

Documento de alcance
del estudio ambiental estratégico
(Art. 19 de la Ley 21/2013)

**Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento de San Agustín de Guadalix
Ayuntamiento de San Agustín de Guadalix
Plaza de la Constitución nº 1
28750 Torreldones (Madrid).**

SIA 16/116
10-UB2-00117.3/2016

En contestación a su escrito, por el que se viene a interesar informe en relación con el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de San Agustín de Guadalix, debo significarle que esta Dirección General del Medio Ambiente, previas las consultas pertinentes, viene a emitir el siguiente documento de alcance del estudio ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, e informe previo de análisis ambiental, de acuerdo con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN

1.1. Antecedentes Administrativos

Con fecha 14 de septiembre de 2016 y número de registro 10/190333.9/16 el Excmo. Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix solicita la emisión de Informe de Impacto Territorial e Informe de Evaluación Ambiental Estratégica respectivamente, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001, de 17 de julio) y la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Según oficio remitido a los distintos Ayuntamientos con número de registro de salida 10/205527.9/15 de fecha 23 de octubre de 2015, la Dirección General de Urbanismo y la Dirección General de Medio Ambiente, informan de la posibilidad de tramitar de forma conjunta el Informe de Impacto Territorial (art. 56.3 de la Ley 9/2001) y el Informe de Evaluación Ambiental Estratégica (Ley 21/2013, indicando que:

"Una vez concluido el periodo de información pública, toda la documentación del avance, incluyendo las alegaciones recibidas, será remitida por el Ayuntamiento a la Dirección General de Urbanismo, que ejercerá las funciones de órgano sustantivo en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de acuerdo con el artículo 18 de la Ley 21/2013, además de las que le corresponden en la tramitación del informe de Impacto Territorial."

Tras analizar el expediente por parte de la Dirección General de Urbanismo como órgano sustantivo, se comprueba que la documentación aportada cumple con los requisitos señalados en el punto 2 del artículo 56 mencionado, así como con el artículo 18 de Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental en cuanto a su evaluación ambiental estratégica y los artículos 22.4 y 24 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, en relación con la inclusión de una memoria o informe de sostenibilidad económica.



Por tanto, la Dirección General de Urbanismo como órgano sustantivo, tras realizar las comprobaciones indicadas en el artículo 18 de la Ley 21/2013, remite a la Dirección General de Medio Ambiente la solicitud de inicio de la Evaluación Estratégica Ambiental del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de San Agustín del Guadalix adjuntando la documentación necesaria con fecha 20 de septiembre de 2016 y nº de registro 10/193686.9/16.

Por tanto, con fecha 20 de septiembre de 2016 se inicia la evaluación ambiental estratégica.

En el escrito remitido por la Dirección General de Urbanismo se hace notar que la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del acuerdo de pleno por el que se acordó someter durante un plazo de sesenta días a información pública el documento de Avance, se hizo con fecha 21 de julio de 2016, no habiendo finalizado el plazo en el momento de remisión de la documentación a la Dirección General de Medio Ambiente.

Con fecha 5 de octubre de 2016 se comunica tanto al Ayuntamiento de San Agustín de Guadalix como a la Subdirección general de Planificación Regional de la Dirección General de Urbanismo que, con fecha 20 de septiembre de 2016, se inicia el procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de San Agustín del Guadalix. En el mismo oficio se comunica la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas para la determinación del contenido del Estudio ambiental estratégico en los términos establecidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental y la solicitud de informes que se han estimado fundamentales para la elaboración del Informe previo de análisis ambiental / Documento de alcance.

Con fecha 3 de octubre se solicita la inclusión de la documentación del Avance del Plan General en la página web de la Comunidad de Madrid para facilitar el acceso a la información de los organismos y personas consultadas en el procedimiento.

Con fecha 5 de octubre de 2016 y nº de referencia 10/067965.0/16 se remite ruta de acceso a la documentación del Avance al Canal de Isabel II para informe con arreglo a sus competencias, recibándose el mismo con fecha 9 de mayo de 2017 y número de referencia de registro de entrada 10/136659.9/17.

Con fecha 5 de octubre de 2016 y nº de referencia 10/067967.1/16 se remite ruta de acceso a la documentación del Avance remitido por el Ayuntamiento de San Agustín de Guadalix al Servicio de Informes Técnicos Medioambientales para informe en materia de conservación del Medio Natural y Espacios Protegidos. El 30 de noviembre de 2017, con número de referencia 10/360737.9/17, se recibe oficio del Servicio de Conservación del Medio Natural por el que adjunta informe del área de Conservación de Montes de fecha 23 de noviembre.

Con fecha 5 de octubre de 2016 y nº de referencia 10/067966.1/16 se remite ruta de acceso a la documentación del Avance al Área de Planificación y gestión de residuos para informe con arreglo a sus competencias, recibándose el mismo con fecha 8 de noviembre de 2016 y número de referencia de registro de entrada 10/234991.9/16.

Con número 10/077168.0/17 y fecha de registro de salida 8 de noviembre de 2017 se remite a la Subdirección General de Planificación Regional de la Dirección General de Urbanismo, una solicitud del resultado del trámite de información pública. Con número 10/078090.8/17 y fecha 13 de noviembre se remite al Ayuntamiento de San Agustín de Guadalix, copia de la solicitud de documentación complementaria remitida a la D.G. Urbanismo. Con fecha 20 de noviembre y número de registro 10/347478.9/17 se recibe del Ayuntamiento de San Agustín de Guadalix escrito por el que se remite:





- Certificado de Secretaría del resultado de la exposición pública.
- Relación de los escritos presentado durante la exposición pública.
- Copia en formato pdf de dichos escritos (CD)

1.2. Alegaciones derivadas del periodo de Información Pública

Por providencia de Alcaldía de 18 de julio de 2016, se acordó someter a información pública el Avance del Plan General por un plazo de sesenta días. La publicación del acuerdo en el BOCM nº 173 del día 21 de julio de 2016, inicia el trámite de información pública establecido en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Mediante escrito de nº de referencia de registro 10/347278.9/17 y fecha 20 de noviembre de 2017, el Ayuntamiento de San Agustín de Guadalix remite certificado acreditativo del trámite de exposición pública y CD con las sugerencias y alegaciones al documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana recogidas durante el mismo. El mencionado CD contiene un archivo con la relación de sugerencias y 41 archivos pdf con las mismas. Además de las alegaciones presentadas por particulares, existen alegaciones presentadas por Iberdrola, Canal de Isabel II, Ecologistas en Acción, Grupo Municipal Ciudadanos, y varias empresas del municipio.

Varias de las alegaciones se refieren directa o indirectamente a cuestiones ambientales. A continuación mencionamos las que consideramos más significativas.

- Alegación sobre la parcela de la Avenida de Madrid 36 por aparecer como vía pecuaria, en lugar de Suelo urbano consolidado según sentencia judicial. Dicha alegación ha sido remitida de igual forma al área de vías pecuarias.
- Se solicita la reducción del Suelo Urbanizable Sectorizado propuesto. Se estima que lo propuesto duplicaría la población del municipio, inaceptable para un municipio de alto valor ambiental. Entendiendo que estos crecimientos cambiarían el concepto de municipio existente y su calidad de vida se reduciría, produciendo un grave y perjudicial impacto sobre los espacios de alto valor ambiental. Proponen 30 viv/ha en vez de las 22 viv/Ha actuales. La alegación propone reducir el crecimiento del Suelo Urbanizable Sectorizado dejando únicamente los Sectores 1 y 2, con ciertas modificaciones. El suelo industrial vigente ha quedado todo sin desarrollarse. Los polígonos existentes están a muy bajo rendimiento existiendo gran cantidad de naves industriales vacías y sin contenido industrial.
- Se propone el mantenimiento del Suelo no urbanizable protegido del SUR R1, zona aislada entre dos arroyos clasificada en el planeamiento vigente como Suelo no urbanizable de protección y se destina a red general de equipamientos (nuevo cementerio municipal). No se considera el lugar adecuado a tal fin.
- Se propone el mantenimiento de la protección ambiental sobre el SUNC 3 propuesto, y la perteneciente a la actual UE 8 como zona verde mediante cesión. Los parámetros de aprovechamiento propuestos en el avance son desproporcionados, asignando una edificabilidad de 0,5 m²/m² y 50 viv/Ha, lo que premia la irregularidad urbanística que se cometió en su día, produciendo agravio comparativo con el resto de suelos que se califican con una edificabilidad de 0,33 m²/m² y 22 viv/HA. Los suelos frente al PERI 1 en el planeamiento vigente se clasifican como Suelo no urbanizable de protección, no existiendo variación alguna sobre su interés medio ambiental.
- Se solicita que desaparezca el concepto de mantenimiento de la edificación y se sustituya por la ordenanza de aplicación en cada caso.
- A criterio de varios alegantes, no se ajusta en lo referente a la Unidad de Paisaje del área denominada "Navalpozuelo" a los criterios legales para la clasificación del suelo no urbanizable





Documento de alcance
del estudio ambiental estratégico
(Art. 19 de la Ley 21/2013)

especialmente protegido, y en concreto al denominado de “Protección preservado”. La documentación indica que se trata de una finca de alto valor paisajístico, consistente en un encinar disperso adhesionado, con ejemplares de encinas de buen porte, estando el suelo labrado con cultivos herbáceos de secano. Los terrenos de Valdelagua no tienen valores de especial o singular relevancia que requiera dotarles de un régimen especial de protección.

- Alegaciones en relación con terrenos que en el documento han sido clasificados como SNUP, ponen de manifiesto la falta de valores para ser considerados como tales. Terrenos SNUP P Agrícola entre la A1 y el río Guadalix. Terrenos al norte de El Cercado denominados El Olivar (pese a que el planeamiento vigente ya están considerados como protegidos)
- Iberdrola pone de manifiesto que no se prevé reserva del suelo para la construcción de Subestación Eléctrica para atender las demandas de energía que producirán los nuevos desarrollos previstos. Se deberá prever y por tanto calificar adecuadamente los terrenos estableciendo las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.
- El Canal de Isabel II, requiere que se recojan las determinaciones necesarias para las infraestructuras adscritas a Canal con la calificación urbanística necesaria, y se grafíen las franjas de infraestructuras y protección.
- Ecologistas en acción pone de manifiesto que pese a contar con un documento previo al presente Avance, no se han incluido la información de las sugerencias de aquel documento ni se han tenido en consideración para el actual.
 - Se propone un modelo de crecimiento expansivo apoyado en la construcción de nuevas infraestructuras o ampliación de las existentes que supondría la transformación de buena parte del territorio municipal.
 - Falta de adaptación al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Aplica el criterio de suelo residual urbanizable, todo aquel que no se incluye en suelo urbano y protegido, proponiendo como urbanizable todo el SNUC.
 - Aumenta un 500% el suelo urbanizable y no justifica adecuadamente la necesidad de reclasificar tal cantidad de suelo.
 - El documento utiliza y proyecta al futuro datos correspondientes a un periodo excepcional de dinámica poblacional. La memoria ofrece datos poblacionales incorrectos. Serían necesarios para un análisis ponderado otros datos como el número de viviendas vacías, la capacidad de colmatación o densificación del suelo urbano.
 - Las cuatro alternativas propuestas plantean el mismo modelo de desarrollo y la misma propuesta de clasificación del suelo, basando únicamente sus diferencias en la dimensión del suelo urbanizable sectorizado. No existen análisis de alternativas que tengan en cuenta los valores del entorno urbano y distintas opciones de ocupación, evitando la desnaturalización de los arroyos que podrían constituir bordes urbanos de alto valor ambiental.
 - Se lleva el área urbanizada hasta la puerta misma de los espacios protegidos más valiosos y se ignora la presencia de hábitats prioritarios y terrenos forestales. Se debe justificar la necesidad de despojar a los espacios especialmente protegidos de un espacio natural que amortigüe la incidencia de la urbanización. La cartografía de bienes y espacios protegidos no muestra la presencia de masas forestales y hábitats prioritarios.
 - Sorprende la valoración y tratamiento como impacto positivo de la urbanización de los márgenes de los ríos porque van a ser corredores verdes, de la vegetación porque se preservarán las masas forestales protegidas, de la fauna cuando no parece que la desaparición de espacios naturales beneficie a la fauna silvestre o al paisaje pese a la pérdida de naturalidad y cambio por la urbanización. Define como compatible el





mantenimiento del nivel freático de las aguas con la urbanización de grandes áreas del municipio, cuando supondrá el sellado de un suelo urbanizado que imposibilitará el mantenimiento del acuífero y modificará la escorrentía y degradará la calidad y cantidad de agua de los cursos naturales.

- No recoge nada sobre las presiones ni impactos que se van a causar sobre el Río Guadalix, por la incidencia que pueda tener sobre los hábitats de interés comunitario y especies Red Natura 2000.
 - Sorprende la duplicación e incluso la construcción de otra gemela, de una de las carreteras con menos tráfico de la Comunidad de Madrid que va a transitar por espacios protegidos.
- Grupo Municipal de Ciudadanos, pone de manifiesto que los crecimiento propuestos en el documento se basan en cálculos demográficos discrepantes. Indican que el PERI 2 pretende justificar el derribo de una edificación para mejorar la imagen y perspectivas visuales de la iglesia. Ponen de manifiesto que los cálculos de costes de infraestructuras del avance son erróneos, siendo los costes reales muy superiores a los previstos.

1.3. Descripción del ámbito

El municipio de San Agustín del Guadalix se ubica al norte de la provincia y Comunidad de Madrid, en el kilómetro 34 de la autovía Madrid-Burgos (A-1), en el área de transición entre la sierra de Guadarrama y la depresión del Tajo. Su superficie es de 3.827 Ha y limita con los términos municipales de Pedrezuela, El Molar, Algete y Colmenar Viejo. El núcleo urbano se encuentra a 684 metros de altitud, siendo la cota mínima en el río Guadalix, en la zona sureste del municipio en torno a 620 m de altitud, y su cota máxima a 1.026 metros en el Cerro de la Navilla. El término municipal es cruzado de norte a sur por el río Guadalix captando las aguas de una serie de arroyos cuyos ejes principales discurren en dirección noroeste – sureste. Entre los afluentes del río Guadalix destacan el arroyo del Caño, el arroyo de la Sima de la Fuente o el arroyo de la Fresneda.

El municipio se sitúa en la zona de transición entre la sierra de Guadarrama y la campiña de la fosa del Tajo, paisaje entre lo serrano con gran superficie de pastos y arbolado y lo característico de la campiña, dedicado a cultivos con escaso arbolado donde se encuentra el río Guadalix conformando una amplia vega.

La zona urbana se distribuye en cuatro grandes áreas: el núcleo de San Agustín, la urbanización de Valdelagua y dos núcleos de uso industrial, al norte y al sur del núcleo.

En cuanto a riesgos naturales, el municipio de San Agustín de Guadalix se localiza en una zona estable y clasificada de riesgo bajo por arcillas expansivas, riesgo medio de nevadas, posee unas condiciones de erosionabilidad potencialmente moderada y elevada, así como un riesgo de inundabilidad poco probable, identificando dos áreas inundables en el municipio, junto al río Guadalix.

Según datos del Plan de Actuación en caso de Inundaciones de la Comunidad de Madrid, el municipio de San Agustín del Guadalix está recogido como uno de los afectados en caso de desembalse del Vellón o Pedrezuela. Aguas arriba de San Agustín del Guadalix, en el municipio de Pedrezuela se localiza la presa de Pedrezuela, que en caso de posible rotura o de funcionamiento incorrecto podría afectar gravemente a núcleos de población como la cabecera municipal, así como producir daños materiales o medioambientales muy importantes.

