento cuantas disposiciones forestales y de conservación del medio natural estén en vigor y en especial se deben cumplir los trámites y requisitos exigidos por el Plan de Gestión del ZEC Cuenca del río Guadalix.*

- En el artículo 30 el promotor realiza una alusión a la regulación sobre los terrenos forestales incendiados (*artículo 16.3 de la Ley del Suelo de la CM*) que se debe completar con la regulación que realiza la Ley estatal 43/2003 de Montes en el artículo 50.1.
- En el artículo 40 de la normativa urbanística, sobre régimen de zonas verdes y espacios libres (redes de equipamientos) se dice que entre otros tipos de suelo forman parte de esta categoría [...] *los espacios regionales protegidos* [...]

Los espacios regionales protegidos lo serán porque han sido declarados por una norma ambiental estatal o autonómica. Luego esta afirmación no se ajusta al artículo 16 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid donde se dice que tendrán la condiciones SNUP los suelos que *están* [...] *sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación* [...] **Los espacios regionales protegidos no puede ser una red de equipamientos.**

#### En relación con las fichas de los ámbitos de desarrollo:

- En la ficha del SUR I2 se deberá recoger de manera expresa la obligación de compensación por pérdida de uso forestal que establece el artículo 43 de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid.
- Se debe concretar respecto la construcción, reforma, ampliación o conservación de las redes de servicios que según la legislación vigente, no es preciso someter a evaluación de impacto ambiental u obtener licencia previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, ni otras de clase similar o análogas, en los artículos 42 y 45 de la normativa urbanística, en el capítulo 2 sobre régimen general del SNUP que en caso de que estos servicios se localicen sobre dominio público forestal, montes preservados, en el ámbito de la ZEC o sobre HICs es necesario que se considere:
  - Las redes que se localicen en dominio público forestal debe contar en informe favorable del órgano autonómico responsable de su gestión tal y como establece el artículo 13 de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid.
  - En el resto de los casos (montes preservados, en el ámbito de la ZEC o sobre HICs) requerirán de la autorización de la Administración competente en la gestión de los mismos.
- Se debe completar el artículo 83.8 referente a caminos en SNUP conforme a lo indicado en el informe de la DG de Biodiversidad.
- En la sección 2ª de la normativa urbanística sobre la red de saneamiento y de depuración y en relación con los nuevos colectores, se deben considerar las siguientes condiciones:
  - El nuevo colector debe evitar ocupar terrenos incluidos en el ámbito de la ZEC, con el fin de poder cumplir con las directrices de conservación del espacio protegido establecidas en su



Plan de Gestión, aprobado por el Decreto 106/2014 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

- Se debe hacer también mención al Plan de Gestión de la ZEC Cuenca del río Guadalix, aprobado por el Decreto 106/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid que también establece esta misma obligación.
- En el artículo 99, sobre depuración. **En todo el SNUP se deben prohibir cualquier sistema de depuración que no sea estanco e impermeable y que realice vertidos, aunque sean subterráneos.**
- Se deberá concretar, tanto en el artículo 118 como en el artículo 254, la legislación aplicable en las parcelaciones en SNUP (*Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid*).
- En el capítulo 2 del título VII, (Protección del medio ambiente):

Se deben concretar y ampliar las cuestiones en relación con la protección del medio natural frente a incendios forestales. El informe de la Dirección General de Biodiversidad propone una redacción que unifica los aspectos indicados que entre otras cuestiones indica que:

*En zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales, deben cumplirse las condiciones siguientes:*

*a) Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal, así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en la citada franja.*

Se deben incluir las consideraciones puestas de manifiesto en relación con el artículo 200 (*Reforestaciones exigibles*).

En la sección 8ª (Protección de los cauces, cursos de agua y zonas de protección hídrica e hidrológica), debe añadirse también como elemento regulador el Decreto 106/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria “Cuenca del río Guadalix” y se aprueba su Plan de Gestión.

El PGOU deberá contar con una sección, dentro de este mencionado capítulo 2 del título VII, sobre protección del medio ambiente, denominada “Protección y conservación de especies protegidas de flora y fauna”. En esta sección, se recogerán todas las condiciones para la protección y conservación de la flora y la fauna protegida. Las regulaciones establecidas en esta nueva sección serán de aplicación en todo el término municipal y de manera especial en el suelo no urbanizable de protección y así debe constar en los capítulos regulación específica de cada clase de suelo.

- Capítulo sobre el régimen general SNUP del título X.

Se deberá concretar los aspectos puestos de manifiesto en el informe en relación con las condiciones específicas por tipo de construcción e instalación en SNUP (artículo 256).



En el artículo 257, (Actuaciones sobre edificaciones existentes), la normativa que se informa omite la legislación sectorial que protege este tipo de suelo no urbanizable de protección (MUP. ZEC, monte preservado, HICs, etc.) Por ello, es necesario que:

- Todas las edificaciones existentes, incluidas las del Canal de Isabel II, cuenten con la ocupación temporal del dominio público forestal según la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid.
- En la normativa urbanística se indica que se puede autorizar [...] el cambio de actividad hacia otra de las permitidas en la categoría de suelo en que se sitúen siempre [...]. Esta regulación se debe completar indicando que: siempre que este permitida en la legislación sectorial que protege el territorio.

El artículo 258, (Otras condiciones), el apartado donde se establece la obligación de plantar se debe concretar con las medidas indicadas anteriormente sobre protección de incendios forestales.

Se deberá añadir dentro de la normativa del PGOU las condiciones recogidas en el informe de la Dirección General de Biodiversidad en relación con las instalaciones de alumbrado exterior que se diseñen de tal forma que se prevenga la contaminación lumínica que afecta a las especies de fauna. Al menos en los artículos 43 y 109 y en la *Sección 10ª. Protección del medio nocturno del capítulo 2*, sobre protección del medio ambiente, del título VII.

- En la categoría de SNUP E por afección de cauces y riberas se establecerán franjas de protección entorno a los cauces, incluidas los de corriente discontinua, y principalmente los situados fuera de la ZEC (Estas franjas pueden ser de 25 m en corrientes continuas y embalses y 15 m en corrientes discontinuas) donde se prohíba:
  - la alteración de los ecosistemas asociados a los cursos de agua o zonas húmedas, así como las perturbaciones a las comunidades faunísticas que los habitan, y la puesta en cultivo de nuevos terrenos cuando de ello se pudiese derivar cualquier grado de afección a la vegetación ripícola existente.
  - La ganadería intensiva, la utilización del fitosanitarios que puedan dañar el medio ambiente y la cubrición de cauces.
- Se incorporarán medidas que eviten la plantación especies alóctonas y potenciar las especies autóctonas en todo tipo de suelo.
- Dentro de la normativa urbanística los siguientes artículos, al menos, deben contar con una referencia a la nueva sección denominada protección y conservación de especies protegidas de flora y fauna, donde debe incluirse esta medida: artículo 40 de la sección 3ª sobre redes de equipamientos, capítulo 3, zonas verdes públicas del Título IV, y en el artículo 242, ordenanza de zonas verdes.
  - Se respetarán los ejemplares de las especies de flora recogidas en el Decreto 18/1992, de 26 de marzo por el que se aprueba el Catálogo Regional de especies amenazadas de fauna y flora silvestres y se crea la categoría de árboles singulares. En ningún caso se apearán los ejemplares arbóreos, de cualquier calibre, de las especies catalogadas, debiéndose señalar su presencia antes de realizar los desbroces u otras actuaciones.



