

**PLAN PARCIAL DEL SUS-04 DEL  
PLAN GENERAL DE OLMEDA DE LAS FUENTES**

**Respuesta a la Comunicación de  
Trámite de Audiencia de la D.G. de  
Transición Energética y Economía  
Circular de la Comunidad de Madrid**

**2ª Aprobación Inicial  
Enero 2026**

**Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes**



## ÍNDICE

1.	ANTECEDENTES.....	3
2.	CONSIDERACIONES DEL ÁREA DE ANÁLISIS AMBIENTAL.....	4
3.	CONSULTAS PREVIAS.....	6
4.	CONCLUSIÓN.....	10



## 1. ANTECEDENTES

- Con fecha 7 de mayo de 2024 se hizo una **1ª** aprobación inicial del Plan Parcial del SUS-04 del Plan General de Olmeda de las Fuentes, que fue sometida a la correspondiente información pública. Fruto de ésta, se recogieron una serie de alegaciones. Respecto a la alegación nº 4 -2024-E-RE-159, el Ayuntamiento estimó que se debía restringir la densidad de vivienda en este ámbito. Para ello fijó el número máximo de parcelas residenciales (y por tanto, número de viviendas).
- Con fecha **Junio de 2025** se redacta una **2ª** aprobación inicial, para cumplir con el requisito aceptado por el Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes en la citada alegación, documento que fue también aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes.

Esta **2ª** aprobación inicial se vuelve a enviar a los organismos competentes para solicitar informe, y por ello también se envió de nuevo a la Dirección General de Transición Ecológica y Economía Circular de la Comunidad de Madrid, de la Comunidad de Madrid, en función de lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de 2013.

Recientemente se recibe “Comunicación Trámite de Audiencia” respecto a la tramitación del Plan Parcial del SUS 04 del Plan General de Olmeda de las Fuentes, en función de lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de 2013, emitida por el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Dirección General de Transición Ecológica y Economía Circular de la Comunidad de Madrid, con fecha de firma 09/12/2025.

En la misma, se hacen una serie de consideraciones respecto a la documentación enviada para informe, que se contestan a continuación:



## 2. CONSIDERACIONES DEL ÁREA DE ANÁLISIS AMBIENTAL

- **Punto 1**

- *No se observa claramente definido el alcance de la propuesta de ordenación de la segunda Aprobación Inicial, no aportándose datos de superficie de la ordenación finalmente propuesta, en particular en lo referente a las superficies lucrativas del ámbito de estudio.*

**Respuesta:**

La superficie de ordenación está reflejada, al menos en los siguientes documentos:

- Memoria: 4.5. Estructura de la propiedad
- Memoria: 7. Cumplimiento de estándares de redes. Suelos de cesión.
- Memoria: 8. Cálculo del aprovechamiento.

Para facilitar la lectura de los datos, se recomienda el siguiente capítulo de la Memoria, donde se agrupan los cuadros síntesis que recogen las superficies de la ordenación propuesta:

- Memoria: 15. Cuadros síntesis.

→ Así pues, las superficies de la ordenación se hayan referidas en los apartados descritos, así como en el Resumen Ejecutivo.

- **Punto 2**

- *En la nueva documentación aportada, correspondiente a la segunda aprobación inicial, no se indica si las condiciones de posición y volumen de las viviendas que se plantea ejecutar, se mantienen o no respecto a la propuesta anterior de la primera aprobación inicial.*

**Respuesta:**

Las condiciones de posición y volumen están convenientemente reflejas en los siguientes documentos:

- Planos de Ordenación: Planos O-01 a O-09



Se recomienda especialmente consultar los siguientes planos:

- Para las condiciones de posición y volumen es especialmente útil la observación de los planos O-05b, O-07 y O-08

Las dos aprobaciones iniciales cuentan con características propias, pero en lo fundamental las condiciones de posición y volumen de las viviendas son muy parecidas en ambas.

→ Por lo tanto, las condiciones de posición y volumen están suficientemente reflejadas en la información remitida. Las diferencias entre ambas aprobaciones es debida a la reducción del número de viviendas, como se justifica convenientemente en la Memoria del documento.

- **Punto 3**

- *Respecto al análisis de alternativas del Plan Parcial, se indica que la alternativa de no actuación se corresponde con la Alternativa CERO (no Alternativa 1 como está recogida en la documentación del Plan Parcial), que refleja la situación actual de los terrenos y su probable evolución en el caso de no desarrollarse el Plan Parcial. En este sentido, deberá realizarse un análisis real de alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, en las que se pueda comprobar a través de documentos escritos y gráficos el análisis que se ha llevado a cabo de las distintas alternativas, incluida la alternativa cero.*

**Respuesta:**

- Se ha ampliado el estudio de alternativas (ver apartados 13 y 14 del EAE)

→ Se acompaña **ANEXO** el ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO, con alternativas según lo indicado.