Los cultivos agrícolas de secano constituyen junto con los encinares los usos predominantes del suelo rústico del municipio. Los cultivos agrícolas se localizan alrededor del núcleo de San Agustín, hacia el





sur del municipio. En la zona de Navalpuzuelo es frecuente la presencia de arbolado disperso en los campos de cultivo, principalmente encinas, dando lugar a formaciones adhesionadas de gran valor paisajístico. Los encinares y dehesas ocupan en torno al 40% especialmente en la mitad norte. Gran parte del encinar se encuentra adhesionado alternando con áreas de pasto. Estos pastos se encuentran íntimamente ligados a la presencia de ganado. Presentan un sotobosque más o menos denso en función de la presión ganadera, poco variado en cuanto a Especies. El enebro de la miera (*Juniperus oxycedrus*) se encuentra con frecuencia disperso por el encinar, en proporción variable pero sin llegar a formar masas diferenciadas. El paisaje se erige como uno de los principales valores ambientales del municipio dada su diversidad y la representatividad de algunas de las principales unidades fisiográficas de la región.

El municipio de San Agustín del Guadalix está situado en la zona Norte Metropolitano de Madrid. Esta comarca presenta un elevado índice de actividad económica, dada su proximidad a la capital y la disponibilidad de medios de transporte público. El crecimiento poblacional ha sido positivo durante los últimos quince años en todos los municipios del Norte Metropolitano siendo el saldo demográfico de San Agustín del Guadalix positivo. La mayor proporción de hogares se encuentra entre la franja de dos a cuatro miembros, con una media de 2,85 miembros por hogar. Aunque tradicionalmente algunos de los municipios de la Zona Norte Metropolitana se han caracterizado por albergar viviendas de segunda residencia (especialmente los municipios situados más al norte, alejados de la capital), en los últimos años el incremento poblacional y las comunicaciones con la A-1 y R-2 han propiciado que la vivienda principal tenga una representación muy superior a la de la segunda residencia. En San Agustín del Guadalix casi el noventa por ciento de las viviendas son de primera residencia.

Según los datos del instituto de estadística de la Comunidad de Madrid la población empadronada en San Agustín de Guadalix en 2016 es de 12.862 personas. Según el documento aportado, la estructura de población se corresponde con la de una población joven y en proceso de rejuvenecimiento, ya que la representación de mayores de 65 años no llega al 10% de la población (se sitúa en 7,87%) y, el porcentaje de menores de 15 años (21,32% del total) es superior en más de cinco puntos al grupo de edad mayor de 65 años.

La estructura productiva del municipio de San Agustín del Guadalix se centra fundamentalmente en el sector servicios, que supone más de la mitad del volumen de actividades económicas (68,47% del número de trabajadores del municipio). El sector de la industria tiene una presencia relevante, con el 27,15% del volumen de actividad económica y la construcción y el sector agropecuario tienen una menor representación, con unos porcentajes de 3,88% y 0,50%, respectivamente.

La trama urbana de San Agustín del Guadalix está conformada por el núcleo principal de la localidad, los dos polígonos industriales (Norte y Sur) y la Urbanización de Valdelagua, situada al sur del municipio en ubicación alejada del casco urbano. El núcleo urbano se encuentra condicionado fundamentalmente por el trazado de la autovía A-1, que supone un límite para el crecimiento urbano hacia el este actuando como efecto barrera. La situación del río Guadalix al este de la autovía constituye otro condicionante más para el desarrollo urbano en esa dirección.

1.4. Condiciones derivadas de la legislación sectorial

El desarrollo urbano de San Agustín de 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





Documento de alcance
del estudio ambiental estratégico
(Art. 19 de la Ley 21/2013)

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.
- 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. Según la documentación aportada, en el ámbito territorial del espacio se distinguen 16 tipos de hábitats naturales incluidos en el Anexo I de la Ley 42/2007, del Patrimonio natural y de la biodiversidad, cuatro de los cuales tienen la consideración de prioritarios, y 12 especies de su Anexo II.
- 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. 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.
- Infraestructuras supramunicipales que atraviesan el término: Carreteras A-1, M-104, líneas eléctricas,
- 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 de 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 de Guadalix se localizan cinco áreas de protección arqueológica.

1.5. Objetivos de la Propuesta

1.5.1. 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 de 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 de Guadalix en el ámbito del PERI 1 (UA número 35) (BOCM 15/11/2017).

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

Suelo Urbano: Se distribuye en cuatro grandes áreas. En primer lugar el área ocupada por 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, en el límite sur del municipio con acceso desde la carretera A-1. Finalmente, dos núcleos de uso industrial, uno situado al norte y el otro al sur, ambos colmatados. En la zona norte las NNSS delimitan 2 unidades de ejecución ya ejecutadas y colmatadas y en la zona sur, se delimitaba un ámbito de Plan Especial de Reforma Interior e incorporaba 1 planeamiento ya aprobado.

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.

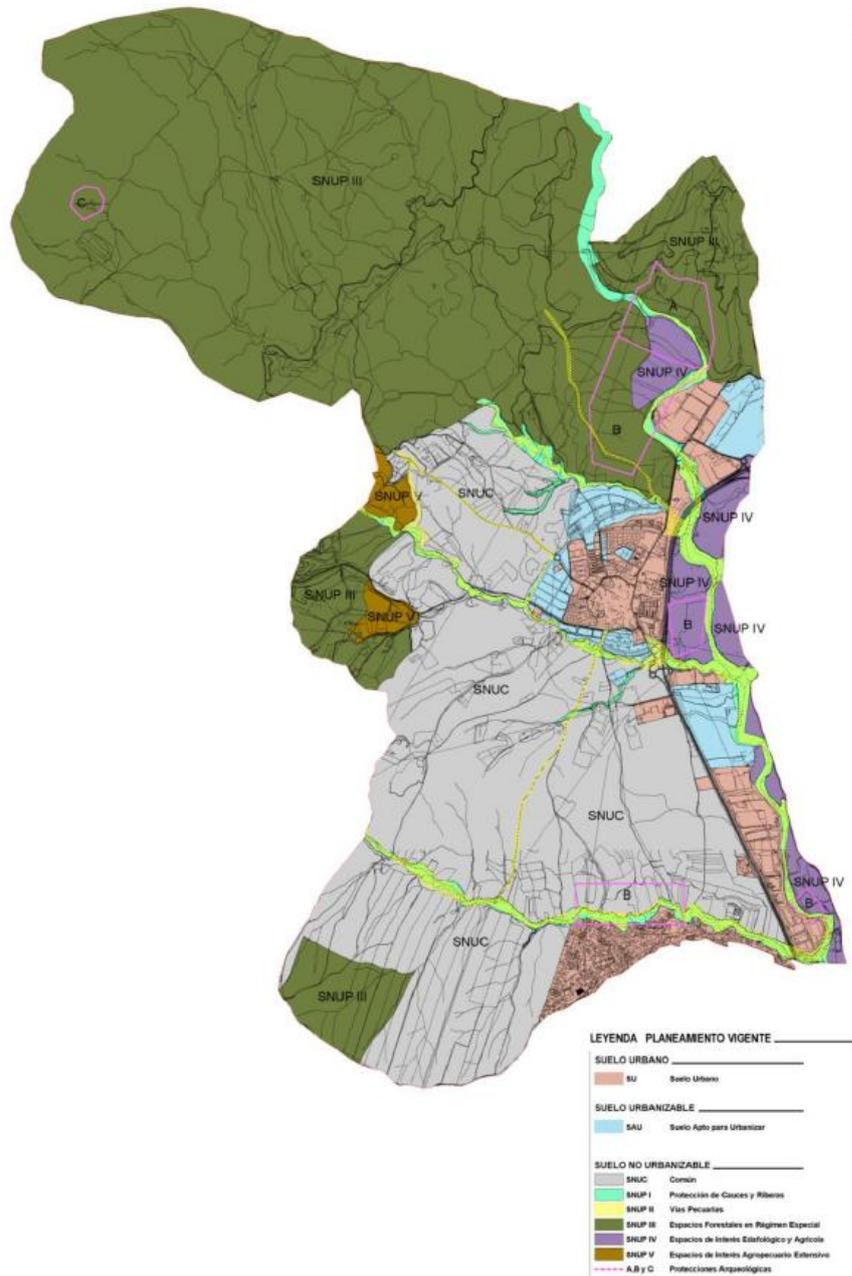
Suelo no Urbanizable: Se delimitan diferentes categorías en consideración a aspectos como la topografía y accidentes geográficos, calidad del suelo, usos y aprovechamientos, situación respecto al núcleo urbano, existencia o previsión de infraestructuras etc... Incluyen 6 categorías.





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

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



1.5.2. Objetivos del Plan General que se propone.

La necesidad de adaptar el instrumento de planeamiento urbanístico municipal de San Agustín del Guadalix a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como el agotamiento del suelo residencial y la falta de suelo dotacional, obligan a plantearse la redacción de un Plan General que ordene la totalidad del término municipal.

El objetivo general del documento del Plan General de San Agustín del Guadalix, según el propio documento presentado, es el de dotar al municipio de un instrumento de planeamiento general, adaptado a la realidad del territorio, previendo su sostenibilidad y viabilidad de crecimiento. Dentro de los objetivos generales, el documento enumera de manera literal aquellos objetivos recogidos en el artículo 3 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid. Los objetivos específicos de igual forma establecen objetivos generales de todo planeamiento general como son preservar los suelos no urbanizables de protección, clarificar los regímenes urbanísticos, establecer determinaciones estructurantes sobre la totalidad del suelo del municipio, fijar objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del territorio, ordenar los espacios urbanos etc... No se describen objetivos o fines concretos, específicos en relación con el municipio de San Agustín de Guadalix.

1.5.3. Alternativas de planeamiento

Con relación a las alternativas de crecimiento, se plantean en el documento inicial estratégico, a partir de las proyecciones demográficas definidas de antemano (que se comentarán en el presente informe), tres opciones, similares entre sí, que, en todos los casos, proponen que el crecimiento residencial se disponga en la corona situada al oeste y sur del núcleo de San Agustín como mayor o menos extensión y previsión de viviendas.

En cuanto al suelo de uso industrial, por una parte se propone mantener los tres sectores previstos en el planeamiento vigente, el sector 7, al norte del casco lindante con El Molar y los sectores 8 y 9 frente al Campus de Iberdrola, al borde de la A-1. proponen el margen izquierda de la A-1 dirección Burgos con una franja mayor o menor dependiendo de la alternativa. La extensión del suelo urbano y el suelo no urbanizable es análoga en las tres alternativas. El resto del término municipal, los terrenos que rodean al núcleo y los sectores propuestos al oeste, se clasifican en las tres alternativas como suelo urbanizable no sectorizado, correspondiente, mayoritariamente, con el suelo no urbanizable común del planeamiento vigente.

- **Alternativa cero:** equivale al mantenimiento de la situación actual, de forma que seguirían en vigor las Normas Subsidiarias actuales. En el Avance se indica que el modelo de crecimiento actual se encuentra agotado, al haberse desarrollado y colmatado casi la totalidad de las áreas residenciales propuestas. Existe, se afirma en el Avance, un déficit de equipamientos y dotaciones públicas.
- **Alternativa 1:** propone unos crecimientos residenciales en suelo urbanizable para albergar unas 2.960 viviendas en terrenos colindantes al suelo urbano rodeándolo por su límite oeste en terrenos que no tienen afección sectorial que impida su transformación (terrenos aproximadamente correspondientes a los planes de sectorización denominados "Fuentelucas" salvo una parte al sur, y "El Aniversario", planes cuya fase de Avance fue informada en su día por este órgano ambiental). Además de los tres sectores industriales previstos, se propone suelo destinado a actividades económicas (según el plano de uso industrial), en suelos colindantes con las instalaciones del Campus de Iberdrola.





- **Alternativa 2:** se trata de una alternativa más ambiciosa que la 1 en cuanto al número de viviendas. En suelo urbanizable se prevén unos crecimientos residenciales para albergar 5.371 nuevas viviendas, lo que supone una previsión amplia respecto a la demanda estimada, en terrenos ubicados de igual forma que en la alternativa 1, en una corona con una mayor extensión hacia el sur (terrenos aproximadamente correspondientes a los previstos en los citados planes de "Fuentelucas", más una considerable ampliación, y "El Aniversario"). En cuanto a suelo industrial, a parte de los tres sectores previstos, se prevé una extensa superficie en la margen izquierda de la A-1, dirección Burgos, y frente al polígono industrial sur existente.
- **Alternativa 3:** se trata de una alternativa intermedia entre las dos anteriores en cuanto a previsión de viviendas. En suelo urbanizable sectorizado se proponen 4.110 nuevas viviendas situadas en corona entorno al núcleo junto al cauce del arroyo de Fuentelucas, al oeste y sur del núcleo. En cuanto a suelo industrial la superficie es similar a la alternativa 2 con una banda menor, incluyendo solo los terrenos más cercanos a la A-1. En esta alternativa se plantea el desvío del enlace de la nueva M-104 con la autovía A-1, por realizarse este a través de la actual salida del núcleo de San Agustín por el sur, de forma que se considera no adecuada, por su cercanía a las zonas residenciales ya desarrolladas. Es esta la alternativa escogida en el Plan General.

1.5.4. Alternativa escogida, propuesta de crecimiento

En el documento presentado se indica que la clasificación del suelo se ha basado en los criterios establecidos en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid. Los SNU de especial protección están constituidos por los terrenos afectados por legislación sectorial que establece su protección y el resto del SNU de protección es el que por sus valores específicos se ha considerado oportuno y conveniente establecer su protección por el planeamiento. El suelo urbano se basará en la realidad física existente y el suelo urbanizable será la clase de suelo remanente. Dentro de este último se diferenciarán dos categorías.

El suelo urbanizable sectorizado el cual se ha estimado la superficie de suelo necesaria para el incremento poblacional pretendido, de acuerdo con la estructura urbana y la dinámica de crecimiento del municipio. Se trata de terrenos para los que el PG prevé expresamente su transformación en suelo urbano. Se proponen 4.110 nuevas viviendas, a sumar a las viviendas que es aún factible construir en suelo urbano no consolidado, cifradas en 305. Se trata de terrenos colindantes con el suelo urbano, sin afecciones sectoriales. Dichos terrenos se sitúan al oeste y al sur del núcleo, conformando una corona de crecimiento que se apoya en el arroyo de Fuentelucas. El suelo industrial se sitúa en la margen izquierda de la A-1 dirección Burgos.

El suelo urbanizable no sectorizado será aquel que se considere necesario para el crecimiento urbano a largo plazo y no esté especialmente protegido ni presenta valores naturales de especial relevancia.

Se plantea en la alternativa escogida el desvío del enlace de la nueva M-104 con la autovía A-1 hacia el sur de las actuales instalaciones de Iberdrola, y la eliminación de la actual salida sur desde la autovía A-1 hacia San Agustín de Guadalix.