- Otra de las medidas que ayudan a proteger la fauna es la prohibición de la publicidad acústica. Esta medida se debe hacer extensivo a todo el término municipal, junto con la prohibición del uso, en el exterior, de altavoces o cualquier otro sistema que pueda perturbar a la fauna por ruido. Esta medida aconseja revisar artículo 141: Publicidad acústica y Sección 3ª. Protección frente a la contaminación acústica.
- Se deberán regular en un único punto de la normativa urbanística los vallados y cerramientos teniendo en cuenta las consideraciones puestas de manifiesto en el informe de la DG de Biodiversidad.
- Se incluirá en el plan recomendaciones a la hora de realizar o modificar edificaciones y construcciones, de tal forma que se favorezca la fijación de poblaciones de aves como aviones, vencejos, golondrinas, cernícalos, carraca, lechuza y mochuelo, así como de quirópteros.
- Deberán incluirse ordenanzas o mecanismos de control para vigilar que se cumple con la obligación de conservación del suelo especialmente en el suelo urbanizable no sectorizado, donde en algún caso se observan importantes procesos erosivos o de pérdida de suelo.
- En el artículo 262 de la normativa urbanística, en el punto 3 deberá corregirse en el sentido indicado en el informe. La legislación de protección de la fauna ante los tendidos eléctricos es de aplicación en todo tipo de suelos.
- Se aconseja que el artículo 83 de la normativa urbanística tenga en cuenta que las obras de drenaje (longitudinales y transversales) de cualquier vial, nuevo o en las labores de mejora de los mismos, en cualquier clase de suelo, permitirán el paso de los diferentes grupos faunísticos, en especial facilitarán el escape de anfibios, reptiles y pequeños mamíferos, dotándolas de rampas o similares. Se atenderá a lo establecido en el documento de "Prescripciones técnicas para el diseño de pasos de fauna y vallados perimetrales" Ministerio en su versión más actualizada

#### En relación con el inventario de instalaciones existentes en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no sectorizado

En relación con las fichas que se localizan en monte de utilidad pública, se destaca las construcciones identificadas con los números 5, 6, 9 y 10 que el uso es vivienda e industria.

A este respecto, el PGOU que se informa debe indicar en la normativa urbanística y en cada una de las fichas del inventario de instalaciones existentes en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no sectorizado que se encuentren en MUP lo siguiente:

Todas las construcciones existentes en monte de utilidad pública deben contar con la correspondiente autorización tramitada de acuerdo con la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid. Este trámite es preceptivo y debe ser resuelto por el órgano gestor del monte de utilidad pública de la Comunidad de Madrid. Si carecen del título habilitante que concede la legislación forestal no se puede considerar que estas construcciones se ajustan a la legislación vigente.

#### Cartografía:

- Para determinar los terrenos forestales donde aplicar la excepción del artículo 4 de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid, se deberá elaborar cartografía en el que se muestre:



- El suelo urbano según planeamiento vigente, aprobado en el año 1999.
  - El suelo urbanizable aprobado en el año 1999 que se ha desarrollado.
  - El suelo urbanizable aprobado en el año 1999 que no se ha desarrollado, pero cuenta con plan parcial aprobado (como por ejemplo el SUR-12).
  - El terreno forestal según el mapa de Terreno Forestal de la Comunidad de Madrid (2016).
- Para terrenos forestales que no están clasificados como suelo no urbanizable, (ejemplo en los suelos clasificados como urbanizables al sur del suelo urbano y del arroyo Fuentelucas, la reserva de suelo para la nueva variante de la M-104 o el SUR-D para nuevo cementerio) debe presentar un plano señalando las superficies que se ajustan a la condición de monte o terreno forestal según la legislación forestal en los últimos 10 años ya que de acuerdo con el artículo 6, apartado 2 y el artículo 42 de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid.

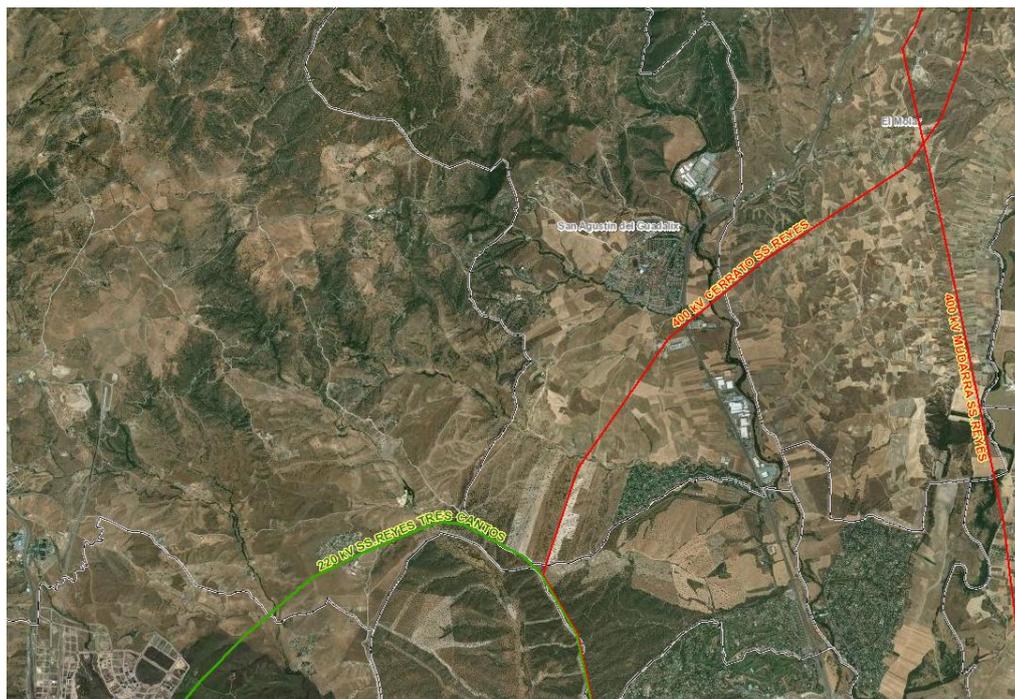
#### En relación con el Catálogo de bienes y espacios protegidos:

Deben figurar los espacios protegidos citados en este informe: monte de utilidad pública, montes preservados, ZEC e HICs y deben contar una ficha propia donde se indique la legislación que los regula.

## 5.2. PROTECCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS

### 5.2.1. Infraestructuras eléctricas

Según el informe de Red Eléctrica de España, existen dos líneas que podrían ser afectadas y recuerdan que queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en una franja aproximada de 30 m a cada lado del eje de la línea.



*Imagen sacada del informe de REE. Memoria de participación*

Según el estudio ambiental estratégico:

*“Por el municipio discurren numerosas líneas eléctricas de alta y media tensión, pertenecientes tanto a la red de transporte como a la red de distribución, siendo su afección espacial mayor sobre los sectores orientados al uso industrial que sobre los sectores destinados al uso residencial.*

*Se localiza también en el ámbito de estudio una subestación transformadora (ST) y varios centros de transformación, si bien, quedan fuera de la nueva propuesta de sectores, salvo un transformador dentro de un área industrial (SUR-I1).*

*De los nuevos desarrollos propuestos, son los sectores SUR-I2 y SUR-T3 los que registran una mayor afección derivada de la red de transporte eléctrico, el primero en cuanto a longitud de trazado, superior a 750 m, y el segundo en cuanto al número de líneas eléctricas que discurren por su territorio, siendo atravesado por tres líneas eléctricas aéreas, algunas procedentes de la ST de San Agustín del Guadalix.*

*Por el contrario, algunos de los sectores propuestos no presentan afecciones por líneas eléctricas, como son los sectores SUR-D1, SUR-R2 y SUR-R4.”*

Dichas afecciones no han sido recogidas en el plano de afecciones medioambientales tal y como se solicitaba en el informe previo.