### 3. CONSULTAS PREVIAS

Se envían una serie de consultas previas, con fecha de 2024, que parecen responder a la información relativa a la 1ª aprobación inicial del Plan Parcial del SUS-04 del Plan General de Olmeda de las Fuentes. Aunque se entiende la utilidad del conocimiento de los criterios de los diferentes organismos a los que se ha consultado, ya que no existen variaciones de calado en estos aspectos respecto a las determinaciones de la 2ª aprobación inicial.

A continuación se contesta de forma pormenorizada a los diferentes informes referidos:

- **Agencia de Seguridad y Emergencias de Madrid 112**

*-Con fecha 19 de junio de 2024 se recibe informe de la Jefatura de Bomberos, de la Agencia de Seguridad y Emergencias de Madrid, 112, señalando consideraciones relativas a los anchos de viales, fondos de saco, y distribución de los hidrantes, para cumplimiento del Documento Básico de Seguridad Contra Incendios del Código Técnico de Edificación.*

#### Respuesta:

En el informe se hace referencia al CTE DB-SI. En él se hacen las siguientes afirmaciones:

- *“Se aconseja que los viales tengan una anchura libre mínima de calzada de 3,50 m por sentido de circulación, según lo prescrito en el CTE DB-SI 5, por tanto un ancho total de 7 m”.*

En primer lugar hay que observar que esta afirmación es una recomendación y no una prescripción, dado que “se aconseja” a modo de sugerencia.

En el **CTE DB SI**, en la Sección SI5 Intervención de bomberos, se puede leer lo siguiente:

#### **1 Condiciones de aproximación y entorno (1)**

*(1) Ver último párrafo del apartado II Ámbito de aplicación de la Introducción de este DB.*

En el último párrafo al que hace referencia, se puede leer:

*Como en el conjunto del CTE, el ámbito de aplicación de este DB son las obras de edificación. Por ello, los elementos del entorno del edificio a los que les son de obligada aplicación sus condiciones son únicamente aquellos que formen parte del proyecto de*



*edificación. Conforme al artículo 2, punto 3 de la ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.*

Así pues, el CTE no es de aplicación fuera de la edificación, y sólo sería aplicable a los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio, definición que no se corresponde con los viales públicos del Plan Parcial.

El desarrollo del Plan Parcial establece entornos urbanos, no elementos de urbanización adscritos al edificio, por lo que estas prescripciones del CTE no son de aplicación en este ámbito.

En todo caso, se va a proceder a analizar las condiciones del CTE que, aunque no son de aplicación a los viales del Plan Parcial, han sido nombradas en el informe al que se responde:

### **1 Condiciones de aproximación y entorno (1)**

#### **1.1 Aproximación a los edificios**

*1 Los viales de aproximación de los vehículos de los bomberos a los espacios de maniobra a los que se refiere el apartado 1.2, deben cumplir las condiciones siguientes:*

- a) anchura mínima libre 3,5 m;*
- b) altura mínima libre o gálibo 4,5 m;*
- c) capacidad portante del vial 20 kN/m<sup>2</sup>. 2*

*En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m y 12,50 m, con una anchura libre para circulación de 7,20 m.*

Los viales proyectados, con 6 metros de ancho total mínima y de entre 10 y 11 metros en el tramo curvo, cumplen perfectamente la anchura mínima libre de 3,5 metros, que en ningún momento se refiere a calzada. Por lo tanto, no parece técnicamente adecuado invocar al CTE para exigir una doble "calzada" de 3,5 metros como mínimo, dado que la única condición es que el ancho mínimo libre sea de 3,5 m.

→ En todo caso, si se recibiera la indicación expresa - y no únicamente la recomendación, como es el caso del informe en cuestión- de aumentar el ancho del vial de forma justificada, esto se podría llevar a cabo junto al resto de las modificaciones que conlleven los informes recibidos de los diferentes organismos, en la fase de aprobación provisional.

Por otra parte, en el CTE DB SI 5 se continúa en el apartado 1.2 Entorno de los edificios, subapartados 5 y 6 con la siguiente afirmación:



*5 En las vías de acceso sin salida de más de 20 m de largo se dispondrá de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios.*

*6 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;*

*b) La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir las condiciones expuestas en el apartado 1.1;*

*c) Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas indicadas en el párrafo anterior, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m de radio, en el que se cumplan las condiciones expresadas en el primer párrafo de este apartado.*

Efectivamente, la vía en fondo de saco tiene más de 20 metros, pero, además de para este vial público no ser de aplicación el CTE DB SI5, como se vio anteriormente, en el subapartado 5 se establece únicamente “dispondrá de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos”

Un espacio de 15 metros de diámetro es, a todas luces exagerado para un entorno urbano de un municipio pequeño, y más habida cuenta de las pendientes y desmontes que esto provocaría.