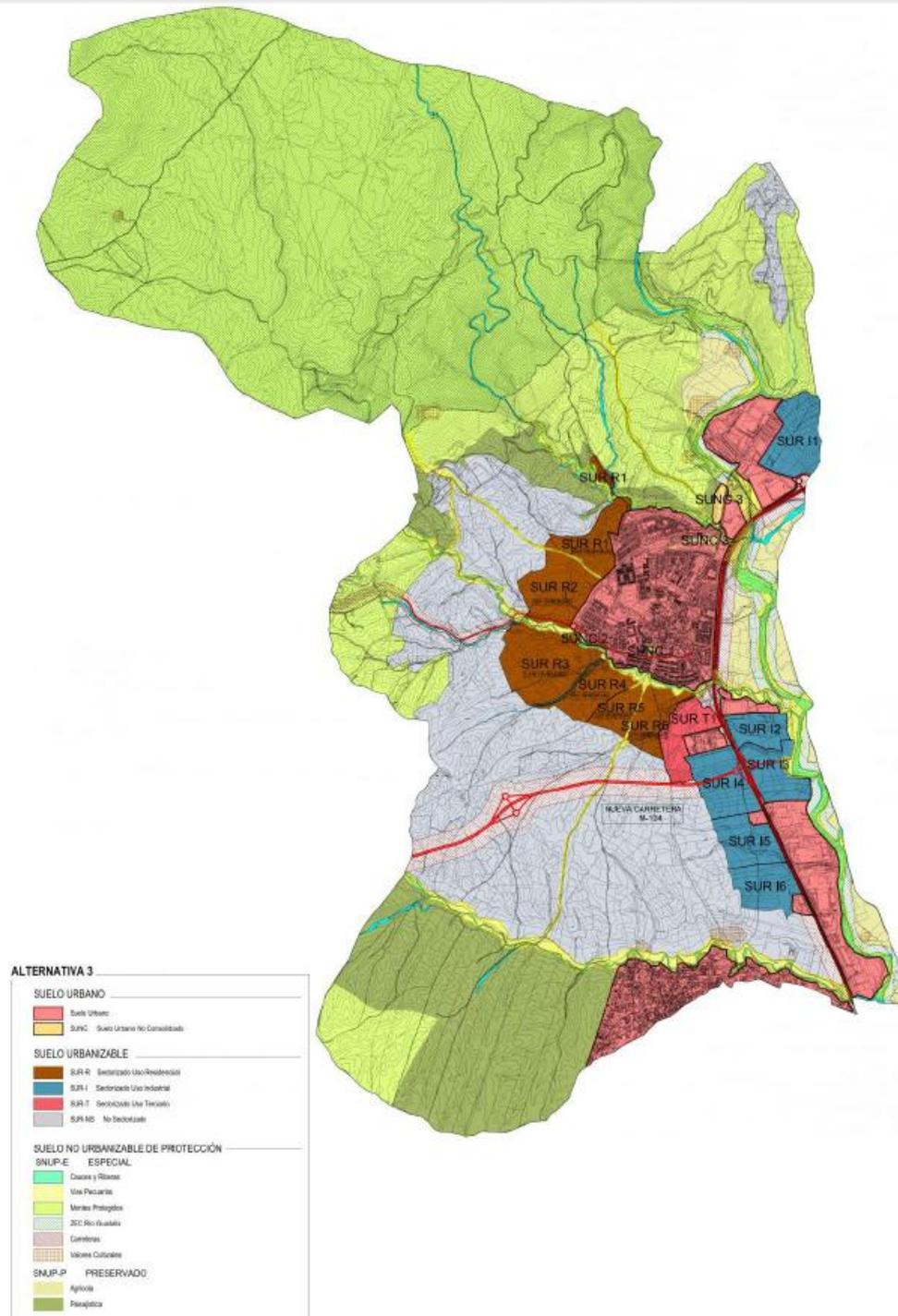


Documento de alcance
del estudio ambiental estratégico
(Art. 19 de la Ley 21/2013)

De la propuesta de ordenación contenida en el Avance, resulta el siguiente cuadro de clasificación del suelo:

CLASIFICACIÓN	CATEGORIA	SUPERFICIE		Nº VIV.
S. URBANO	CONSOLIDADO	3.201.530,45 m ²	3.139.628,90 m ²	4.699
	NO CONSOLIDADO		61.901,55 m ²	305
S. URBANIZABLE	SECTORIZADO	9.013.051,43 m ²	2.813.428,34 m ²	4.110
	NO SECTORIZADO		6.199.623,09 m ²	
S. NO URBANIZABLE	SNUP E	26.016.545,37 m ²	26.016.545,37 m ²	
	SNUP P			
			38.231.127,25 m²	





La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1239548598724084245300

Dentro del **suelo urbano consolidado** se incluyen los ámbitos del planeamiento vigente que se han desarrollado completamente. (Las UE 1, 2, 5, 6 y 7; APIs 1 al 5 y 7 y 8; y los sectores SAU 1 al 6). Dentro del **suelo urbano no consolidado** se encuentran las UE de las anteriores NNSS que no han culminado el proceso de desarrollo UE 3 y 4 que pasa a SUNC-1 y SUNC-2. Una parte de la UE 8 constituye el SUNC 3.



U.E./SECTOR	USO	SUP. (Ha)	EDIF (m ²)	EDIF (m ² /m ²)	Nº VIV.
SUNC 1	RES.	0,78	8.207,98	1,06	57
SUNC 2	RES.	0,59	2.950,10	0,50	7
SUNC 3	RES.	4,83	24.138,28	0,50	241
TOTAL		6,20	35.296,36		305

El **suelo urbanizable sectorizado** está constituido por:

- Los sectores SUR-R1 al R6, que incorporan los suelos que han sido hasta la fecha objeto de Avances de Planes de Sectorización.
- Los sectores de Suelo Urbanizable de las anteriores NNSS que se encuentran en diferentes fases de desarrollo, los sectores SAU 7, 8 y 9 que pasan a denominarse SUR-I1, SUR-I2 y SUR-I.3.
- Sectores SUR-I4, SUR-I5 y SUR-I.6 situados en la margen izquierda de la carretera A-1 con uso global industrial.
- En la descripción de la memoria de ordenación y en la descripción de las alternativas, no se menciona el sector SUR-T1.

El **suelo urbanizable no sectorizado** se encuentra rodeando el suelo urbanizable sectorizado al oeste y al sur.

U.E./SECTOR	USO	SUP. (Ha)	EDIF (m ²)	EDIF (m ² /m ²)
SUS-R1	RES.	22,05	72.777,37	0,33
SUS-R2	RES.	28,79	95.000,53	0,33
SUS-R3	RES.	39,66	130.880,59	0,33
SUS-R4	RES.	18,36	60.574,70	0,33
SUS-R5	RES.	10,96	36.167,03	0,33
SUS-R6	RES.	17,12	56.505,65	0,33
SUR-T1	TERC.	18,97	75.896,99	0,40
SUR-I1	INDUST.	27,49	109.945,54	0,40
SUR-I2	INDUST.	13,69	48.207,00	0,35
SUR-I3	INDUST.	19,43	77.710,40	0,40
SUR-I4	INDUST.	25,36	101.453,68	0,40
SUR-I5	INDUST.	19,51	78.050,08	0,40
SUR-I6	INDUST.	19,95	79.786,36	0,40
TOTAL		281,34	1.022.955,92	

El **suelo no urbanizable de protección**, se divide en dos categorías: Suelo No Urbanizable de Protección Especial y Suelo No Urbanizable de Protección Preservado.

El **suelo no urbanizable de protección especial** se comprende con aquellos suelos protegidos por la 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** está compuesto por 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: en la zona de ribera del Río Guadalix que por su riqueza edafológica requieren ser preservados para los usos agrícolas.
- SNUP-P Paisajística: Se localizan principalmente en el extremo suroeste del término municipal y en la zona norte del núcleo de población de San Agustín del Guadalix.

1.6. Contenido del documento sobre el que se informa.

El documento sobre el que se emite este informe consta de la siguiente documentación:

- Tomo I. Memoria de Información
- Tomo II. Memoria de Ordenación
- Tomo III. Normas Urbanísticas
- Tomo IV. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos
- Tomo V. Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica
- Tomo VI. Planos de Información
 - PI-01. Encuadre Territorial
 - PI-02. Fotografía aérea. Situación
 - PI-03. Plano Base Topográfico
 - PI-04.1. Estructura de la Propiedad. Catastro Rústico.
 - PI-04.2. Estructura de la Propiedad. Catastro Urbano.
 - PI-05.1. Planeamiento vigente. Clasificación del suelo
 - PI-05.2. Planeamiento vigente. Grado de desarrollo de las NNSS
 - PI-06.1. Usos actuales del suelo. Término Municipal
 - 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 viaria
 - 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. Red de Gas
 - PI-10. Patrimonio Histórico
 - PI-11. Vías Pecuarias
 - PI-12. Afecciones Medioambientales
 - PI-13. Unidades de Paisaje
 - PI-14. Servidumbres Aeronáuticas
- Tomo VII. Planos de Ordenación
 - PO-01. Análisis de alternativas
 - PO-02. Clasificación y Categorización del Suelo (2.1 y 2.2)
 - 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 Pormenorizada en Suelo Urbanizable





- Tomo VIII. Estudios Complementarios
 1. Estudio de Contaminación Atmosférica
 2. Estudio de Contaminación Electromagnética
 3. Estudio Acústico
 4. Estudio Hidrológico en cumplimiento del Decreto 170/98
 5. Estudio de Gestión de Residuos Urbanos
 6. Estudio de la Calidad de los Suelos
 7. Estudio de Tráfico
- Tomo IX. Documento Inicial Estratégico (evaluación ambiental conforme Ley 21/2013)
- Tomo X. Memoria de participación ciudadana

2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO / INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL

El presente documento de alcance del estudio ambiental estratégico se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes y estará a lo que determine el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. El documento de alcance del estudio ambiental estratégico tendrá la consideración de informe previo de análisis ambiental conforme a lo señalado en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Se debe señalar que, además de las medidas de prevención, reducción y compensación de efectos negativos que, con carácter general, se incluyen en el documento inicial estratégico presentado, el documento a someter a declaración ambiental estratégica/informe definitivo de análisis ambiental cumplirá las condiciones establecidas por el presente informe, significando que, en los casos en que pudieran existir discrepancias entre unas y otras, prevalecerán las contenidas en este último. Cualquier modificación de tales medidas y condiciones deberá contar con el informe favorable del órgano ambiental competente.

Las condiciones que a continuación se señalan se emiten sin perjuicio de las determinaciones adicionales que puedan resultar de la documentación que se solicita, que, en todo caso, deberá acompañar al documento a someter a declaración ambiental estratégica e informe definitivo de análisis ambiental.

2.1. Aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental

2.1.1. Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado.

En aplicación del artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se ha sometido el Avance del Plan General de San Agustín de Guadalix a consulta de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas para que aporten sus sugerencias en relación a la amplitud, nivel de detalle y el grado de especificación del estudio ambiental estratégico.

Se han identificado como Administraciones públicas y público interesado a los señalados en la siguiente relación:

- ADIF. Ministerio de Fomento (acuse de recibo de 7 de octubre 2016)
- Área de Vías Pecuarias. Dirección General de Agricultura y Ganadería. Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio (acuse de recibo de 7 de octubre 2016).
- Consorcio Regional de Transportes de Madrid (acuse de recibo de 7 de octubre 2016).





Documento de alcance
del estudio ambiental estratégico
(Art. 19 de la Ley 21/2013)

- Dirección General de Aviación Civil (acuse de recibo de 10 de octubre 2016)
- Dirección General de Administración Local (acuse de recibo de 11 de octubre 2016)
- Dirección General de Industria, Energía y Minas. Servicio Instalaciones Eléctricas (acuse de recibo de 7 de octubre 2016)
- Dirección General de Patrimonio Cultural (acuse de recibo de 10 de octubre 2016)
- Dirección General de Protección Ciudadana. Servicio de Prevención (acuse de recibo de 11 de octubre 2016)
- Dirección General de Carreteras e Infraestructuras. Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras (acuse de recibo de 7 de octubre 2016).
- División de Protección Civil. (acuse de recibo 10 de octubre 2016).
- Ecologistas en Acción (acuse de recibo de 10 de octubre 2016).
- Dirección General de Carreteras. Ministerio de Fomento (acuse de recibo de 13 de octubre de 2016).
- Confederación Hidrográfica del Tajo. Ministerio de Agricultura. Alimentación y Medio Ambiente (acuse de recibo de 7 de octubre 2016)
- Red Eléctrica de España (acuse de recibo de 11 de octubre 2016).
- SEO (Sociedad Española de Ornitología) (acuse de recibo de 10 de octubre 2016).
- Servicio de Sanidad Ambiental. Dirección General de Salud Pública. Consejería de Sanidad (acuse de recibo de 10 de octubre 2016).
- Ayuntamiento de Algete (acuse de recibo de 10 de octubre 2016).
- Ayuntamiento de Colmenar Viejo (acuse de recibo de 10 de octubre 2016).
- Ayuntamiento de El Molar (acuse de recibo de 10 de octubre 2016).
- Ayuntamiento de Pedrezuela (acuse de recibo de 10 de octubre 2016).
- Dirección General de Industria, Energía y Minas. Área de Minas e Instalaciones de Seguridad (acuse de recibo de 7 de octubre 2016)
- Dirección General de Agricultura y Ganadería (acuse de recibo de 7 de octubre 2016).

De manera simultánea se han solicitado los informes preceptivos:

Con fecha 3 de octubre y número de registro 10/067965.0/16 se solicitó al Canal de Isabel II Gestión 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, recibíendose informe el día 9 de mayo de 2017.

Con fecha 3 de octubre y número de registro 10/067966.1/16 se solicitó al Área de Planificación y Gestión de Residuos informe conforme a sus competencias, recibíendose informe el día 8 de noviembre de 2017.

Con fecha 3 de octubre y número de registro 10/067967.1/16 se solicitó al Servicio de Informes técnicos Medioambientales informe conforme a sus competencias, recibíendose informe el día 30 de noviembre de 2017.

Como respuesta se han recibido las siguientes sugerencias:

- Red Eléctrica de España (REE), recibida el 28 de octubre de 2016. Indica que por el término municipal discurre la línea aérea de transporte de energía eléctrica a 400 kV Serrato – San Sebastián de los Reyes, que deberá cumplir el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, y, en concreto lo referido a la prohibición de construir edificios y plantar árboles en la franja definida por la proyección de los conductores en las condiciones más desfavorables, más las distancias





reglamentarias a ambos lados (anchura aproximada de entre 25 y 30 m a ambos lados del eje de la línea).