El Planeamiento General es el instrumento previsto para la delimitación de pasillos eléctricos para líneas de alta tensión, conforme al artículo 3 del Decreto 131/1997, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas. La propuesta presentada no delimita ningún pasillo eléctrico, por tanto, conforme al Decreto mencionado, dentro del ámbito de toda nueva actuación urbanística se establecerá de manera expresa la obligatoriedad de enterrar las líneas, como circunstancia que debe ser recogida obligatoriamente en las fichas urbanísticas donde se fijen las condiciones para la redacción de los Planes de Ordenación y Gestión previstos para el desarrollo del Plan General.

Se reitera, por tanto, lo informado al respecto en el informe previo de análisis ambiental/documento de alcance.

### **5.2.2. Infraestructuras viarias**

El informe previo de análisis ambiental/documento de alcance, incluía las condiciones puestas de manifiesto por la Dirección General de Carreteras necesarias para poder informar favorablemente, resumidas en el epígrafe 4.1 del presente informe.

El documento presentado adjunta los informes recabados en la fase de información pública tanto de la Dirección General de carreteras de la Comunidad de Madrid como de la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, resumidas en el epígrafe 1.3 de consultas a las administraciones públicas del presente informe. Muchas de las cuestiones informadas en la aprobación inicial son reiteraciones respecto a lo ya informado en el avance.

Se recoge en las Normas urbanísticas, dentro del artículo 34 Infraestructuras de Carreteras la prohibición de cualquier tipo de obra entre la línea límite de edificación hasta la carretera. Se recoge



también en la cartografía distintos trazos para Límite de Dominio Público, Límite de Edificación, Límite de Servidumbre, Límite de afección, Zona de Protección además de otras delimitaciones de diferentes cuestiones. En los planos, por ejemplo, de ordenación PO-09, existen más de 70 grafismos distintos de colores, trazos y tramas, (en algunos casos inidentificables en la leyenda por no estar grafiadas con el mismo trazo o escala de trama) que hacen confusa la interpretación de la cartografía, mezclando clasificaciones, con calificaciones, usos, redes, límites de dominios o protección, en muchos casos superpuestas hasta 4 o 5 tramas a la vez, que hacen difícil su lectura.

Los condicionantes derivados de las delimitaciones surgidas de la legislación de carreteras, zonas de dominio público y protección de las mismas, que afecten a los sectores de desarrollo, deberán estar recogidas en la ficha de cada uno de ellos, tal y como solicita la DG de Carreteras, dentro de los Condicionantes para el desarrollo del sector.

### 5.3. PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS

El informe emitido por el área de vías pecuarias con fecha 6 de junio de 2022, realiza primero una descripción de la tramitación que dicho Plan General ha seguido en relación con la competencia de las vías pecuarias. Constan informes del área de vías pecuarias al documento de Pre-Avance del Plan General de 2012 e informe al Avance de 2016, que después de una serie de consideraciones concluye informando desfavorablemente en materia de dominio público pecuario a dicho documento. El documento de aprobación inicial es informado favorablemente siempre que se incorporasen las prescripciones establecidas en el informe el cual se extractan a continuación:

Ponen de manifiesto algunos errores u omisiones que deben corregirse en los diferentes documentos entre otras cuestiones deberá incluir en varios apartados del documento que: *“Los suelos definidos como Vías pecuarias pasarán a formar parte de la Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, uso Vía Pecuaría, sin que ningún otro uso prevalezca sobre los del dominio público pecuario.”*

Se deberá incluir en varios apartados descritos en el informe, el Reglamento según “DECRETO 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid”.

Se debe añadir la norma legal por la que se clasificó el dominio público pecuario de San Agustín del Guadalix. El Proyecto de clasificación de las vías pecuarias del término municipal de San Agustín del Guadalix está aprobado por Orden Ministerial de 9 de febrero de 1941.

Cuando se indica SNUP-E de vías pecuarias (Suelo No Urbanizable de Protección Especial), se deberá añadir “Red supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido”

Se deberá añadir que respecto a las vías pecuarias que discurren por suelos urbanos consolidados, en forma de calles urbanizadas e integradas en la trama urbana consolidada, se solicitará previo a cualquier actuación al Área de Vías Pecuarias las autorizaciones y ocupaciones pertinentes.

En cuanto al Catálogo de bienes y espacios protegidos, se debe reflejar que las vías pecuarias del término municipal son 9 y su nomenclatura. Deberán corregirse las coordenadas proyectadas UTM ETR89 aportadas de algunos ámbitos que no representan la superficie de los polígonos.



En Otros Bienes de Interés Patrimonial se deberá añadir que las vías pecuarias son espacios protegidos y bienes de carácter demanial, además de corredores ecológicos que conectan otros espacios naturales.

En cuanto al “Descansadero-Abrevadero del Ardal”, deben contemplarse los informes emitidos por el área de vías pecuarias en relación con el PERI 1.

En cuanto a los planos de información, en varios de los planos se observa que parte de los terrenos de la vía pecuaria “Descansadero-Abrevadero del Ardal” se clasifica como Suelo Urbano (según catastro). El área reflejada para el PERI 1 tiene parte intrusa en terrenos de la vía pecuaria “Descansadero-Abrevadero del Ardal”

Es necesario graficar la Red de Vías Pecuarias en todos los planos del documento. Con su anchura legal. Se deberá representar en la leyenda como “Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido”, sin que ningún otro uso prevalezca sobre el dominio público pecuario.

En cuanto a los Planos de Ordenación, se observa en varios planos que el área reflejada para el AH-2 tiene parte intrusa en terrenos de la vía pecuaria “Descansadero-Abrevadero del Ardal”. Asimismo, con respecto a la propuesta de permuta de parte del “Descansadero-Abrevadero del Ardal”, se significa que debe representarse gráficamente en todos los planos con una trama diferenciada, toda vez que la permuta no está aprobada.

El documento presentado no incluye todas estas cuestiones dado que el informe se emite de manera posterior a la remisión de la documentación a esta Dirección General.

#### **5.4. PROTECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL**

No se ha aportado informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural sobre el documento de aprobación inicial.

El documento cuenta con informe de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, informando desfavorablemente el catálogo, incluyendo una serie de prescripciones y observaciones a incluir en el documento.

En el catálogo incluido en la presente fase de tramitación, se deberán incluir los espacios protegidos indicados en el informe previo y en el informe del área de vías pecuarias y completar el documento y las fichas de cada elemento especificando si se encuentra en el ámbito territorial de algún espacio protegido, incluyendo su normativa de aplicación.

#### **5.5. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.**

Se adjunta un anexo de Estudio de Contaminación Atmosférica que reconoce que el objetivo del mismo es la evaluación de los resultados obtenidos sobre emisiones de contaminantes e intentar deducir cómo afectará a la calidad del aire de la zona.

En el estudio indican haber tenido en cuenta las emisiones generadas por el aumento del tráfico y el debido al consumo de combustibles en edificios residenciales.

Como resultado, en la situación postoperacional, el tráfico por carretera es claramente el que realiza una mayor contribución a las emisiones totales. Supone una fuente de contaminación por dióxido de



carbono, monóxido de carbono y óxidos de nitrógeno. Para reducir las distancias recorridas es recomendable una adecuada planificación de la red de transporte urbano en los sectores residenciales.