En ese sentido cabe observar que en el subapartado 6, en las zonas edificadas limítrofes a áreas forestales, cuando el acceso es único y existe fondo de saco se establece un radio de 12,50 metros únicamente, por lo que en el CTE se entiende que la medida de 12,50 metros es suficiente para realizar las referidas maniobras vehiculares.

→ Así pues, aún no siendo de aplicación el CTE en este ámbito, y no ser más que una sugerencia en el informe, si se recibiera la indicación expresa para el establecimiento de un espacio de maniobra en el fondo de saco, **se solicita que éste sea únicamente de 12,50 metros**, por la dificultad de la topografía del terreno y la imposibilidad de reservar tanto espacio en este ámbito en cuesta, y que esta modificación en las determinaciones del Plan Parcial se podrían llevar a cabo junto al resto de las modificaciones que conlleven los informes recibidos de los diferentes organismos, en la fase de aprobación provisional.

- **Subdirección General de Protección Civil**

*-Con fecha 30 de julio de 2024 se recibe informe de la Subdirección General de Protección Civil, solicitando un análisis de riesgos relativos al riesgo de incendios forestales y al riesgo por inundaciones en el ámbito de estudio. Por otro lado, este organismo indica que se deberá tener una autorización por la posible afectación a vías pecuarias.*





**Respuesta:**

Se ha añadido un apartado de estudio de riesgos (ver apartado 16 del EAE) para dar cumplimiento al Informe de la Subdirección General de Protección civil (Ref: 43/032698.9/24, Exp: 26-UB2-00104.1/2024).

→ Se acompaña **ANEXO** el ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO, con ESTUDIO DE RIESGOS (Apartado 16)

- **Confederación Hidrográfica del Tajo**

*-Con fecha 24 de septiembre de 2024 se recibe informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, señalando que, se deberá delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y de policía de los cauces afectados, así como analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias para período de retorno de hasta 500 años, aportando previamente a la Confederación Hidrográfica del Tajo el estudio*

**Respuesta:**

Se ha elaborado un Estudio hidrológico e hidráulico específico para el presente Plan Parcial, de fecha enero de 2026) para cumplir con lo solicitado en el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo (S/REF: D 26/033411.7/24, E 26-UB2-104.1/2024, SIA 24/092, N/REF: EIA-0325/2024); el cual se adjunta con la documentación.

→ Se acompaña **ANEXO ESTUDIO HIDROLÓGICO E HIDRÁULICO** con respuesta a esta cuestión.

- **Canal de Isabel II**

*Asimismo, el día 5 de junio de 2024 se solicita al Canal de Isabel II el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, recibándose respuesta el día 11 de julio de 2025 indicando, entre otras cuestiones, que la EDAR Conjunta de Ambite, donde depura sus aguas residuales el municipio de Olmeda de las Fuentes, así como el sistema de colectores y emisarios, se encuentran la límite de su capacidad, por lo que deberán contemplar las obras para su ampliación (EDAR, colectores y emisarios). Estas obras serán definidas y valoradas en un nuevo Convenio de Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas a firmar con los Ayuntamientos tributarios del Sistema, y en el que se establecerán las repercusiones económicas aplicables a los desarrollos que se consideren.*



**Respuesta:**

Se ha modificado el Estudio de Capacidad Hídrica a fecha de enero de 2026 para cumplir con lo expuesto en el informe del Canal de Isabel II (SIA: 24/092, Exp: 26-UB2-00104.1/2024, 2024\_EXP\_000008726).

→ Se acompaña **ANEXO ESTUDIO DE CAPACIDAD HÍDRICA** con respuesta a esta cuestión.

**4. CONCLUSIÓN**

Agradecemos el esfuerzo del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, y esperamos que las respuestas aquí incluidas, así como en los Anexos a los que se hace referencia, ayuden a aclarar las cuestiones planteadas.

Así pues, para poder continuar con la tramitación del documento urbanístico, solicitamos un informe definitivo, que contenga las condiciones que su organismo considere necesarias, en el ámbito de sus competencias y que ayude a reflejar las condiciones de obligado cumplimiento también incluidas en las consultas previas realizadas a otros organismos

Una vez recibido su informe, con las condiciones que éste incluya, entendiendo que los cambios que se consideren obligatorios se puedan realizar en la futura aprobación provisional, de forma previa a la aprobación definitiva por parte de la D.G. de Urbanismo.

Atentamente, en Olmeda de las Fuentes.

Enero de 2026

*Documento firmado electrónicamente por la Alcaldesa Presidenta*