- División de Protección Civil, recibida el 28 de octubre de 2016. Recomienda la redacción del correspondiente Plan Municipal de Protección Civil, en el que se lleve a cabo un análisis completo de los posibles riesgos del municipio y la organización municipal al objeto de minimizar sus posibles consecuencias. En el documento presentado se echa en falta la consideración del riesgo por incendios forestales, y que dado que el municipio de San Agustín de Guadalix cuenta con una gran riqueza forestal y medioambiental, es importante su consideración. Recuerda que el Plan INFOMA establece la necesidad de disponer, en las zonas edificadas limítrofes o interiores a terrenos forestales, una franja de separación de 25 m de anchura libre de vegetación que pueda propagar un incendio y un camino perimetral que puede estar incluido en dicha franja. Igualmente según el INFOMA, San Agustín de Guadalix tiene que disponer de un plan de actuación municipal ante emergencias por incendios forestales. Para las urbanizaciones, instalaciones y edificaciones que se encuentren dentro de zonas forestales o lindando con ellas deberá elaborarse un Plan de Autoprotección. Teniendo en cuenta las servidumbres aeronáuticas existentes en el municipio, por la cercanía con el aeropuerto de Barajas, sería aconsejable incorporar una valoración de los riesgos derivados de la hipótesis de accidentes de aviación, y una planificación ante posibles emergencias.
- Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT), recibida el 28 de noviembre de 2016. Realiza una serie de indicaciones de carácter general como la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y, en general, del dominio público hidráulico. Para los nuevos desarrollos que se ubiquen en zona de policía de cauces se deberá, previamente a su autorización por dicho organismo, 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. Se señala que la red de colectores deberá ser de tipo separativo siempre que sea posible.
- Área de Vías Pecuarias, recibida el 5 de diciembre de 2016. Ponen de manifiesto que en febrero de 2013 se redactó informe en materia de vías pecuarias relativo al pre-avance del Plan General de San Agustín de Guadalix, con una serie de observaciones que no han sido tenidas en cuenta en la redacción del nuevo documento. (No se hace referencia a la existencia de vías pecuarias en las Fichas Urbanísticas de los sectores, no existe grafiado del dominio público pecuario de manera clara, se proponen rotondas sobre dominio público pecuario, se proponen viarios paralelos al dominio público pecuario, no se corrigen errores en el trazado de la vía pecuaria "Vereda del Monte de Moncalvillo" y la omisión de una parte del "Descansadero de El Ardal" situada al Sur del Arroyo del Caño). Se realizan nuevas observaciones. **Concluyen informando desfavorablemente** el documento, el cual deberá recoger todas las consideraciones realizadas en el informe.
- Ayuntamiento de El Molar, recibida el 7 de diciembre de 2016. Informan en relación con el SAU 22, situado en la Antigua carretera de Francia, que une ambos términos municipales y cercano al polígono industrial Norte de San Agustín de Guadalix. Indican que la solución técnica más viable y menos costosa para dicho sector es conducir por gravedad las aguas residuales de las 126 viviendas hasta acometer al polígono industrial y verter a la red municipal en San Agustín de Guadalix.
- Dirección General de Patrimonio Cultural, recibida el 20 de diciembre de 2016. Aporta la relación de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico en el municipio de San Agustín de Guadalix, tanto de los bienes inmuebles de protección específica del Catálogo Geográfico de





Documento de alcance
del estudio ambiental estratégico
(Art. 19 de la Ley 21/2013)

Bienes del Patrimonio Histórico (yacimientos arqueológicos documentados y bienes de interés patrimonial), como de los bienes inmuebles de Protección General (bienes del Patrimonio Histórico según el artículo 2.1 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico). Recuerda la necesidad de realizar un Estudio Histórico sobre todos los bienes relacionados y para identificar otros para los que no está reconocida su existencia. Dicho Estudio Histórico servirá para valorar la repercusión de las alternativas ambientalmente viables del Plan General.

- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), recibida el 19 de diciembre de 2016. Indican que en término municipal de San Agustín de Guadalix no existen instalaciones o trazados ferroviarios, de Red Convencional o Red de Alta Velocidad, que puedan verse afectados por las determinaciones del Plan General del municipio. Tampoco se observan afecciones desde el punto de vista patrimonial.
- Servicio de Sanidad Ambiental, recibida el 2 de enero de 2017. Aporta el contenido que desde el punto de vista de salud ambiental consideran que debe incluir el Estudio Ambiental Estratégico, en relación con: la ejecución de las obras de los planes urbanísticos, con especial atención a los establecimientos con población vulnerable; atención a la posible existencia de plagas urbanas como consecuencia de los movimientos de tierras y demás obras; en relación con el agua de consumo humano que se tendrá en cuenta el Real Decreto 140/2003 que establece criterios sanitarios sobre la calidad del agua de consumo humano; respecto a las dos estaciones bases de telefonía móvil existentes en el sector de nuevo desarrollo SUR-R5 y la planificación futura; sobre el diseño y planificación de las zonas verdes y espacios de esparcimiento, la selección de especies vegetales; se tendrá en cuenta el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas; consideraciones en relación con los tres emplazamientos catalogados dentro del estudio de calidad del suelo como potencialmente conflictivos, etc..
- Dirección General de Carreteras e Infraestructuras, recibida el 5 de diciembre de 2017. Para poder informar favorablemente el "Avance del Plan General de San Agustín del Guadalix", se deberán incluir las condiciones descritas en el informe, entre otras cuestiones:

El documento de Avance del Plan General deberá recoger una propuesta de diseño del nuevo enlace previsto, entre la Duplicación de la M-104 y la autovía A-1, que mantenga características semejantes al enlace previsto en el "Proyecto de Duplicación de la carretera M-104", redactado por Dirección General de Carreteras en Octubre de 2008, garantizando todos los movimientos con accesos directos entre el tronco de la calzada de la A-1 y el tronco de la Duplicación de la M-104. Se deberán recoger las actuaciones necesarias para la remodelación del enlace con la A-1 para que solo se pueda acceder desde las vías de servicio de la autovía. Se deberá recoger una propuesta de conexión de la actual M-104 con el nuevo enlace previsto en la cual se tenga prevista la conexión a futuro de la duplicación de la M-104. Se deberá hacer la reserva de suelo necesaria para la construcción de la variante de la M-104 así como el enlace de la carretera de circunvalación con la duplicación de la M-104.

El Estudio de Tráfico y Movilidad deberá incluir un estudio de niveles de servicio en la red en el escenario operacional y post-operacional, identificando los problemas de capacidad y evaluando las necesidades a satisfacer por las nuevas demandas inducidas.

En el documento de Avance del Plan General están previstas dos nuevas rotondas en la actual M-104 que no están autorizadas por la Dirección General de Carreteras. No se autorizarán nuevas conexiones con la carretera M-104. Se informa que no deberá disponerse suelo calificado como zonas verdes o espacios libres en la franja de protección de carreteras de titularidad autonómica.



En la siguiente fase de planeamiento urbanístico se incluirá un apartado en el cual se desarrolle la contestación a las sugerencias de las Administraciones Públicas y Público relacionados, y en el caso de no tenerlas en cuenta, una explicación que justifique su rechazo.

2.1.2. Criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables

El Plan General deberá fijar los objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del municipio de forma concertada con el planeamiento general de los municipios colindantes.

Por lo tanto, el estudio ambiental estratégico y el Estudio de viabilidad del Plan General deberán justificar la sostenibilidad del modelo de desarrollo urbano adoptado, conforme a los principios rectores indicados en el artículo 3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.1.3. Contenido del Estudio Ambiental Estratégico

El estudio ambiental estratégico deberá contener los aspectos relacionados en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, aquellos reclamados en el presente documento de alcance/informe previo de análisis ambiental. Entre otras cuestiones cabe mencionar que dicho estudio debe contener los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

Deberá completarse la propuesta de alternativas contempladas. Deberá aportarse una descripción de la manera en que se realizó la evaluación de las mismas, justificar la motivación desde el punto de vista ambiental de la alternativa seleccionada y motivo del rechazo de las demás.

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.

Igualmente debe incluir las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del plan, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo y el programa de vigilancia.

Se deberá completar el análisis paisajístico del documento para obtener el estudio paisajístico que avale la categorización como "protección paisajística" que proponga el Plan.

Deberá tenerse en cuenta para la clasificación y categorización del suelo no urbanizable, el mapa agrológico en el que se halla representada la capacidad agrológica de las tierras de la Comunidad de Madrid, elaborado por el Departamento de Edafología de la Escuela Superior de Ingenieros Agrónomos de la Universidad Politécnica de Madrid y editado por la Dirección General de Urbanismo y Planificación regional de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.





Debe, asimismo, incluirse un estudio de tráfico y movilidad que evalúe de manera exhaustiva las nuevas necesidades de transporte que genere el Plan que se propone y el conjunto de medidas a adoptar al respecto, debiendo favorecerse prioritariamente el transporte público y los recorridos peatonales y ciclistas.

Tal y como indica el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural, se deberá realizar un estudio histórico de los bienes relacionados en el mismo y para identificar otros que no esté reconocida su existencia, dicho estudio podrá servir para valorar la repercusión de las alternativas viables del Plan General.

2.1.4. Fase de consultas

A fin de cumplir con lo previsto en el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la versión inicial del Plan General, acompañada del estudio ambiental estratégico, debe someterse a consulta de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas consultadas en la fase de Avance, y que figuran a continuación

- Ecologistas en Acción. C/ Marqués de Leganés, 12. 28004 MADRID
- SEO (Sociedad Española de Ornitología). C/ Melquíades Biencinto, 34-1. 28053 Madrid
- Canal de Isabel II. C/ Santa Engracia, 125. 28003 Madrid
- Confederación Hidrográfica del Tajo. Avenida de Portugal, 81. 28011 Madrid
- Área de Vías Pecuarias. Dirección General de Agricultura y Ganadería. Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio. C/Gran Vía, 3 – 28013 Madrid.
- Dirección General de Urbanismo. Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio. C/ Alcalá, 16 - MADRID
- Servicio de Sanidad Ambiental. Subdirección General de Sanidad Ambiental. Consejería de Sanidad. Ronda de Segovia, 52 – 28005 Madrid.
- Dirección General de Industria, Energía y Minas. Servicio Instalaciones Eléctricas Consejería de Economía, Empleo y Hacienda. C/Cardenal Marcelo Spínola, 14, edificio F-4 4ª planta– 28016 Madrid.
- Dirección General de Industria, Energía y Minas. Área de Minas e Instalaciones de Seguridad Consejería de Economía, Empleo y Hacienda. C/Cardenal Marcelo Spínola, 14, edificio F-4 6ª planta– 28016 Madrid.
- Dirección General de Patrimonio Cultural. Consejería de Cultura Turismo y Deportes. C/Arenal, 18 – 28013 Madrid.
- Dirección General de Carreteras e Infraestructuras. Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras. C/ Orense, 60 – 28020 Madrid
- Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación. División de Protección Civil. Consejería de Presidencia, Justicia y Portavocía del Gobierno. Pso. del Río, 1 Edificio 112 – 28223 Pozuelo de Alarcón, Madrid
- Dirección General de Emergencias. Crta. de la Coruña, Km. 22, 28232 Las Rozas de Madrid
- Consorcio Regional de Transportes de Madrid. Plaza del Descubridor Diego de Ordás, 3 – 28003 Madrid
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid. Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento. C/Josefa Valcárcel, nº 11 – 28027 Madrid
- Dirección General de Aviación Civil. Paseo de la Castellana, 67, 28046 Madrid
- Dirección General de Administración Local. C/ Alcalá Galiano, 4, 1ª planta. 28010 Madrid
- Red Eléctrica de España. Paseo del Conde de los Gaitanes, 177 – 28109 Alcobendas (Madrid)





- Ayuntamiento de Algete. Plaza de la Constitución nº 1, 28110 Algete.
- Ayuntamiento de Colmenar Viejo. Plaza Pueblo, nº 1 28770 Colmenar Viejo
- Ayuntamiento de El Molar. Plaza Mayor nº 1, 28710 El Molar
- Ayuntamiento de Pedrezuela. Plaza de la Constitución nº 1, 28723 Pedrezuela.
- Instituto Geológico y Minero de España IGME. C/Ríos Rosas 23 28003 Madrid. (De manera general y de manera expresa en relación con la ubicación del nuevo cementerio)

Así como cualquier otra Administración o público interesado que el órgano promotor considere oportuno.

Tal periodo de consultas se practicará por el órgano promotor respecto del documento de aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico, de acuerdo con lo previsto en el artículo 57 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, concediendo al menos el plazo de cuarenta y cinco días que marca el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 diciembre. Las consultas deben realizarse sobre el documento de planeamiento completo, incluyendo el estudio ambiental estratégico. El resultado de las consultas y los efectos que deba provocar en el instrumento de planeamiento se remitirá a esta Dirección General formando parte del documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental.

A fin de que las Administraciones públicas y el público interesado puedan examinar y formular observaciones, el órgano promotor deberá facilitar una copia de la documentación, que podrá ser en formato electrónico, sin perjuicio de que el original esté disponible en el lugar de exhibición que se señalare en el anuncio de la información pública.

2.2. Pautas sobre información a aportar en siguientes fases por el Excmo. Ayuntamiento de San Agustín de Guadalix

El Anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, regulan el contenido mínimo que debe tener el estudio ambiental estratégico. Este es, por tanto, el marco para la revisión del documento de *Documento Inicial Estratégico del Plan General de Ordenación Urbana de San Agustín de Guadalix*, que ahora se presenta. La información aportada, si bien se ha considerado suficiente a efectos de la emisión del presente informe previo de análisis ambiental, resulta incompleta en los siguientes aspectos:

- En relación con el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, 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.

- Se aporta un plano de información, denominado Afecciones ambientales, que delimita unos ámbitos de formaciones vegetales de interés que no se determina a que corresponde y que posteriormente no es tenido en cuenta en la clasificación ni categorización del suelo del Plan. La información aportada por el documento en relación con la Directiva Hábitats es escasa y cartográficamente no se ha recogido ni en los planos de información ni de propuesta. La valoración de dichas formaciones deberán ser tenidas en cuenta a la hora de delimitar espacios de protección.



En el plano de afecciones medioambientales no se han recogido los elementos de patrimonio ni las áreas de protección arqueológica, dentro de los valores culturales.

- En el caso que el Plan General incluya la ordenación pormenorizada de alguno de los sectores delimitados, el Plan deberá incluir la documentación que la ley estima para este tipo de documento de desarrollo, tanto urbanística como ambiental.
- Relación de edificaciones y actividades tanto en Suelo No Urbanizable como, si lo hubiera, en Suelo Urbanizable No Sectorizado, indicando las afecciones que puedan estar produciendo, así como la existencia o no de las autorizaciones pertinentes, medidas correctoras y plazos en que éstas deben regularizar y solventar su situación, y, en su caso, medidas que se puedan adoptar para su erradicación en el futuro.
- En general los estudios sectoriales que forman parte de la documentación ambiental del plan son insuficientes dado que varios de ellos no recogen conclusiones derivadas de los mismos, o dichas conclusiones son insuficientes o las mismas no han sido tenidas en cuenta a la hora de la propuesta urbanística, o para la propuesta de medidas preventivas y condicionantes a tener en cuenta en el desarrollo de los ámbitos debiéndose recoger en los documentos de gestión, como las fichas de los ámbitos de desarrollo, la normativa o el estudio económico-financiero.

En consecuencia, en la próxima fase se presentarán los estudios con el contenido que se especifica más adelante en los epígrafes correspondientes de este informe.