La contaminación de origen doméstico se ve minimizada en origen mediante el empleo de gas natural como combustible. Para la reducción del consumo energético global y por tanto de emisiones, indican que “se podría estudiar la reducción de las necesidades energéticas de cada vivienda”

Al estudio de calidad atmosférica se le ha añadido un epígrafe de estudio sobre el cambio climático, siguiendo aproximadamente las pautas recogidas en el Documento de Alcance. En el epígrafe de actuaciones para reducir los efectos sobre el cambio climático se incluye una tabla de elaboración propia a partir de la guía metodológica de Red Española de Ciudades por el Clima con medidas como proponer, potenciar, evitar, establecer, promover, mejorar desde el punto de vista teórico.

El estudio atmosférico, concluye que una vez analizada la calidad del aire y el incremento de emisiones indican hacer un estudio de afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático deduciendo las siguientes consideraciones:

- *Las estrategias de ordenación del territorio y los planes urbanísticos deben prestar una atención especial a los efectos del cambio climático, de forma que las propuestas de ocupación y distribución en el territorio de los distintos usos y actividades previstas como, asentamientos residenciales, actividades económicas, infraestructuras, etc., integren entre sus objetivos impedir y prevenir la degradación de los recursos naturales con influencia negativa sobre el clima.*
- *Resulta importante la introducción de una serie de buenas prácticas en materia de edificación, movilidad sostenible, conservación de la biodiversidad, control de la calidad del aire y gestión de la energía y los residuos durante la planificación urbana y territorial, para poder anticipar los efectos negativos sobre el clima y permitir, en consecuencia, incrementar la resiliencia de los sistemas urbanos al cambio climático.*

Tal y como se indicó en el documento de alcance, este estudio no recoge conclusiones concretas derivadas del mismo, o no han sido tenidas en cuenta a la hora de la propuesta urbanística, o para las propuestas de medidas preventivas y condicionantes a tener en cuenta en el desarrollo de los ámbitos. No se indica en ningún sitio que medidas en el Plan General han sido propuestas como consecuencia del estudio sobre la calidad atmosférica y el cambio climático realizado. A la vista de las conclusiones del estudio realizado se deberán incluir en el documento del plan general las mencionadas medidas a tener en cuenta en la ordenación del territorio y en los planes urbanísticos para *impedir y prevenir la degradación de los recursos naturales con influencia sobre el clima* y la recopilación de *buenas prácticas en materia de edificación, movilidad sostenible, conservación de la biodiversidad, control de la calidad del aire y gestión de la energía y los residuos durante la planificación urbana y territorial*. Las medidas previstas se deberán recoger en los documentos de gestión, como las fichas de los ámbitos de desarrollo, la normativa o el estudio económico – financiero.

## 5.6. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

El estudio aporta un análisis del ruido en los nuevos desarrollos. Los sectores SUR R1, SUR R2, SUR R3, SUR R4, SUR R5, SUR R6 y SUR R7, tienen un uso global residencial y el Sector SUR D1



uso global dotacional, correspondiente a un área acústica Tipo a. Se cumplen los objetivos de calidad acústica en toda su superficie en todos estos sectores excepto SUR R3 y R7.

En el SUR R3 se detecta un leve incumplimiento de los objetivos de calidad acústica. Se encuentra afectado por niveles sonoros que superan los objetivos de calidad acústica para áreas residenciales. En concreto, en la zona más próxima a la nueva variante prevista al sur de los nuevos desarrollos con especial incidencia durante el periodo nocturno, pero sin afectar a las futuras parcelas residenciales.

El SUR R7 (aunque en el documento pone SUR R3) se encuentra afectado por niveles sonoros que superan los objetivos de calidad acústica para áreas residenciales, en la zona más cercana a la Av. de Madrid y en el límite con la autovía A-1 en el periodo nocturno. Se proponen medidas para la ordenación pormenorizada que condiciona la ubicación de la zona residencial, de ejecución de medidas de apantallamiento en el límite suroeste del sector, paralelo al nuevo vial previsto y medidas de protección del ruido en la edificación.

Los sectores SUR T1 y SUR T2 no se ve afectado por niveles sonoros que superen los objetivos de calidad acústica correspondientes a áreas acústicas Tipo d. Por el contrario, el Sector SUR T3 se superan los objetivos de calidad acústica en la zona más cercana a la Av. de Madrid y en el límite con la autovía A-1. En la propuesta de medidas se indica que:

- *Cuando se establezca la ordenación pormenorizada del sector se destinará la zona donde no se cumplen los objetivos de calidad acústica para usos terciarios a otros usos compatibles con los niveles sonoros previstos.*
- *Ejecución de medidas de apantallamiento (pantallas acústicas, motas,...) en las zonas limítrofes con las principales fuentes sonoras: la autovía A-1 al este del sector y el nuevo vial previsto en el límite sur.*
- *Medidas de protección del ruido en la edificación.*

En el Sector SUR I1, las zonas verdes correspondientes a áreas industriales Tipo b, cumplen en general los objetivos de calidad acústica, con excepción del extremo sureste durante el periodo noche. Se propone ejecución de motas, como medida de apantallamiento acústico, en las zonas verdes del extremo sureste del sector, en la zona más próxima a la autovía A-1.

El sector SUR I2 y SUR I3 presentan un uso global industrial, correspondiente a un área acústica ruidosa (Tipo b). Se observa un incumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el límite oeste del sector, junto a la autovía A-1, con especial incidencia durante el periodo nocturno, siendo conveniente la ejecución de un apantallamiento acústico en la zona más cercana a la nueva variante entre otras medidas.

El propio estudio indica que, *En todo caso, en las áreas de nueva urbanización el instrumento de planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación detallada habrá de tener en cuenta la zonificación acústica contenida en el Plan General, sin perjuicio de la práctica de las correcciones que resulten oportunas por la existencia de mayor detalle en el trabajo.*

Si bien el Plan General en protección frente a la contaminación acústica recoge de manera general que los planes parciales que desarrollen la ordenación deberán contener un Estudio Acústico que justifique el cumplimiento de la normativa, las fichas de los sectores que el presente estudio acústico ha determinado que tiene afecciones deberá recoger esta situación e incluir las medidas propuestas



en cada caso dentro de las condiciones para desarrollo del sector, sin perjuicio de las correcciones de las mismas que surjan en el estudio de detalle del ámbito.

## 5.7. PROTECCIÓN PARA LA CALIDAD HÍDRICA

### 5.7.1. Protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas.

El documento presentado incorpora el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 16 de agosto de 2021 donde se informa en relación con una serie de cuestiones en parte resumidas en el epígrafe de “Consultas a las administraciones públicas” del presente informe.

Conclúan el informe indicando que se recomendaba incluir un estudio hidrológico e hidráulico teniendo en cuenta los comentarios del informe (afecciones a Dominio Público Hidráulico, zona de policía, zona de flujo preferente, zonas inundables).

Del informe de Confederación cabe destacar:

- Para los futuros desarrollos que se realicen se elaborará un Estudio hidrológico-hidráulico para cada uno de ellos, donde se delimite el dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía, así como la zona de flujo preferente y las zonas inundables a una escala de al menos 1:1.000.
- Los planeamientos deberán respetar la naturaleza de dominio público hidráulico de estos terrenos, y en todo caso, plantear actuaciones de desarrollo que sean compatibles con los mismos y sus zonas de servidumbre, policía y zonas de flujo preferente e inundables, siguiendo los preceptos generales a los se hace referencia en los condicionantes generales.
- Las actuaciones que se prevean en las áreas de influencia de los cauces públicos, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico y de la zona de servidumbre de paso del cauce correspondiente y siempre que se afecte a un cauce público o se desarrollen obras en su zona de policía es necesario obtener previamente la autorización del Organismo de cuenca.
- En la zona de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dichas zonas
- Las nuevas actuaciones a desarrollar que se sitúen dentro de la zona inundable, según se define en el art. 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, se verán condicionadas por las limitaciones a los usos establecidas en el art. 14 bis del citado Reglamento. Las nuevas edificaciones y usos asociados se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de dicha zona.

Deberá completarse el plano de clasificación con las delimitaciones mencionadas en el informe de CHT sobre DPH, zona de servidumbre y policía, zona de flujo preferente y zonas inundables.

Los sectores SUR I2 y I3 se encuentran dentro de la zona inundable asociada al periodo de retorno de 500 años.

Habrá que tener en cuenta que, tal y como indica la memoria de información, el municipio de San Agustín del Guadalix resultaría afectado en caso de rotura de la presa de Pedrezuela. Los sectores de suelo urbanizable de uso industrial, próximos al río Guadalix, resultarían parcialmente afectados



en el supuesto de rotura de la presa de Pedrezuela. No obstante, y de acuerdo con la información disponible en el visor de Protección Civil de la Comunidad de Madrid, la peligrosidad sería baja.

Las fichas de los ámbitos de desarrollo previstos en el Plan General, deberán recoger dichas afecciones específicamente para cada sector, y condicionar los usos conforme a la normativa en su caso.



*Área potencialmente inundable en caso de rotura de la presa en relación a los nuevos desarrollos, elaborado a partir del Plan de emergencia de la presa*

### **5.7.2. Decreto 170/98, de 1 de octubre sobre gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales.**

Visto el informe del Ente Gestor de las Infraestructuras de fecha 15 de junio de 2022 y de acuerdo con el Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio del resto de condiciones del presente informe ni de lo que estime la Confederación Hidrográfica de la Cuenca del Tajo en el ámbito de sus competencias, el Plan General de San Agustín del Guadalix deberá cumplir las condiciones indicadas en el mencionado informe del Canal de Isabel II del cual cabe destacar:

El informe se emite en relación con las propuestas de suelo urbanos consolidado y de suelo urbanizable sectorizado, excluyendo cualquier futura actuación que pudiera desarrollarse en suelo urbanizable no sectorizado.

### **Respecto a los crecimientos previstos en el Documento de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana de San Agustín del Guadalix:**

El documento plantea el desarrollo de catorce sectores se SUS, 7 residenciales y 7 de usos terciarios, dotacional e industrial; en suelo urbano se delimitan 3 actuaciones aisladas.



La demanda media de agua para consumo humano estimada para los desarrollos previstos en el Documento de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana de San Agustín del Guadalix es de 6.478 m<sup>3</sup>/día (75,0 l/s), de los que 81 m<sup>3</sup>/día (1,0 l/s) corresponden la demanda en suelo urbano consolidado y 6.397 m<sup>3</sup>/día (74,0 l/s) a la demanda en suelo urbanizable sectorizado, siendo los caudales punta 2,6 l/s y 127,8 l/s respectivamente.

### **En cuanto a las infraestructuras necesarias para el abastecimiento de los desarrollos propuestos:**

El municipio de San Agustín del Guadalix se abastece con recursos procedentes de la ETAP de Colmenar, ubicada en el término municipal de Colmenar Viejo a través del Depósito de San Agustín del Guadalix, de 12.000 m<sup>3</sup> de capacidad, ubicado al noroeste del término municipal. En cuanto a la Urbanización Valdelagua, ésta se abastece con recursos propios.

**En cuanto a la aducción**, tiene capacidad suficiente para el incremento de demanda planteado en la aprobación provisional, pero teniendo en cuenta el incremento de demanda a techo de planeamiento de todos los municipios perteneciente a la zona abastecida será necesario reforzar el suministro con la puesta en servicio de la 2ª rama de esta arteria.

**Respecto a la regulación:** la capacidad actual del depósito existente, 12.000 m<sup>3</sup>, es suficiente para regular la demanda de agua al techo de planeamiento

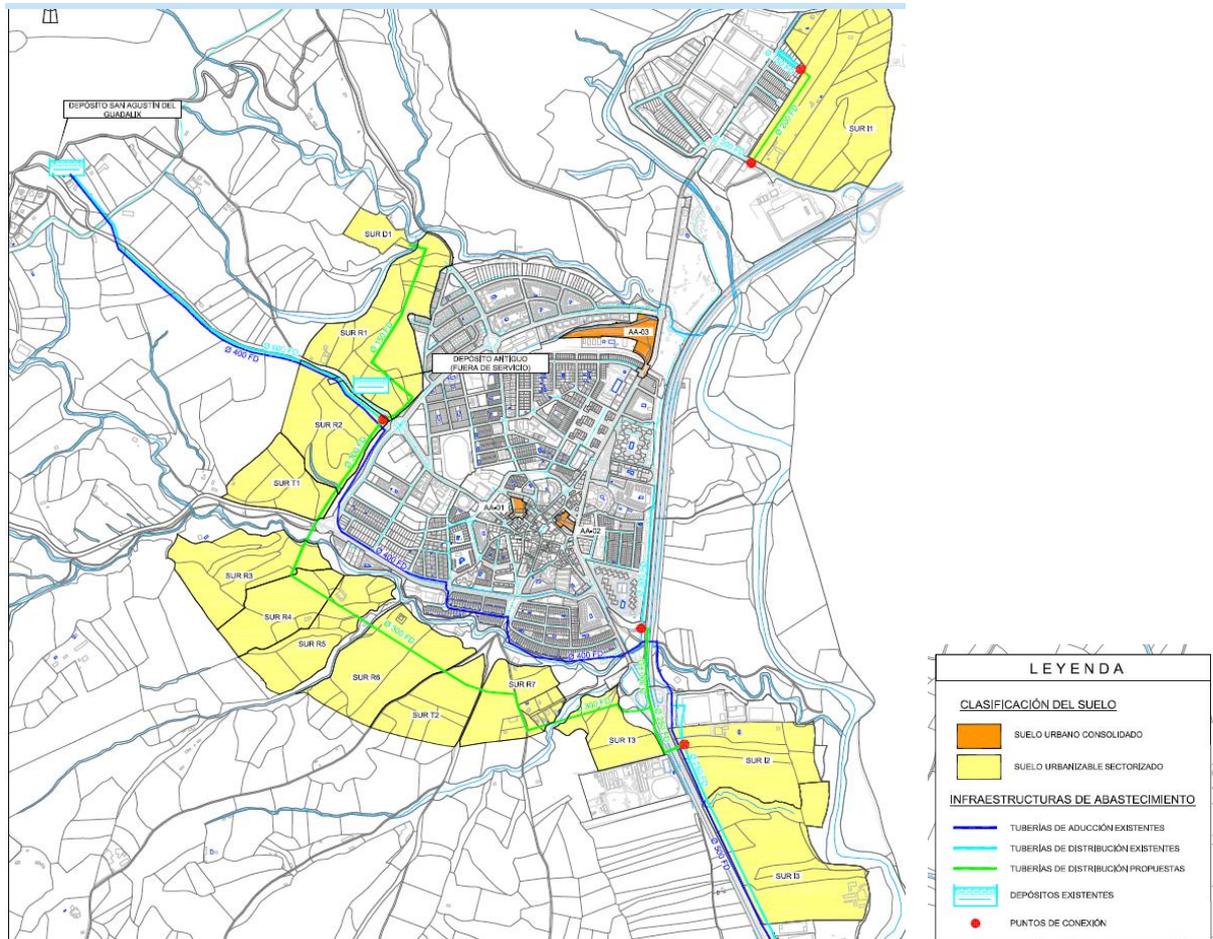
En el apartado de “*Red General de Infraestructuras Sociales de Abastecimiento (RG-IA)*” del Punto 2.4 Redes Generales del Capítulo 2 del Título IV del Tomo II *Memoria de Ordenación*, se menciona la necesidad de la “*ejecución de un nuevo depósito próximo al existente, para regular a 24 horas el abastecimiento demandado por el nuevo desarrollo del Plan General*”, debiéndose eliminar esta observación ya que el depósito actual tiene capacidad para el desarrollo propuesto en esta fase de aprobación.