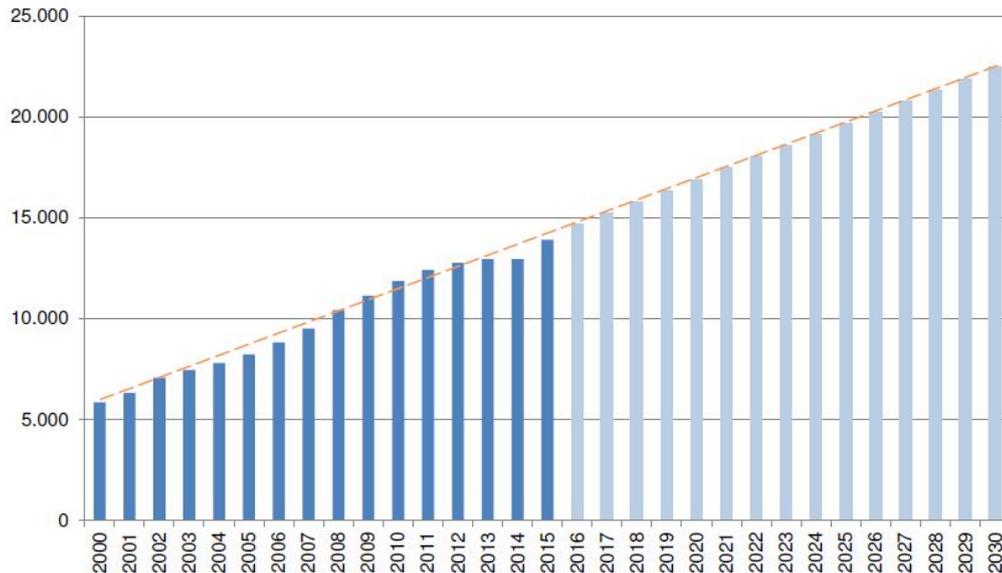
2.3. Aplicación de la Ley de Evaluación Ambiental y de la Ley 16/2002 de IPPC para proyectos y actividades

El Estudio Ambiental Estratégico deberá señalar los proyectos y actividades que, de acuerdo con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deberán ser sometidos a algunos de los procedimientos ambientales establecidos en la misma. Así mismo, el documento del Plan General a someter a Informe Definitivo de Análisis ambiental, deberá recoger en la Normativa Urbanística la aplicación de tales procedimientos de acuerdo con lo previsto en la citada ley, así como en la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.

2.4. Necesidades a satisfacer y alternativas de planeamiento

En el documento inicial estratégico se indica que los resultados de los análisis demográficos realizados concluyen que San Agustín de Guadalix ha contado en los últimos años con un crecimiento vegetativo alto y un saldo migratorio positivo, lo que se refleja en un notable incremento de habitantes. Tal tendencia de crecimiento poblacional, señala el citado documento, continuará previsiblemente en los próximos años, animada por el atractivo del municipio y las mejoras en las comunicaciones, que continuarán próximamente con la ejecución del proyecto de desdoblamiento de la carretera M-104, que comunica con Colmenar Viejo y el de ampliación de la autovía A-1 con tercer carril y vía de servicio.



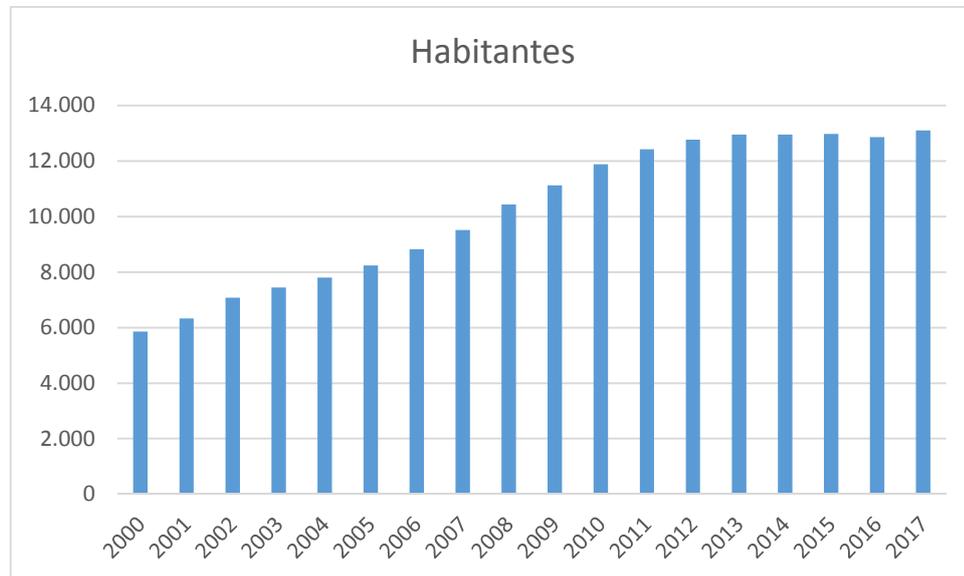


Evolución registrada y proyección de población futura de San Agustín de Guadalix. Documento Inicial Estratégico p. 169

A partir de tales hipótesis, el documento inicial estratégico plantea que, según las proyecciones que se manejan en la Memoria informativa y partiendo de una población de unos 14.000 habitantes en 2015, durante el horizonte temporal del Plan, hasta el año 2030, se alcanzará una población estimada de 22.480 habitantes. Será necesario ejecutar, calcula el Avance, 2.882 nuevas viviendas, con una media de 2,97 habitantes por vivienda, para albergar la población prevista. Por tanto, se indica en el Plan, de acuerdo con las hipótesis presentadas, se ha dimensionado la propuesta para responder a una demanda "mínima" de 3.000 viviendas. En el punto 1.2.4. "*Criterios sobre vivienda*" del documento inicial estratégico se llega más allá, al señalar que "*en el suelo urbanizable y en el suelo urbano no consolidado se han previsto 4.415 nuevas viviendas. Tomando un promedio de 2,97 habitantes por vivienda, se calcula un incremento poblacional de 13.113 habitantes aproximadamente*". Ese último número de viviendas, 4.415, es el que figura como propuesta en los documentos urbanísticos del Avance. Se prevé, además, un considerable aumento de la oferta de suelo destinado a usos terciarios, dotacionales e industriales, como luego .

Sin embargo, consultada la fuente de los datos que se cita el documento ambiental estratégico, es decir, las cifras oficiales del padrón municipal que se recogen en el Instituto Nacional de Estadística (coincidentes con los consignados en la base de datos Almodena del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid), se constata que la población empadronada en San Agustín de Guadalix, tras duplicarse entre 2000 y 2010 y rozar en esa fecha los 12.000 habitantes (11.885), alcanzó alrededor de 12.800 en 2012 y se mantuvo prácticamente estable en los 12.900 hasta 2016, para aumentar ligeramente hasta los 13.103 habitantes en 2017.





Crecimiento registrado en San Agustín de Guadalix. (2000-2016). Gráfico de elaboración propia a partir de los datos de la base Almudena del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

De la gráfica anterior se deduce que los datos que figuran en el documento inicial estratégico con relación al crecimiento registrado en el municipio no coinciden con los reales. Éstos últimos no avalan que el crecimiento de la población del municipio vaya a ser ajustable en el futuro a una recta de regresión lineal como continuación de la época de máximo incremento producida entre 2000 y 2010, como se pretende, de manera simplista, en el punto 7.2.6. "Proyecciones de población futura" del documento inicial estratégico, sino que apuntan al inicio de una posible fase de crecimiento discreto o moderado, tras la estabilización registrada.

La conclusión de que se está produciendo un ligero repunte del crecimiento residencial tras unos años de estabilización se deduce también de los datos de actividad edificatoria en el municipio, tal y como se refleja en las páginas 179 y 180 del documento inicial estratégico, donde se lee lo siguiente:

"La actividad edificatoria registrada en San Agustín del Guadalix ha seguido un proceso constante especialmente significativo hasta 2008, coincidiendo con los mejores años del sector de la construcción a nivel nacional. Entre 2008 y 2013 la actividad edificatoria desciende, afectada por la crisis económica, para repuntar de nuevo entre los años 2013 y 2015. A día de hoy, se registran numerosas iniciativas de construcción de viviendas y equipamientos, lo que indica una ligera recuperación del sector de la construcción".

El dato del número de licencias de primera ocupación de viviendas, que aparece reflejado gráficamente en la página 180 del documento inicial estratégico es, asimismo, coherente con el fuerte crecimiento poblacional registrado hasta 2010, la posterior estabilización y la mínima recuperación de la actividad que actualmente se observa.

No resultan, por consiguiente, realistas, las necesidades de nuevas viviendas que se defienden en la documentación del Plan General, ya que ni los datos del padrón ni el número de licencias concedidas apuntan a un crecimiento comparable al registrado en la década de 2000. Cabe también indicar que, de acuerdo con los datos del Avance, restan por ejecutar 305 viviendas en suelo urbano no consolidado





Documento de alcance
del estudio ambiental estratégico
(Art. 19 de la Ley 21/2013)

(más las que pueda ofrecer el mercado inmobiliario en suelo urbano consolidado, lo que no se cita en el Avance), lo que debe ser valorado a la hora de clasificar nuevos suelos.

Por otro lado, las tendencias demográficas actuales en España para el periodo 2014-2064, de acuerdo con las “Proyecciones de Población de España” del Instituto Nacional de Estadística, indican que se producirá en el conjunto del país una pérdida de 1.000.000 de habitantes en los próximos 15 años. La Comunidad de Madrid será una de las pocas que, previsiblemente, gane población en este mismo periodo de tiempo, si bien en un porcentaje limitado de alrededor del 1,7% entre los años 2014 y 2029, frente al crecimiento registrado del 16,3% entre los años 2002 y 2014. Al respecto, e incluso teniendo en cuenta el potencial atractivo del municipio para nuevos habitantes, cabe reseñar que el crecimiento previsto en el Avance para el año 2030, por encima del 60%, resulta poco coherente con las citadas proyecciones de población del Instituto Nacional de Estadística.

Debe también tenerse en cuenta que la Comunidad de Madrid dispone de una amplia oferta de suelo para usos residenciales, lo que, una vez contextualizado en el marco geográfico del municipio, debe ser considerado a la hora de clasificar nuevos suelos.

A partir de las proyecciones poblacionales, se plantean en el Avance tres **alternativas de crecimiento** que sólo difieren en la mayor o menor extensión y en el número de viviendas a ubicar, en todos los casos, en la corona situada al oeste y sur del núcleo y en una mayor o menor amplitud de los suelos industriales, en los márgenes de la A-1. La razón estriba en que, según se señala en la Memoria informativa, *“la morfología del terreno y los valores naturales del municipio restringen el crecimiento a los suelos situados en la corona oeste y sur del núcleo de San Agustín, destinados fundamentalmente al cultivo agrícola, donde no existen limitaciones que desaconsejen su incorporación al desarrollo y que cuentan además con un buen acceso tanto desde la A-1 como desde la actual y futura M-104”*.

El documento inicial estratégico apoya la propuesta de la Memoria informativa afirmando que *“el crecimiento debe realizarse en terrenos colindantes al suelo urbano sobre los cuales no existe ningún tipo de afección sectorial que impida su incorporación al proceso de urbanización...”*, refiriéndose a los terrenos escogidos de manera positiva ya que *“...su colindancia con el suelo urbano fomenta un modelo de crecimiento urbanístico compacto, garantizando un desarrollo territorial equilibrado”*.

La alternativa finalmente escogida, la tercera, propone, de acuerdo con el documento inicial estratégico, *“un escenario intermedio”* entre las otras dos alternativas *“planificando suelo para albergar un total de 4.110 nuevas viviendas. Esta propuesta supone una previsión algo más holgada que la alternativa 1, lo que permite adaptarse a un eventual repunte del mercado inmobiliario en el periodo 2016-2030, pero más contenida que la alternativa 2”*.

Cabe también indicar que de acuerdo con la Memoria de Ordenación *“se ha optado por un modelo de crecimiento basado en la estructura urbana existente, de modo que se preserve el carácter del tejido residencial actual, su calidad urbana y su integración en un entorno de alta calidad ambiental”*. A ese fin, también de acuerdo con la Memoria de Ordenación *“la densidad máxima de viviendas, en suelo urbanizable residencial, será de 30 viviendas por hectárea”*.

El crecimiento en colindancia con suelo urbano, con una densidad relativamente elevada, es el preferible desde el punto de vista de la racionalización de las infraestructuras y la menor ocupación de nuevos terrenos para un desarrollo sostenible. No obstante, si, como ya se ha comentado, las proyecciones poblacionales son poco realistas, la previsión, en la alternativa escogida, de ampliar aún más el margen de capacidad para construir no sólo las viviendas que cubran tales proyecciones, sino un superior *“repunte del mercado inmobiliario”* supone un fuerte sobredimensionamiento de la futura





capacidad residencial. Además, la reducida densidad residencial propuesta implica una mayor ocupación de suelo, que debe ser considerado como un recurso natural por sí mismo.

Por otro lado, el documento inicial estratégico elige una alternativa sin que identifique, describa ni evalúe los posibles efectos en el medio ambiente de la aplicación de cada una de las alternativas contempladas ni estudie propuestas menos expansivas. Las alternativas presentadas se basan en el cálculo realizado en el documento de previsión de población y no aparece valoración alguna de ningún otro tipo. Al respecto, debe ponerse de manifiesto, que el objetivo de definir diferentes alternativas de planeamiento parte de la necesidad de contraponer los criterios socioeconómicos a los ambientales en la redacción de un modelo de ordenación, como método de perfeccionamiento de la propuesta durante la fase de toma de decisiones.

En ese sentido, considerar el suelo agrícola productivo como posible receptor de cualquier número de viviendas por carecer de *“ningún tipo de afección sectorial que impida su incorporación al proceso de urbanización”*, con una densidad, por otra parte, reducida, no se atiene al principio de desarrollo territorial y urbano sostenible enunciado en el artículo 3 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, artículo que, de acuerdo con la Disposición final segunda *“Título competencial y ámbito de aplicación”* del mismo texto legal es legislación básica de protección del medio ambiente. Tal principio obliga a las administraciones públicas al uso racional de los recursos naturales y a la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.

Con relación al propuesto aumento del suelo para actividades económicas, se afirma en la Memoria de Ordenación de Avance que *“es preciso mejorar y ampliar la base económica del municipio, reforzando los dos principales sectores como son el sector secundario (industria) y el sector terciario (comercio y servicios)”*. Sin embargo, de acuerdo con la Memoria de Información del Avance, *“las Normas Urbanísticas vigentes delimitan 10 sectores de suelo apto para urbanizar, de los cuales 7 son de uso global residencial, y 3 de uso industrial... Respecto de los 3 sectores de uso industrial, ninguno ha finalizado en la actualidad su tramitación de desarrollo”*.

De hecho, la Memoria de Información señala que de los 569.316 m² del suelo para la Zona Industrial Norte previsto en las Normas Subsidiarias vigentes, *“en la actualidad está ocupado y con industrias funcionando el 50% del total, quedando pendiente de desarrollo únicamente el Sector SAU-7 (Plan Parcial aprobado inicialmente)”*. Por otra parte, con relación a la Zona Industrial Sur de las Normas Subsidiarias vigentes, con un total de 920.180 m², cabe citar, conforme a la Memoria de Información, que *“está ocupado y con industrias funcionando el 63% del total de la zona sur, quedando pendiente de desarrollo únicamente los sectores SAU-8 y SAU-9 que tienen iniciados los trámites de desarrollo (aprobación definitiva e inicial respectivamente)”*. Restan, por tanto, más de 600.000 m² de suelo industrial por ocupar. No se explica en ninguna parte de la documentación del Plan General la razón por la que es necesario añadir, mediante una nueva clasificación de suelo, unas 840.000 m² con destino a actividades económicas (la suma de la superficie de los sectores SUR-14, SUR-15, SUR-16 y SUR-T1) si queda sin ocupar una parte tan sustancial del suelo previsto para ese fin en las Normas Subsidiarias vigentes.

De acuerdo con los extremos hasta aquí tratados, es necesario que se valoren alternativas de crecimiento coherentes con previsiones bien fundamentadas de las necesidades a satisfacer, de conformidad con el artículo 3 *“Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible”* 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 y con lo establecido en el artículo 3, *“Principios rectores y fines de la ordenación*





urbanística” de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, atendiendo al criterio de un uso racional del recurso natural del suelo.