**En cuanto a la red de transporte y distribución:** Para garantizar el suministro de las demandas con las presiones adecuadas, se deberán ejecutar las siguientes infraestructuras de abastecimiento, según las necesidades del desarrollo del planeamiento:

- Ejecución de un semianillo desde la tubería de transporte existente, para abastecer a los ámbitos situados en la semicorona suroeste, sectores SUR R2, SUR T1, SUR R3, SUR R4, SUR R5, SUR R6, SUR T2 y SUR R7.
- Ejecución de una tubería que partirá del semianillo anterior y cruzará la A-1, conectando en la tubería existente para los sectores SUR I2 y SUR I3, situados en la margen este de la A-1 y al norte del Polígono Industrial Sur.
- Ejecución de una tubería, que partirá igualmente desde la tubería de transporte para abastecer a los sectores SUR R1 y SUR D1, situados al noroeste del casco urbano.
- Ejecución de una tubería que conectará en la red existente para el suministro del sector SUR I1, en el Polígono Industrial Norte.

Las conexiones a la red de abastecimiento existente para cada uno de los sectores que se proponen dentro de la Aprobación Provisional del PGOU, se definirán en el Informe de Viabilidad de agua para consumo humano y puntos de conexión exterior que deberán solicitar a Canal de Isabel II, S.A., cuando se vayan a desarrollar, y una vez aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana.





PLANO DE INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS DE ABASTECIMIENTO

En la fase de redacción de los proyectos de las redes de distribución deberá estudiarse el diagrama de presiones con el fin de garantizar el abastecimiento con presiones de servicio adecuadas, según la normativa de Canal de Isabel II, S.A.

### En cuanto al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público:

En las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana deberá prohibirse expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de abastecimiento de agua de consumo humano.

Deberá adecuarse el *Convenio administrativo entre Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix para el suministro de agua regenerada para el riego de zonas verdes de uso público de las Normas Subsidiarias del año 1999*, para su ampliación a los nuevos desarrollos que se aprueben definitivamente.

El documento del Plan General deberá incorporar la obligatoriedad para todos los nuevos desarrollos con parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas, de instalar redes de riego con agua regenerada que deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano. Se deberá definir y reflejar en los planos los planos de las infraestructuras de suministro de agua regenerada.



En el Tomo III Normas Urbanísticas de la documentación aportada, se han recogido los condicionantes indicados en este apartado.

### **En cuanto a los nuevos vertidos de aguas residuales:**

El caudal de vertido de las aguas residuales generadas por los nuevos crecimientos propuestos, asciende a 5.371 m<sup>3</sup>/día, de los que 68 m<sup>3</sup>/día corresponden al vertido de las actuaciones aisladas AA-01, AA-02 y AA-03 en suelo urbano consolidado y 5.303 m<sup>3</sup>/día a los vertidos de los 14 sectores de suelo urbanizable sectorizado.

### **En cuanto a la capacidad de depuración de las aguas residuales:**

En la actualidad el municipio de San Agustín del Guadalix depura sus aguas en la EDAR de San Agustín, en el término municipal de San Agustín del Guadalix. Esta instalación no dispone de la capacidad suficiente para dar servicio a los desarrollos propuestos en este Documento de Aprobación Provisional, por lo que, con objeto de garantizar el saneamiento de los ámbitos y sectores propuestos en suelo urbano y suelo urbanizable, se deberá realizar una ampliación de la capacidad de la EDAR, según las necesidades de planeamiento, siendo necesaria la creación de una reserva de suelo para la instalación de las infraestructuras necesarias.

Las licencias de edificación deberán quedar condicionadas al inicio de las obras de instalación de las infraestructuras necesarias y las licencias de primera ocupación o primera actividad al correspondiente informe de Canal de Isabel II, S.A. de la puesta en servicio de las obras de ampliación.

En el documento presentado se recoge la necesidad de ampliar la EDAR de San Agustín.

### **En cuanto a las redes de saneamiento:**

Las redes de saneamiento para los sectores urbanizables deberán ser de tipología separativa, y las de las actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado de tipo unitario al conectarse a la red de alcantarillado de tipo unitario del casco urbano.

En redes separativas:

En ningún caso las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas podrán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberá verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas residuales y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto. Por este motivo, se dispondrán dos acometidas de saneamiento en cada área edificable: una para aguas residuales y otra para pluviales.

En redes unitarias:

Se deberá realizar, por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas negras y de lluvia que aportarán los ámbitos a la red de colectores y emisarios



No deberá incorporarse a los colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales diluido con las primeras aguas de lluvia superior a cinco veces el caudal medio de las aguas residuales aportadas por cada actuación.

Por otro lado, el Proyecto de Urbanización deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), o tanques de laminación, que reduzcan/laminen la incorporación en la red de saneamiento de las aguas de lluvia. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de las actuaciones.

Además, en el proyecto de urbanización de cada sector, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al ámbito de la actuación y que discurren por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulen aguas residuales.

Por otro lado, Canal de Isabel II, S.A. redactó en septiembre de 2012 el Estudio Hidráulico y de Diagnóstico de la red de drenaje urbano del Sistema de Saneamiento San Agustín, en el que se diagnosticaba una falta de capacidad general de los colectores, que deberán ampliarse para poder admitir los nuevos vertidos. Se tendrá que cumplir con lo siguiente:

- Las secciones de ampliación de los colectores tendrán que ajustarse a las regulaciones que se pueda realizar en los aliviaderos previamente a las conexiones en el Sistema de colectores y emisarios gestionado por Canal de Isabel II, S.A., a su vez dependientes de los condicionantes de la Confederación Hidrográfica del Tajo a los puntos de alivio existentes y nuevos.
- Previamente a las conexiones al Sistema de colectores y emisarios gestionado por Canal de Isabel II, S.A., se deberán remodelar los aliviaderos y regularlos según los condicionantes que imponga la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Es necesario prever un tanque de retención en cabecera de la EDAR de San Agustín del Guadalix para regular al menos la diferencia entre cinco veces el caudal medio total y la capacidad de tratamiento de la EDAR, así como un tratamiento de alivios, para lo cual se deberá hacer la reserva de suelo necesaria para poder ubicar dicho tanque.

### **En cuanto a las Normas Técnicas para el Abastecimiento y Saneamiento:**

En las Normas Urbanísticas, en diferentes apartados se deberá incluir de forma expresa los párrafos incluidos en el informe de Canal de Isabel II en cuanto a que en distribución de agua, saneamiento y depuración y red de agua regenerada se observará el obligado cumplimiento de las Normas vigentes del Canal de Isabel II S.A. Según el informe de Canal de Isabel II se ha comprobado que dichos textos están incluidos.

### **En cuanto a la clasificación, calificación y gestión del suelo para las infraestructuras hidráulicas básicas:**

Los terrenos donde se ubican las infraestructuras básicas, existentes y futuras, para la aducción y regulación del agua de consumo humano, así como para el saneamiento y depuración de las aguas residuales del municipio de San Agustín del Guadalix, deberán calificarse como Redes Supramunicipales de Infraestructuras Sociales, si dan servicio a varios municipios, o como Redes Generales de Infraestructuras Sociales en caso contrario, y señalarse en los planos de calificación del Plan General.



Se indica en el informe las infraestructuras que se consideran básicas supramunicipales, básicas generales tanto de abastecimiento como de saneamiento y comunicaciones. Señala también las líneas eléctricas actuales que se consideran infraestructuras energéticas supramunicipales

### **En relación con las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II, S.A.:**

En el informe se relacionan las infraestructuras de titularidad de Canal de Isabel II de abastecimiento, saneamiento, red eléctrica, red de comunicaciones, caminos de servicios y edificaciones. Esta Empresa pública va a llevar a cabo siguientes proyectos en el término municipal de San Agustín del Guadalix:

- Futura Línea Eléctrica Suministro Depósito de San Agustín del Guadalix II.
- Proyecto de suministro de agua de riego con agua reutilizable en el Término Municipal de San Agustín del Guadalix.

Se adjunta como Anexo II la documentación gráfica esquemática que recoge las infraestructuras relacionadas.

El documento de Plan General de San Agustín del Guadalix deberá establecer el sistema de redes supramunicipales y generales incluidas en la delimitación de dicho término municipal, por lo que se han de recoger en dicho documento aquellas infraestructuras titularidad de Canal de Isabel II que por su naturaleza reciban tal categoría. Asimismo, y en función de lo dispuesto en el artículo 36.2 de la Ley del Suelo de Madrid, dichas infraestructuras deberán calificarse en el documento de Plan General del término municipal de San Agustín del Guadalix como redes públicas de infraestructuras sociales de abastecimiento y saneamiento de agua, de comunicaciones y energéticas.

El documento del Plan General de Ordenación Urbana de San Agustín del Guadalix graficará las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y Franjas de Protección (FP) correspondientes a la referida conducción de aducción, con el régimen de protección previsto en el apartado V.8 de las Normas para Redes de Abastecimiento (Versión 4. 2021) de Canal de Isabel II.

#### Bandas de Infraestructura de Agua (BIA)

Se denomina Banda de Infraestructura de Agua (BIA) a una zona de un ancho determinado en función de las características técnicas y ubicación de las conducciones, en la que se establece una prohibición absoluta para construir y una fuerte limitación sobre cualquier actuación que se pretenda realizar en dicha banda.

Su anchura será definida por los Servicios Técnicos de Canal de Isabel II y variará entre los 4 y 25 metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.

El informe recoge un listado de las BIA de las infraestructuras de abastecimiento de agua potable.

#### Franjas de Protección (FP)

Se denomina Franja de Protección (FP) a dos zonas paralelas a ambos lados de la BIA, donde no existe limitación alguna para la edificación, pero sí se requiere autorización expresa de Canal de Isabel II.



Cada una de las dos zonas de la FP tendrá una anchura de 10 metros medidos desde la línea exterior correspondiente de la BIA asignada a la infraestructura de abastecimiento.

Para la ejecución en estas zonas de cualquier estructura o edificación, salvo las muy ligeras, se requerirá la oportuna conformidad de Canal de Isabel II, que condicionará su autorización a aspectos y procedimientos constructivos que puedan afectar a la seguridad de las conducciones existentes.

Cuando en caso de rotura de la conducción exista riesgo para la seguridad de las estructuras o edificaciones a construir en la FP, Canal de Isabel II podrá requerir la implantación en dichas construcciones de medidas correctoras o de protección.

Por otro lado, se recogerá expresamente en la normativa urbanística la imposibilidad de efectuar plantaciones arbóreas o arbustivas sobre la traza de colectores y emisarios, así como de instalar o construir cualquier tipo de estructura sobre la misma.

En cuanto a los caminos de servicio, se regulará expresamente su uso en las normas urbanísticas del PG, indicando que el destino principal de los mismos es la realización por Canal de Isabel II de las labores de conservación, explotación, gestión, reparación, renovación y mantenimiento de las infraestructuras hidráulicas a las que se encuentran vinculados. En consecuencia, la conservación de los mismos por Canal de Isabel II no podrá exceder del estándar necesario para que dichas labores puedan ser realizadas por esta Empresa Pública.

El Plan General recogerá las edificaciones correspondientes a las casillas de la Retuerta, las Higueras, la Sima 1 y 2, Fuente Lucas 1 y 2, Guadalix-Valdeoliva y Guadalix, como construcciones expresamente autorizadas en la clase de suelo en que se ubiquen. El régimen de las citadas edificaciones contemplará una regulación que permita el ejercicio de los usos que en la actualidad se desarrollan en estas construcciones, incluido, en su caso, el residencial.

El documento de Plan General de San Agustín del Guadalix contemplará la posibilidad de flexibilizar las determinaciones de la ordenanza que regule el uso de infraestructuras y servicios públicos por razones de interés público, especialmente en cuanto a los parámetros de posición de la edificación, superficie máxima edificable y altura máxima. Asimismo, es necesario que el documento del Plan General contemple expresamente como uso compatible la posibilidad de construir infraestructuras hidráulicas en suelo no urbanizable de especial protección, en todas sus categorías.

Se incluirá en la Normativa Urbanística del Plan General un artículo que establezca el obligado cumplimiento de las normas técnicas para redes de abastecimiento, saneamiento y reutilización que aplique Canal de Isabel II. Asimismo, las normas urbanísticas del Plan General establecerán que cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras de Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que resulten necesarios para la salvaguarda de las infraestructuras hidráulicas que gestiona. De igual modo, se recogerá que los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovida por terceros que se autoricen por Canal de Isabel II será de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.

### **Con respecto a la tramitación de las figuras urbanísticas de desarrollo de las actuaciones definidas en la Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana:**

Una vez aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana, el Ayuntamiento deberá colaborar con Canal de Isabel II, S.A. en la fase de tramitación medioambiental y urbanística de los



proyectos de las infraestructuras y la posterior expropiación, a los efectos de facilitar en lo posible la disponibilidad de los terrenos afectados por las nuevas infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias para el desarrollo de los ámbitos de actuación en suelo urbano consolidado y los nuevos sectores en suelo urbanizable sectorizado.

Se recuerda que los ámbitos tendrán que solicitar a Canal de Isabel II, S.A., Informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior y cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura.

Con respecto a los Planes Parciales, la aprobación definitiva de estos documentos deberá condicionarse al informe previo, a emitir por Canal de Isabel II, S.A., relativo a sus competencias.

La aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización deberá estar condicionada a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Informe de viabilidad emitido por Canal de Isabel II, S.A. y en el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas ni en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

Por ello, el Ayuntamiento deberá condicionar:

- Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar, a la obtención previa de Canal de Isabel II, S.A. de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución de agua para consumo humano y al cumplimiento de los condicionantes de saneamiento y depuración que la Comunidad de Madrid determine en el correspondiente informe en cumplimiento del Decreto 170/1998.
- Las licencias de edificación, al inicio de las obras de las infraestructuras generales a ejecutar por Canal de Isabel II, S.A. o por los promotores de los ámbitos, necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del sector a tramitar.
- Las licencias de primera ocupación o de actividad, a la obtención del correspondiente informe de Canal de Isabel II, S.A. de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del correspondiente sector.

### **Respecto de los costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos:**

Se informa en cuanto al deber de los promotores de los nuevos desarrollos, de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector.