Para ello se tendrá en cuenta el grado de agotamiento del modelo de crecimiento urbano actual del término municipal, considerando la capacidad residencial restante no ocupada (valorada en el Avance en al menos un 13,48% de parcelas vacantes) y las distintas cuestiones que se ponen de manifiesto en el presente informe. Debe valorarse el conjunto del territorio y la oferta de suelo ya existente en el contexto de los municipios cercanos, de forma que se detecten las interacciones que puedan existir en el medio afectado por la ordenación y las necesidades económicas, sociales, la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos previstos, y las medidas necesarias para reducir el impacto ambiental que ocasionen los nuevos desarrollos.

Por otro lado, el crecimiento urbano debe ajustarse a la demanda real de suelo por lo que se debería incluir en el documento un Programa de Actuación en el que se indique el orden de prioridad y las condiciones temporales que deben observarse para la incorporación de cada ámbito o sector al tejido urbano.

Deben, asimismo, como ya se ha reclamado en este informe, analizarse las nuevas necesidades globales de movilidad así como y el conjunto de medidas a adoptar al respecto, debiendo favorecerse prioritariamente el transporte público y los recorridos no motorizados.

Se estará, en cualquier caso, en todo ello, a lo que determine el Informe de Impacto Territorial, que emitirá el Consejo de Gobierno a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio, por corresponderle, conforme al artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, analizar la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.

2.5. Protección del medio natural

La propuesta de protección de suelo contenida en el Plan General, debe estar supeditada a las características intrínsecas del territorio, independientemente de su potencial aprovechamiento derivado de consideraciones urbanísticas, en conformidad con la Ley 9/2001 de 27 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.5.1. Informe de la Dirección General del Medio Natural

Con fecha 30 de noviembre de 2017 se recibe oficio de la Subdirección General de Conservación del Medio Natural por el que remite informe del Área de Conservación de Montes, cuya copia íntegra se adjunta al presente documento de alcance y se transcribe parte a continuación:

“En el término municipal de San Agustín de Guadalix se localizan los siguientes montes y espacios naturales protegidos:

- *Monte de Utilidad Pública (MUP) número 132 “Dehesa de Moncalvillo” con 1.371,05 ha.*
- *Lugar de interés comunitario (LIC) “Cuenca del río Guadalix” que incluye el MUP número 132.*
- *Montes preservados por la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Conservación de la Naturaleza.*





Todos ellos clasificados por las actuales Normas Subsidiarias como Suelo No Urbanizable de Protección, con la propuesta pasarían a la clasificación de Suelo No Urbanizable de Protección Especial, no resultando afectados por las distintas alternativas de planeamiento planteadas.

- *Comprobada la Directiva Hábitat 92/43 CEE se constata que dentro del T.M. de San Agustín del Guadalix existen las siguientes zonas de Hábitats:*
 - . *3150 Lagos eutróficos naturales con vegetación Magnopotamion o Hydrocharition*
 - . *4090 Brezales oromediterraneos endémicos con aliaga.*
 - . *5210 Matorrales arborescentes de Juniperus spp.*
 - . *5330 Matorrales termomediterraneos y pre-estéticos.*
 - . **6220** *Zonas substepicas de gramíneas y anuales del Yhero-Brachypodietea (hábitat prioritario).*
 - . *6310 Dehesas perennifolias de Quercus spp.*
 - . *6420 Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion- Holoschoenion.*
 - . *9340 Bosques de Quercus ilex y Quercus rotundifolia.*
 - . **91E0** *Bosques aluviales de Alnus glutinosa y Fraxinus excelsior (hábitat prioritario).*
 - . *92A0 Bosques de galería de Salix alba y Populus alba.*

No obstante en la Alternativa 3, que es la elegida por el proyectista, en Suelo Urbanizable Sectorizado solo hay afectadas dos pequeñas zonas de Hábitat 5330, y 9340, ninguno de los dos prioritario, con una vegetación de amplia representación en la zona por lo que su afectación será asumible.

En Suelo Urbano consolidado también están afectadas las zonas de Hábitats 5330, 6220, 6310, 6420 y 92A0 en este caso si hay Hábitats prioritarios afectados y lo mismo que en el caso anterior la vegetación está ampliamente representada en la zona y la afectación será asumible por ser una superficie relativamente pequeña.

Así mismo el proyecto considerado, NO TIENE efectos significativos sobre espacios protegidos, montes en régimen especial, zonas húmedas y embalses protegidos.”

2.5.2. Protección de otros elementos naturales:

En el plano de propuesta de clasificación, se trama con una cuadrícula un ámbito al noreste del municipio, en la Urbanización Valdeoliva Alta, como “Ámbitos de Ordenación de Núcleos de Población” Ley 9/85 para tratamiento de actuaciones urbanísticas ilegales de la CM, teniendo por debajo una trama de color asimilable al SUR NS No sectorizado. Dichos terrenos en el planeamiento vigente están clasificados como Suelo no Urbanizable de Protección “Espacios Forestales en Régimen Especial” SNUP III. Cabe indicar que en la Ley 9/85, no se ha podido localizar dicha actuación ilegal en el término municipal de San Agustín de Guadalix. Tampoco se incluye justificación sobre el cambio de clasificación de estos terrenos, la pérdida de valores que hayan producido dicho cambio en la clase de suelo.

Se delimita otro pequeño ámbito al oeste como “Ámbitos de Ordenación de Núcleos de Población” Ley 9/85 para tratamiento de actuaciones urbanísticas ilegales de la CM. Tampoco se tiene constancia dicho ámbito en la mencionada ley. Al sur de dicho ámbito se proponen algunos terrenos como Suelo Urbanizable no Sectorizado, cambiando su clasificación que en origen estaban considerados como SNUP de interés agropecuario extensivo SNUP V, en el planeamiento vigente.

Existe un pequeño ámbito, perteneciente al SUR R1 entre los arroyos de la Retuerta y el arroyo de Navalperal que en el planeamiento vigente se encuentra clasificado parte como Suelo no Urbanizable



de Protección “Espacios Forestales en Régimen Especial” SNUP III y como Suelo no Urbanizable de Protección “Protección de cauces y riberas” SNUP I. En la Memoria de ordenación se indica que se incluyen estos terrenos destinados a la red general de equipamientos sociales, nuevo cementerio. 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 el caso que dicha ubicación no fuera idónea para dicho fin, estos terrenos mantendrán su clasificación vigente como suelos no urbanizables de especial protección.

El documento dentro de la memoria de ordenación, describe que se ha clasificado como Suelo Urbano no Consolidado la superficie de la antigua UE 8 que no ha sido aún obtenida, con el objetivo de habilitar suelo para las redes públicas locales de equipamientos sociales y zonas verdes y espacios libres. Y que por esa razón se han incluido terrenos en el nuevo ámbito de actuación SUNC-3 junto con otra superficie situada al oeste de la Avenida de Madrid, “donde podrá materializarse el aprovechamiento lucrativo correspondiente”. Dichos terrenos al otro lado de la Avenida de Madrid, los cuales se han clasificado en este documento como SNUC, en el planeamiento vigente se encuentran clasificados como Suelo no Urbanizable de Protección “Espacios Forestales en Régimen Especial” SNUP III, no se aporta justificación alguna sobre la decisión de ubicar en estos terrenos el aprovechamiento lucrativo de dicha unidad de ejecución heredada del planeamiento anterior y la falta de valores de los mismos para ser considerado Suelo urbano.

Por otra parte, el plano aportado en el presente documento de clasificación vigente ha reducido los terrenos clasificados en el plano original del plan en lo referente a los suelos no urbanizables clase I Cauces y Riberas. Por tanto, en la próxima fase, se realizará un estudio hidrológico hidráulico para determinar la posible incidencia de la propuesta urbanística sobre el dominio público hidráulico y su zona de servidumbre así como sobre el régimen de los arroyos.

2.6. Condiciones para la Ordenación General

De la consideración de las prescripciones contenidas en este documento de alcance/informe de previo de análisis ambiental, se derivan condiciones que deben ser incorporadas al documento de planeamiento que vaya a ser objeto de aprobación inicial:

- Sin perjuicio de las competencias del órgano urbanístico, se deberá revisar la aplicación homogénea de los criterios de clasificación y categorización del suelo, dado que en la propuesta del Avance se detectan algunas situaciones aparentemente poco justificadas, anteriormente descritas.

2.7. Condiciones para la Ordenación Pormenorizada

Sin entrar a valorar la estrategia de ordenación, el trazado definitivo debe evitar desmontes y taludes que afecten de forma sustancial al relieve, especialmente en las zonas de ladera, donde la inestabilidad y los riesgos de deslizamientos son altos. Para ello, el diseño urbano de los nuevos desarrollos debe garantizar la perfecta adecuación del trazado viario a la topografía, sin alterar el horizonte superficial existente.





- Los nuevos viarios y esquemas de ordenación de redes y usos contenidos en el Plan General para los nuevos sectores, ajustarán su trazado al terreno, de tal modo que se reduzca al mínimo el movimiento de tierras preciso para su materialización. Las alturas de la edificación se limitarán, siguiendo criterios de conveniencia paisajística.
- El Plan Parcial que desarrolle el sector terciario y los sectores industriales, estudiará el tráfico pesado en orden a evitar las posibles afecciones que se pudieran producir, tanto en la red viaria como en los ámbitos a los que da servicio, ajustando la ordenación a lo que resulte del mismo.

2.8. Condiciones para las Infraestructuras

2.8.1. Infraestructuras eléctricas

Se tomarán las medidas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

El Plan General definirá los pasillos eléctricos para líneas de alta tensión dentro del suelo destinado a redes públicas. La normativa urbanística deberá prohibir la ejecución de edificaciones en estos pasillos eléctricos.

En caso de no quedar claramente definidos los pasillos eléctricos en el Plan General, 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.

En el supuesto de ejecución de centros de transformación no enterrados, éstos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad.

Las conclusiones del estudio de contaminación electromagnética indica que por el municipio discurren numerosas líneas eléctricas de alta y media tensión pertenecientes tanto a la red de transporte como de distribución, con afección especial sobre los sectores de uso residencial, además de una subestación transformadora y varios centros de transformación. Estas afecciones deberían haber estado recogidas en el plano de afecciones medioambientales. Si bien en el estudio se propone el paso de aéreo a subterráneo de las líneas existentes, en las fichas en algunas líneas concretas se indica que se ejecutará el soterramiento o desvío por pasillo.

En relación al cumplimiento del Decreto 131/1997, cabe reseñar que el mencionado Decreto indica que las líneas eléctricas aéreas de alta y baja tensión preexistentes dentro del perímetro de toda nueva actuación urbanística y en sus inmediaciones, se pasen a subterráneas o se modifique su trazado, siempre que la modificación pueda hacerse a través de un pasillo eléctrico existente o que se defina en ese momento por la Administración competente. De igual forma en su artículo 3 indica que “*Los terrenos susceptibles de ser utilizados como pasillos eléctricos serán definidos en los instrumentos del planeamiento general por la Administración competente*” no pudiendo por tanto un planeamiento de desarrollo definir o utilizar pasillos eléctricos que antes no hayan sido previstos en el planeamiento general.





2.8.2. Infraestructuras viarias

Con carácter general, se realizarán plantaciones de especies autóctonas como medida compensatoria para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías y reducir el efecto en las zonas limítrofes y el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior a los ámbitos urbanizados.

2.8.3. Infraestructuras de telefonía

En relación con la instalación de antenas de telefonía móvil, el texto urbanístico incorporará que los proyectos relacionados con este tipo de instalaciones estudien su impacto visual, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. Para ello los proyectos incorporarán estudios de integración en el paisaje de las instalaciones. Asimismo, el texto urbanístico indicará en qué en las zonas de alta fragilidad del paisaje, no podrá autorizarse este tipo de instalaciones.

2.8.4. Infraestructuras oleohidráulicas y gasísticas

Para la redacción de los Planes y Proyectos de Ordenación y Gestión previstos para el desarrollo del Plan General, se tomarán las medidas oportunas en cuanto al cumplimiento de la legislación sectorial de aplicación en que se fijen los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras oleohidráulicas y gasísticas.

2.9. Condiciones para las Zonas Verdes

En relación con la distribución, usos y regulación de los espacios verdes dentro de las redes públicas, se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

- Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras.
- Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones. Se recogerán los casos en los que, ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.
- Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
- Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.





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

2.10. Protección de las Vías Pecuarias

Según el informe remitido el área de Vías Pecuarias, las vías pecuarias de San Agustín del Guadalix están clasificadas por Orden Ministerial de fecha 9 de febrero de 1941. Dicho área con fecha 14 de febrero de 2013 redactó informe en la materia en relación con el documento de preavance, el cual fue remitido al Ayuntamiento de San Agustín de Guadalix junto con el documento de referencia con fecha 13 de marzo de 2013 y número de registro de salida 10/004356.8/13. Dicho informe no ha sido tenido en cuenta en el momento de elaborar la presente documentación. Por tanto, se cumplirán las condiciones de carácter general y particular contenidas en el informe de 5 de diciembre de 2016 del Área de Vías Pecuarias al Avance del PGOU, y, en particular, las que se señalan a continuación:

- Se calificarán las Vías Pecuarias como “Red Supramunicipal Vías Pecuarias”, uso “Vía Pecuaria”. El uso vía pecuaria se ajustará a lo marcado por la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Dado que la Red Supramunicipal Vías Pecuarias es una red ya obtenida, no formará parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres. Estas se grafiarán en los planos de manera clara y concisa.
- Se deberá recoger en las fichas urbanísticas de los sectores la existencia de las vías pecuarias que les afecten.
- Se corregirán los errores detectados en los trazados de las vías pecuarias.
- No se podrá trazar ningún vial o rotonda sobre la red de Vías Pecuarias, siendo dicho uso incompatible con el artículo 43 de la ley 8/98, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, donde queda prohibido el asfaltado de las vías pecuarias y el tránsito de vehículos a motor.
- Se incluirá en el documento la normativa específica de vías pecuarias, puesta de manifiesto en el informe del área de vías pecuarias.
- El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.
- Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados:
 - Se evitará la construcción de rotondas sobre el dominio público pecuario;
 - En los cruces con carreteras, y viales en general, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano y la transitabilidad sobre el terreno
 - Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias.
- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.
- La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente





cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana, atendiendo a las siguientes prescripciones:

- En el caso de vías pecuarias que transcurran por suelo urbano y urbanizable sectorizado, se acondicionarán como parques lineales constituidos por un paseo de una anchura comprendida entre 1 y 6 metros, estabilizado con piedra natural, y el resto se arbolará.
 - Si se trata de vías pecuarias que transcurran por suelo urbano no sectorizado y no urbanizable de especial protección, los caminos interiores a las vías pecuarias tendrán una anchura máxima de 5 metros –más cunetas- y el resto de la anchura se arbolará.
- Área de Vías Pecuarias, recibida el 5 de diciembre de 2016. Ponen de manifiesto que en febrero de 2013 se redactó informe en materia de vías pecuarias relativo al pre-avance del Plan General de San Agustín de Guadalix, con una serie de observaciones que no han sido tenidas en cuenta en la redacción del nuevo documento. (No se hace referencia a la existencia de vías pecuarias en las Fichas Urbanísticas de los sectores, no existe grafiado del dominio público pecuario de manera clara, se proponen rotondas sobre dominio público pecuario, se proponen viarios paralelos al dominio público pecuario, no se corrigen errores en el trazado de la vía pecuaria “Vereda del Monte de Moncalvillo” y la omisión de una parte del “Descansadero de El Ardal” situada al Sur del Arroyo del Caño). Se realizan nuevas observaciones. Concluyen informando desfavorablemente el documento, el cual deberá recoger todas las consideraciones realizadas en el informe.