Las fichas urbanísticas de los sectores en suelo urbanizable deberán incluir la siguiente condición: *“Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua de consumo humano y caudal de vertido, en el Convenio para la ejecución de las mismas que habrán de suscribir el Ayuntamiento y Canal de Isabel II, S.A.”.*



En el Capítulo 4 Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado del Título IV Determinaciones Estructurantes. Criterios y Propuestas de Ordenación del Tomo II Memoria de Ordenación, y dentro de las determinaciones incluidas para el desarrollo de cada uno de los Sectores se establece que *“las cargas urbanísticas generales incluyen la ampliación del depósito regulador del abastecimiento de agua de San Agustín del Guadalix, (o construcción de uno nuevo), la ampliación de la EDAR, la aducción y refuerzo de la red de colectores, con el fin de garantizar la suficiencia de los servicios urbanos teniendo en cuenta el incremento de población previsto”*, debiéndose eliminar las referencias a una ampliación del depósito al no ser necesaria para el desarrollo propuesto en esta fase de aprobación. De igual forma deberán corregirse las fichas urbanísticas de los sectores en suelo urbanizable.

## 5.8. VIGILANCIA AMBIENTAL

Debe señalarse que, de acuerdo con el artículo 49 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid, corresponde al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid o, en su caso, al Ayuntamiento competente, la inspección, vigilancia y control ambiental, mientras que, de conformidad con el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, los órganos sustantivos deberán realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la ejecución de las previsiones del planeamiento para poder identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos.

A tales efectos, el Ayuntamiento deberá elaborar, en los términos establecidos a continuación, informes periódicos de seguimiento, sobre el cumplimiento de la presente declaración ambiental estratégica y del resto de medidas ambientales previstas en la documentación obrante en el expediente. La vigilancia ambiental cumplirá los siguientes objetivos:

- Comprobar que las medidas correctoras, preventivas y compensatorias, las condiciones de los informes sectoriales y las condiciones de esta declaración ambiental estratégica se ejecutan adecuadamente.
- Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de tales medidas y condiciones.
- Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales previamente seleccionados.
- Detectar alteraciones no previstas, con la consiguiente modificación de las medidas correctoras establecidas o la definición de nuevas medidas.
- Cuantificar los impactos a efectos de registro y evaluación de su evolución temporal.
- Aplicar nuevas medidas correctoras en el caso de que las definidas en el estudio ambiental estratégico o en el presente informe fueran insuficientes.

Esta Dirección General, o el órgano que la sustituya en sus competencias en la condición de órgano ambiental, participará en el seguimiento, para lo que podrá recabar información y realizar las comprobaciones que considere necesarias.

## 5.9. 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 definitivamente. El mismo considera únicamente aspectos ambientales según la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Los condicionantes, derivadas del estudio ambiental estratégico, de los informes sectoriales y puestos de manifiesto en el presente informe, se deberán reflejar con carácter previo, en la



formulación del Plan General donde proceda y en particular, de manera conveniente, en la Normativa Urbanística propia, en las Fichas de desarrollo, Planos de Ordenación y documentación económico/financiera del mismo.

Entre los informes sectoriales recabados se encuentran los de la Dirección General de Telecomunicaciones y Dirección General de Vivienda y Rehabilitación en sentido desfavorable y otros en los que se requiere completar el documento, que deberán ser atendidos.

El Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix 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.

Por otra parte, el informe de la Secretaría del Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix indica que, *Tanto en los suelos clasificados como suelo no urbanizable de protección como suelo urbanizable no sectorizado, el Plan General enumerará las actuaciones que, siendo admisibles de acuerdo al régimen normativo general, hayan de autorizarse mediante calificación urbanística, estableciendo, en su caso, las condiciones complementarias que deben observarse en la tramitación de aquéllas. Asimismo, el Plan General contendrá análogas determinaciones respecto a las actuaciones que requieran para su autorización proyecto de actuación especial. En todo caso, la regulación específica del Plan General se atenderá a lo dispuesto en los artículos 26 y 27 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, sobre actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado.*

En el documento de Normas Urbanísticas, dentro del Régimen General de Suelo no Urbanizable de Protección, se indica que: *Actuaciones en Suelo No Urbanizable de Protección que requieran calificación urbanística. En el Suelo No Urbanizable de Protección, excepcionalmente, a través del procedimiento de calificación previsto la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, podrán autorizarse actuaciones específicas, siempre que estén previstas en la legislación sectorial y expresamente permitidas por el planeamiento territorial o el planeamiento urbanístico.*

La Ley 11/2022, de 21 de diciembre de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, entre otras cuestiones, modifica el artículo 29 de la ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 29. Régimen de las actuaciones en suelo no urbanizable de protección.

1. *En el suelo no urbanizable de protección, excepcionalmente, a través del procedimiento de calificación previsto en la presente Ley, podrán autorizarse actuaciones específicas, siempre que estén previstas en la legislación sectorial y expresamente no prohibidas por el planeamiento regional territorial o el planeamiento urbanístico.*

La Dirección General de Urbanismo deberá determinar si le es de aplicación la nueva normativa y, en cualquier caso, cabe remarcar que la redacción de la normativa objeto de informe se ha hecho bajo la premisa de la redacción original de la 9/2001 y, en cualquier caso, se mantiene el carácter de excepcionalidad de las actuaciones en suelo no urbanizable, que deberá recogerse expresamente en la normativa.

## 5.10. DOCUMENTO A SOMETER A APROBACIÓN DEFINITIVA

Las condiciones de la presente declaración ambiental estratégica deberán introducirse de la manera oportuna en el documento a someter a aprobación definitiva, de conformidad con lo previsto en el



artículo 26.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, y en el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### 5.11. PUBLICIDAD

De acuerdo con el artículo 26 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en el plazo de diez días hábiles desde la aprobación, en su caso, del Plan General, el órgano sustantivo remitirá para su publicación en el BOCM la siguiente documentación:

a) La resolución por la que se aprueba el Plan General y una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro del mismo.

b) Un extracto que incluya los siguientes aspectos:

1º. De qué manera se han integrado en el Plan General los aspectos ambientales.

2º. Cómo se ha tomado en consideración en el Plan General 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.

c) Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del Plan General.

## 6. EFECTOS Y VIGENCIA DE LA PRESENTE DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Según lo señalado en el artículo 25 de la Ley 21/2013, la presente declaración ambiental estratégica tiene la naturaleza de informe preceptivo y determinante y no procede contra ella recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general por la que se proceda a la aprobación del Plan General ni de los que procedan en vía administrativa frente a tal acto.

En aplicación del artículo 27 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, 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 Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid no se hubiera procedido a la aprobación del Plan General en el plazo máximo de dos años desde su publicación. En tal caso, se deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica en los términos previstos en la propia Ley.

El Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix, en su condición de órgano promotor, podrá solicitar la prórroga de la vigencia de la declaración ambiental estratégica antes de que transcurra el plazo previsto de dos años. La solicitud formulada suspenderá dicho plazo. A la vista de la solicitud, el órgano ambiental podrá acordar la prórroga en caso de que no se hayan producido cambios sustanciales en los elementos esenciales que sirvieron de base para realizar la evaluación ambiental estratégica, ampliando su vigencia por dos años adicionales. Transcurrido este plazo sin que se hubiera procedido a la aprobación del plan, se deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica.



Se recuerda, finalmente, que, en aplicación del artículo 28 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, la declaración ambiental estratégica de un plan o programa aprobado podrá modificarse cuando concurren circunstancias que determinen la incorrección de la declaración ambiental estratégica, tanto por hechos o circunstancias de acaecimiento posterior a esta última como por hechos o circunstancias anteriores que, en su momento, no fueron o no pudieron ser objeto de la adecuada valoración. El procedimiento podrá iniciarse de oficio o a solicitud del promotor.

Lo que se comunica para su conocimiento y a los efectos oportunos, conforme a lo previsto en la legislación vigente.

Madrid, a fecha de firma

El Director General de Descarbonización  
y Transición Energética

Fdo.: Fernando Arlandis Pérez

**Dirección General de Descarbonización y Transición Energética**