2.11. Protección del patrimonio cultural

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 16 de la Ley 3/2013 el Ayuntamiento de San Agustín de Guadalix está obligado a recoger en sus catálogo de bienes y espacios protegidos tanto los bienes incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, como los bienes que, reuniendo los requisitos del artículo 2.1 de la Ley 3/2013, puedan tener relevancia para el Municipio. Estos últimos bienes se sujetarán al régimen de protección que establezca el planeamiento urbanístico, que deberá incorporar las medidas necesarias para su adecuada conservación. El Plan General deberá contener la identificación diferenciada de los bienes integrantes del patrimonio histórico y los criterios para su protección. La Consejería de Presidencia, Justicia y Portavocía del Gobierno emitirá informe preceptivo y vinculante antes de la aprobación provisional o, en su defecto, definitiva del Plan General.

De acuerdo con el informe de 18 de noviembre de 2016 de la Dirección General de Patrimonio Cultural (nº ref. 03/447390.9/16 de 12 de diciembre de 2016) el Plan General incluirá los bienes inmuebles del Patrimonio Histórico, tanto de Protección Específica como de Protección General relacionados en el citado informe. Se deberá realizar un Estudio Histórico para todos los bienes del Patrimonio histórico así como para identificar otros para los que no esté reconocida su existencia, con el objeto de contrastar y recabar la mayor información posible sobre los mismos. Se deberá recoger la identificación diferenciada de todos los bienes, con su correspondiente régimen de conservación y protección, que permita valorar la incidencia de las alternativas ambientalmente viables del Plan General.

2.12. Protección frente a la contaminación atmosférica. Estudio de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático.

Una de las repercusiones ambientales más significativas dentro de un plan general son las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) derivadas de sus determinaciones. En particular, esta circunstancia se da habitualmente en una buena parte de los planes de ordenación urbanística



municipal que se formulan, dada la trascendencia que tienen al respecto la clasificación y la calificación urbanísticas del suelo establecidas por estos planes.

Consecuentemente, es necesario que la evaluación ambiental de los planes de ordenación urbanística municipal identifique aquellas determinaciones susceptibles de generar emisiones de CO₂ y efectúe un análisis cuantitativo suficientemente cuidadoso, tanto en la fase inicial de la redacción, en el marco de la evaluación de alternativas de los avances de planeamiento, como en el momento de completar la formulación de los planes. En función de estos análisis se tiene que poder valorar la idoneidad de las propuestas de los planes en cuanto a su incidencia sobre la mitigación del cambio climático.

Situación preoperacional:

Para la valoración de la situación preoperacional de la calidad del aire, en el documento aportado denominado estudio de contaminación atmosférica, los datos manejados pertenecen a la Estación de control nº 11 de Colmenar Viejo (por proximidad física y semejanza de entorno ambiental) del informe anual de 2011 sobre la Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid. Para las emisiones debidas al tráfico rodado, se ha seguido la siguiente metodología:

- Cálculo de la intensidad de tráfico que soporta el ámbito de estudio.

Se ha obtenido los datos de las estaciones de aforo de tráfico existentes en cuanto a la intensidad media diaria (IMD). (A-1 y M-104). Dichos datos solo diferencian entre vehículos ligeros y pesados, sin valorar tipo de combustible, velocidad ni carga y potencia.

- Asignación de porcentajes por tipo de vehículo a los datos de intensidad de tráfico.

Para la distribución de los datos de aforo en cuanto a tipos de vehículos se ha optado por el Estudio de Tráfico 2014 DG Carreteras de la Comunidad de Madrid, sobre la evolución del parque de vehículos y su estado en el 2013. El tipo de combustibles se mantienen los porcentajes del año 2010 a nivel nacional (ANFAC 2012), 51,8% diésel, 48,2% gasolina. Se ha considerado todas las motocicletas gasolina y los camiones y autobuses todos de motor diésel. Los consumos promedio se han obtenido de el IDAE (Instituto para la Diversificación y Ahorro de Energía)

- Establecimiento de las distancias recorridas por vehículo.

Se han estimado las distancias recorridas adoptando una distancia recorrida para todos los vehículos, la mayor de las distancias ponderadas obtenidas, siendo esta de 5.035 m.

- Estimación de las emisiones producidas a partir de la aplicación de los factores de emisión para cada contaminante y tipo de vehículo.

Los factores de emisión para cada contaminante y tipo de vehículo se han obtenido a partir del Inventario de Emisiones de Contaminantes a la Atmósfera de la Comunidad de Madrid 2009, en aquellos que se han tenido datos, y si no, se ha recurrido a fuentes alternativas.

Las emisiones de origen doméstico e industrial, se entiende que en las nuevas zonas propuestas, se trata de un porcentaje de viviendas por unidad de superficie tan bajo que su contribución a las emisiones globales en el ámbito de estudio puede considerarse despreciable.



Situación postoperacional:

Se ha calculado el incremento del tráfico debido al desarrollo residencial por tanto, dependiente del número de viviendas previsto (4.110 viviendas en suelo urbanizable sectorizado), considerando 1,5 vehículos por vivienda y que cada uno realizará 1,5 viajes por día en conducción interurbana por las carreteras del municipio. Al ser el cálculo debido al uso residencial se consideran todos los vehículos como ligeros.

Para el cálculo de las emisiones de origen doméstico, se ha considerado el número de viviendas totales y el consumo de gas natural para la producción de agua caliente y calefacción. (No se ha tenido en cuenta el uso de aire acondicionado).

En el cálculo del incremento de tráfico debido al desarrollo industrial y de las emisiones por uso industrial, indican no disponer de información adecuada para poder realizar una aproximación, indicando que se realizará más adelante cuando se cuente con los datos necesarios.

Se realiza una comparativa entre los datos preoperacionales y postoperacionales indicando que el incremento medio de los contaminantes estudiados será del 17%, oscilando entre un máximo de 48,8% para el dióxido de carbono y un mínimo del 13,9% para el cromo. Hay que tener en cuenta que no se han valorado las emisiones producidas por el uso industrial ni terciario, siendo esta más de la mitad de superficie del crecimiento propuesto.

Analizada la documentación presentada, para poder informar respecto al cumplimiento de los requisitos requeridos por la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio en materia de contaminación atmosférica, el Documento del Plan General que vaya a ser objeto del Informe Definitivo de Análisis Ambiental deberá elaborar un estudio de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático con las siguientes consideraciones:

1. Afecciones de los usos del suelo sobre el cambio climático, para ello se aportará:
 - Superficies ocupadas por cada uso: Residencial (multifamiliar, unifamiliar), Industrial (tipología industrial prevista), Zonas verdes (distinción de zonas verdes amplias y pequeños parques urbanos), Viario (urbano e interurbano).
 - Superficie ocupada por Espacios naturales protegidos, Humedales y Riberas.
 - Distribución de cada tipo de uso en el planeamiento (ordenación urbanística).
 - Todos los datos aportados deberán estar referidos a la situación actual y la futura con la incorporación de los nuevos desarrollos propuestos.
2. Análisis de la movilidad sostenible dentro del municipio y su relación con otros municipios.
 - Principales vías de circulación.
 - Estudio del tráfico ocasionado por el vehículo privado, comercial y de servicios públicos.
 - Propuestas de transporte público.
 - Actuaciones sobre el viario tendentes a reducción de emisiones de contaminantes atmosféricos: Propuestas para el fomento de velocidades bajas y homogéneas de la circulación, adecuación de la distribución del tráfico en el medio urbano.





3. Estudio de emisiones de acuerdo a su origen urbano: Para la cuantificación de emisiones se utilizará siempre metodología de la Agencia Europea de Medio Ambiente.
 - Emisiones domésticas procedentes del uso residencial, educativo, cultural, deportivo, espacios verdes urbanos: Tipo de combustibles que se consumen en cada sector y contaminantes que cada uno emite a la atmósfera (valoración de las emisiones de CO₂).
 - Valoración de las emisiones de CO₂ producidas por el tráfico rodado distinguiendo tipo de vehículo y combustible.
 - Emisiones del tráfico rodado distinguiendo vehículos ligeros y pesados: Número de vehículos y contaminantes que emite cada tipo en función del combustible utilizado.
 - Cuantificación de las emisiones del tráfico rodado distinguiendo las de vehículos ligeros y vehículos pesados.
 - Contaminantes a cuantificar (SO₂, CO, NO, NO₂, Partículas en suspensión (PM₁₀ y PM_{2,5}), COVs, CO₂, CH₄, otros).
 - Emisiones industriales. Tipología de las industrias existentes y de las previstas en los futuros desarrollos.
4. Descripción de actuaciones para reducir los efectos sobre el cambio climático:
 - Aumento de espacios arbolados y su disposición en el municipio.
 - Reducción del tráfico, tanto del número de vehículos como de su tipología. Fomento de la circulación de vehículos no contaminantes.
 - Fomento del uso en el municipio de energías renovables y reducción del uso de combustibles fósiles.
 - Otras actuaciones.

2.13. Protección frente a la contaminación acústica

Caracterización de la situación acústica:

El área de estudio corresponde al término municipal de San Agustín del Guadalix, modelizándose, según se indica en el documento, en torno a 3.824 Ha, incluyendo las dos fuentes sonoras consideradas.

El Avance del Plan General propone un crecimiento residencial en terrenos colindantes al actual núcleo urbano, en la corona oeste y sur. Las nuevas áreas residenciales se localizan así en las zonas más alejadas de la autovía A-1, principal fuente emisora del municipio. En cuanto al suelo destinado a actividades económicas, además de los 3 sectores de suelo industrial que en la actualidad están previstos en las vigentes NN.SS., y que se encuentran en diferentes fases de desarrollo, se prevé una nueva superficie de suelo, en la margen izquierda de la autovía A-1, en suelos colindantes a los de las instalaciones de Iberdrola. De este modo se concentran los usos industriales en las áreas con mayores niveles sonoros, reservando las zonas menos ruidosas, anexas al actual núcleo urbano, para los usos residenciales.





Fuentes sonoras:

Las fuentes de ruido ambiental dentro del ámbito de estudio son las diferentes infraestructuras viarias o carreteras ya existentes:

- En el caso de estudio se ha considerado que el principal foco sonoro es el tráfico rodado, procedente principalmente de la Autovía del Norte (A-1) y de la Carretera a Colmenar Viejo (M-104).
- Conviene mencionar que la propuesta de ordenación contempla la ejecución, ya programada, de la transformación de la Carretera de Colmenar Viejo, M-104, en autovía, conectando la M-607 con la A-1, y la conversión de la actual M-104 en vía urbana.

Zonificación de Áreas Acústicas:

A partir de la propuesta de ordenación establecida en el Avance del Plan General, y teniendo en cuenta las áreas consolidadas urbanísticamente, se realiza una zonificación acústica del municipio, en función del uso predominante actual y previsto.

La propuesta de zonificación acústica, recogida en el plano nº 3 del estudio aportado, diferencia las siguientes áreas según su sensibilidad acústica:

- **Tipo II.** Área levemente ruidosa, de alta sensibilidad acústica, correspondiente a zonas cuyo uso mayoritario es el residencial, compuesto tanto por el suelo urbano consolidado (núcleo de San Agustín del Guadalix y Urbanización Valdelagua) como por aquellos sectores de suelo urbanizable a los que se ha atribuido un uso global residencial.
- **Tipo III.** Área tolerablemente ruidosa, de moderada sensibilidad acústica, correspondiente al sector propuesto junto a las instalaciones de Iberdrola con uso mayoritario terciario.
- **Tipo IV.** Área ruidosa, de baja sensibilidad acústica, correspondiente a zonas cuyo uso mayoritario es el industrial, compuesto por los sectores de uso industrial ya ejecutados o previstos en torno a la A-1.

Los mapas de ruido presentados preoperacionales tienen en cuenta el actual trazado de la M-104, y los postoperacionales la nueva propuesta, desapareciendo totalmente el posible ruido de la vía urbana en la que se convertirá la M-104.

La escala de los mapas de ruido presentado y el hecho que en los mismos no se superponen los ámbitos urbanísticos delimitados dificulta la comprobación del cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. Se incluyen unos mapas sin escala donde se traman zonas de "objetivos de calidad acústica" de los cuales no se deriva ningún tipo de conclusión. Los incumplimientos de los objetivos de calidad acústica no parecen haber sido tomados en cuenta a la hora de proponer los nuevos crecimientos, y no se aporta ninguna medida preventiva ni correctora de los mismos. El estudio del Plan General remite de manera general a los instrumentos de planeamiento de desarrollo, a través de su ordenación detallada, las cuestiones de zonificación acústica, sin tener en cuenta que las cuestiones de ruido podrían inhabilitar cierto usos en la calificación de ámbitos del propio Plan General.

En el plano 4 se recoge la delimitación estimada de las servidumbres acústicas de las infraestructuras supramunicipales, donde se deduce que la principal afección proviene de la A-1, pudiendo afectar tanto a suelo urbano consolidado como a nuevos ámbitos de actuación.





Documento de alcance
del estudio ambiental estratégico
(Art. 19 de la Ley 21/2013)

La declaración de las correspondientes servidumbres acústicas provocadas por las infraestructuras deberá ir acompañada de un plan de acción en materia de contaminación acústica que contenga las medidas correctoras que se consideren necesarias (artículo 10 del Real Decreto 1367/2007).

Respecto a los nuevos ámbitos de actuación, el estudio acústico delimitará con mayor precisión el posible alcance de la zona de servidumbre acústica, y se propondrán las medidas preventivas y condicionantes a tener en cuenta en las ordenaciones pormenorizadas, con el fin de garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en dichos sectores.

Por consiguiente, el pronunciamiento de esta Dirección General con relación al cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, que la desarrolla, se emitirá en base al estudio acústico de detalle que se presente en el documento para informe definitivo de análisis ambiental (Declaración Ambiental Estratégica). En tal estudio se tendrán en cuenta los criterios puestos de manifiesto en el presente documento de alcance y se valorarán y propondrán las medidas correctoras que garanticen el cumplimiento de la normativa citada.

En los documentos urbanísticos del Plan General, y de forma detallada en las fichas de desarrollo de cada ámbito, se deberán incorporar las conclusiones que se deriven del estudio acústico como parte integrante de las condiciones del mismo.

Por tanto, en la próxima fase, se presentará un estudio acústico donde se deberá completar la información existente, teniendo en cuenta lo anteriormente informado, con el siguiente contenido:

A. Zonificación acústica

Todos los instrumentos de planeamiento, tanto a nivel general como de desarrollo, deben incluir una zonificación acústica. Las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial. Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo.

La zonificación acústica constará de:

Delimitación de las áreas acústicas definidas en el artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Para ello se seguirán los criterios y directrices establecidos en el anexo V del mismo Real Decreto.

Las áreas acústicas se clasificarán en atención al uso predominante del suelo.

Al proceder a la zonificación acústica de un territorio en áreas acústicas se deberá tener en cuenta la existencia en el mismo de zonas de servidumbre acústica y de reservas de sonido de origen natural, establecidas de acuerdo con las previsiones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y del Real Decreto 1367/2007.

La delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basará en los usos actuales o previstos del suelo. Por tanto, la zonificación acústica de un término municipal únicamente afectará, excepto en lo referente a las áreas acústicas de los tipos f) y g), a las áreas urbanizadas y a los nuevos desarrollos urbanísticos.



Ningún punto del territorio podrá pertenecer simultáneamente a dos tipos de área acústica diferentes.

La zonificación del territorio en áreas acústicas debe mantener la compatibilidad, a efectos de calidad acústica, entre las distintas áreas acústicas y entre estas y las zonas de servidumbre acústica y reservas de sonido de origen natural, debiéndose adoptar, en su caso, las acciones necesarias para lograr tal compatibilidad.

Si concurren, o son admisibles, dos o más usos del suelo para una determinada área acústica, se clasificará esta con arreglo al uso predominante, determinándose este por aplicación de los criterios fijados en el apartado 1 del anexo V del Real Decreto 1367/2007.

La delimitación de la extensión geográfica de una área acústica estará definida gráficamente por los límites geográficos marcados en un plano de la zona a escala mínima 1/5.000, o por las coordenadas geográficas o UTM de todos los vértices, y se realizará en un formato geocodificado de intercambio "shp" o "dxf". Los planos que se presenten deberán estar debidamente georreferenciados de acuerdo al sistema geodésico de referencia ETRS89.

B. Evaluación de la contaminación acústica

- a. Elaboración de mapas de ruido de la situación preoperacional y de la situación postoperacional para evaluar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

Los mapas de ruido se calcularán a una altura de 4m sobre el terreno para los periodos de evaluación día (7h-19h), tarde (19h-23h) y noche (23h-7h).

Los valores de los índices acústicos se pueden determinar para la situación preoperacional mediante cálculo o mediante mediciones, y para la situación postoperacional, únicamente mediante cálculo.

Se emplearán los métodos de cálculo establecidos en el apartado 2 del anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental.

Para el cálculo de la intensidad de tráfico rodado, se utilizará el modelo de cálculo establecido en el Real Decreto 1513/2005, "Guía del ruido de los transportes terrestres, apartado previsión de niveles sonoros, CETUR 1980". La IMH a aplicar al periodo "tarde" será la correspondiente a dos horas del periodo diurno a la que se añadirá la IMH de otras dos horas del periodo nocturno.

Cuando en el estudio de la situación preoperacional se realicen mediciones "in situ" se seguirán los métodos y procedimientos de medición del Anexo IV del Real Decreto 1367/2007.

- b. Estudio del cumplimiento de los valores objetivo establecidos en la tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, para los nuevos desarrollos, disminuyendo en cinco decibelios (5 dB) los valores de la tabla. Determinación de las medidas correctoras y preventivas necesarias para el cumplimiento de los valores objetivo.
- c. Delimitación de Zonas de Servidumbre Acústica:





Cuando el planeamiento esté afectado por el ruido de los grandes ejes viarios cuyo tráfico supere los 3.000.000 vehículos al año, grandes ejes ferroviarios cuyo tráfico supere los 30.000 trenes al año, o por aeropuertos con más de 50.000 movimientos al año, se aportará un mapa de las zonas de servidumbre aprobadas en el mapa acústico de la infraestructura o, en su defecto, propuesta de delimitación de las zonas de servidumbre acústica sobre planos a escala 1:5.000. Se entiende por zona de servidumbre acústica a la comprendida en las isófonas en las que se midan los objetivos de calidad acústica para las áreas de sensibilidad acústica que sean de aplicación.

- d. En el caso de que el estudio acústico determine la necesidad de implantar medidas correctoras o preventivas de la contaminación acústica, se incorporará una descripción y un estudio económico financiero de las mismas, y se integrarán sus resultados en el Estudio Económico Financiero del Plan General.

2.14. Protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas

Vista la documentación remitida y el informe de Canal de Isabel II Gestión de fecha 25 de abril de 2017, como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en el ámbito del PGOU, se informa lo siguiente, sin perjuicio del resto de cuestiones puestas de manifiesto en el presente informe:

En la actualidad, en el municipio de San Agustín de Guadalix, los servicios de aducción y de depuración se prestan por el Canal de Isabel II Gestión mientras que los servicios de distribución y Alcantarillado son prestados por el propio Ayuntamiento.

Respecto a los crecimientos previstos en el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de San Agustín de Guadalix con demanda de recursos hídricos:

De acuerdo con la documentación aportada, el documento de Avance del PGOU recoge tres ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado, con uso global residencial, que proceden de unidades de ejecución del planeamiento vigente (NN.SS. de 1999), (ámbitos SUNC1, SUNC 2 y SUNC 3) y trece sectores en suelo urbanizable sectorizado: seis sectores de uso global residencial (SUR R1 a SUR R6), otros seis de uso industrial (SUR I1 a SUR I6), correspondiendo los tres primeros, sectores SUR I1, SUR 12 y SUR 13, a los sectores SAU-7, SAU-8 y SAU-9 del planeamiento vigente, y finalmente, un sector destinado a uso terciario (SUR T1). Dentro del suelo urbano consolidado, se delimita un ámbito a desarrollar mediante Plan Especial de Reforma Interior (ámbito PERI-1).

- Suelo urbano consolidado: PERI 1 Superficie edificable dotacional 29.246 m², 19.492 m² edificable residencial, 93 viviendas unifamiliares, superficie destinada a zonas verdes 7.386 m².
- Suelo urbano no consolidado: Superficie edificable residencial 35.296 m² con 298 viviendas multifamiliares y 7 unifamiliares, 4.281 m² de superficie edificable dotacional y 25.284 de superficie de zonas verdes.
- Suelo urbanizable sectorizado: 451.906 m² de superficie edificable residencial, con la ejecución de 4.110 viviendas unifamiliares, 495.153 m² de superficie edificable industrial, 486.757 m² de superficie edificable dotacional, 75.897 m² de superficie edificable uso terciario y una superficie destinada a zonas verdes de 563.743 m².



En cuanto a la justificación de la existencia de agua suficiente para satisfacer las nuevas demandas:

La competencia para la ordenación y concesión de recursos y aprovechamientos hídricos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1.22 de la Constitución, es competencia exclusiva del Estado, no correspondiéndole en consecuencia a Canal de Isabel II Gestión pronunciamiento alguno relativo a la existencia o inexistencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas, sino que tal pronunciamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo, en cuanto Entidad responsable de la ordenación de los recursos hídricos.

En cuanto a los nuevos vertidos de aguas residuales:

Con los datos aportados en la documentación remitida, el caudal de vertido de las aguas residuales generadas, asciende a 11.316 m³/día, de los que 348 m³/día corresponden al vertido del PERI-1, 298 m³/día, de los que 348 m³/día corresponden al vertido del PERI 1, 298 m³/día a los vertidos de los ámbitos de actuación del suelo urbano no consolidado, y 10.670 m³/día a los vertidos del suelo urbanizable sectorizado.

Respecto a la capacidad de depuración del agua residual:

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 Avance, 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, para lo cual será necesaria la creación de una reserva de suelo para la instalación de las infraestructuras necesarias.

Las licencias de edificación deberán estar condicionadas a la ejecución y puesta en servicio de la ampliación de la capacidad de depuración del Sistema San Agustín, o de la solución transitoria que finalmente se adopte.

Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento:

- Ámbitos SUNC 1 y SUNC 2:

La red de saneamiento de estos ámbitos urbanísticos deberá ser de tipo unitaria y la incorporación de los vertidos se realizará a colectores existentes que tengan capacidad suficiente para admitir el vertido.

- Ámbitos PER-1 y SUNC-3 y Sectores SUR R1 a SUR R5, SUR I1 a SUR I6 y SUR T1:

La red de saneamiento de estos ámbitos y sectores urbanísticos deberá ser de tipo separativa, para lo cual se deberá cumplir las condiciones recogidas en el informe del Canal de Isabel II.

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 discurran 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.





Documento de alcance
del estudio ambiental estratégico
(Art. 19 de la Ley 21/2013)

Deberá actualizarse con los datos del nuevo planeamiento el Estudio de Diagnóstico y Plan Director del Sistema de Saneamiento San Agustín que fue redactado en enero de 2013 por el Canal de Isabel II Gestión.

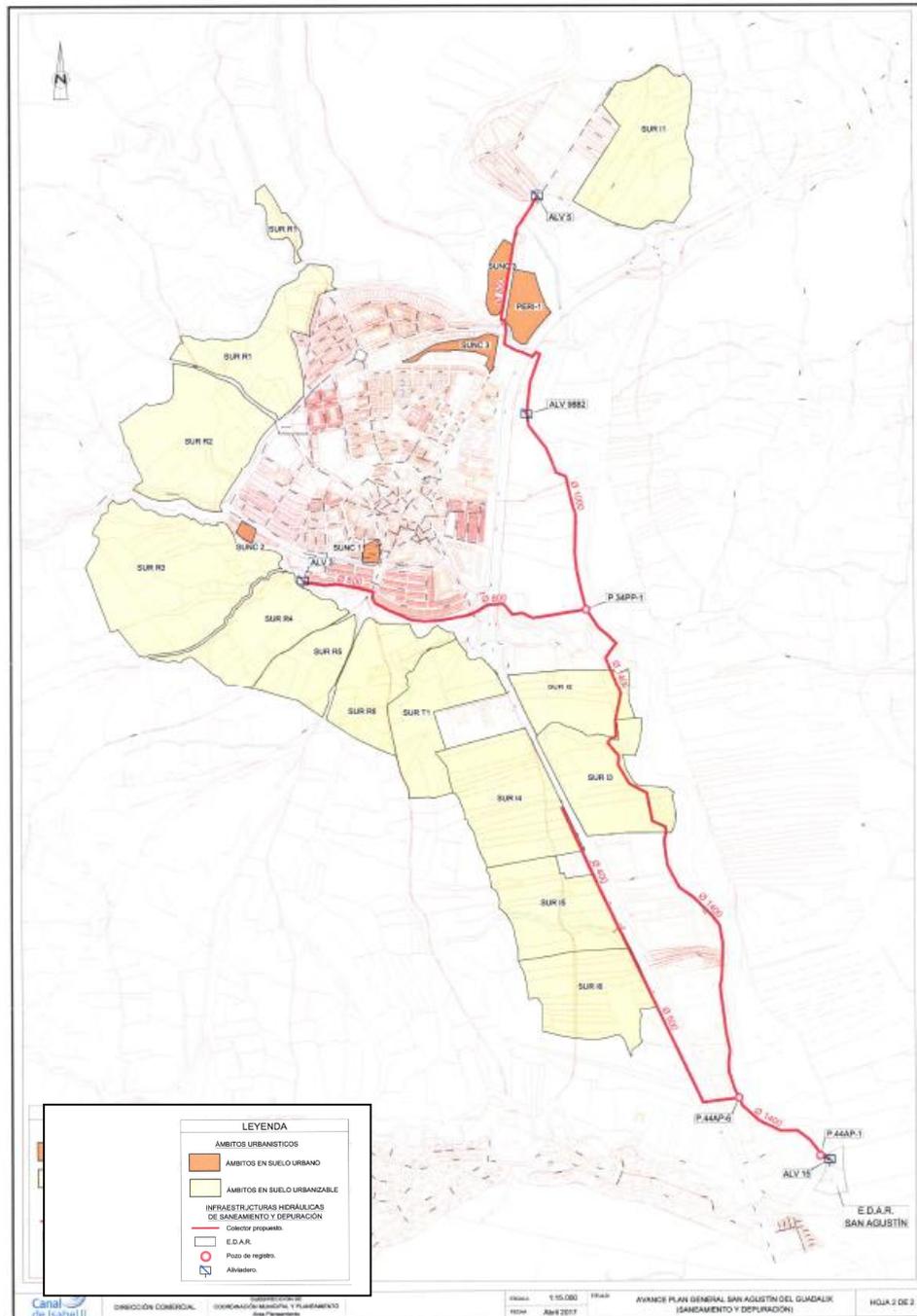
En principio, las modificaciones a las propuestas que se recogen en el Estudio de Diagnóstico y Plan Director, que se refieren exclusivamente a los colectores del Sistema Guadalix excluyendo las redes separativas de aguas pluviales, serían las siguientes:

- nuevo diámetro de 800 mm para el colector desde el pozo inicial ALV 5 al pozo final ALV 9882 y el colector del pozo inicial ALV 3 al pozo final P.34PP-1.
- nuevo diámetro de 1000 mm para los tramos de colector entre los pozos ALV 9882 y P.34PP-1.
- nuevo diámetro de 1400 mm para los tramos de colector entre los pozos P.34PP-1 y P.44AQ-1.
- nuevo colector para el vertido de los sectores urbanizables SUR I4, SUR I5 y SUR I6 de diámetro 400/500 mm a conectar en el pozo P.44AP-6.

Así mismo se deberían adecuar los aliviaderos ALV 3 y ALV 15. Este último además cambiaría su ubicación respecto a la considerada en el Estudio de Diagnóstico y Plan Director, al punto de intersección de los colectores B1 y 44. Igualmente se deberían adecuar los aliviaderos a los caudales de paso conforme a las exigencias de las autorizaciones de vertido correspondientes.



Anexo I: Plano de actuaciones de saneamiento propuestas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
 mediante el siguiente código seguro de verificación: **1239548598724084245300**

Las nuevas infraestructuras deberán estar recogidas en el plano correspondiente de Red de saneamiento propuesto de aguas residuales en el Documento Definitivo del Plan General de Ordenación Urbana de San Agustín del Guadalix. Igualmente deberán recogerse en el apartado correspondiente de la Memoria de dicho Documento.



Así mismo, en las Normas Urbanísticas del Plan General de San Agustín del Guadalix, debe quedar reflejado expresamente que los vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento deben cumplir la Ley 10/93 de 26 de octubre sobre vertidos líquidos industriales.

Finalmente, en el caso de que las obras de urbanización afecten a colectores y emisarios existentes, éstos deberán retranquearse a zonas de dominio público a cargo del promotor de la actuación, que deberá ponerse en contacto con la Subdirección de Conservación de Infraestructuras Zona Este de esta empresa para definir el retranqueo necesario y para la obtención de las autorizaciones oportunas.

Con respecto al riego de zonas verdes públicas:

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

A fecha de emisión del presente Informe la EDAR de San Agustín dispone de un tratamiento terciario para suministrar agua regenerada para el riego de las zonas verdes públicas del municipio, por lo que se informa lo siguiente:

- Los proyectos de redes de reutilización con agua regenerada deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación. En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de reutilización, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas de Reutilización vigentes en Canal de Isabel II Gestión.
- Deberá indicarse que, en las zonas verdes de uso público de los ámbitos, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir la normativa de Canal de Isabel II Gestión, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador.
- De acuerdo con las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión, el agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano.
- La viabilidad de conexión exterior a la red general de agua regenerada estará condicionada a la modificación de la autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que tendrá que ser tramitada por Canal de Isabel II Gestión.

Respecto a la nueva demanda de recursos hídricos:

De acuerdo con los datos aportados, y según las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión (2012), la demanda media estimada para los desarrollos contemplados en el Documento de Avance del Plan General de ordenación Urbana de San Agustín del Guadalix es de 13.815 m³/día (159,9 l/s). Con estas dotaciones específicas se dimensionan las infraestructuras hidráulicas para atender la demanda del día de máximo consumo del año.





En cuanto a las infraestructuras necesarias para el abastecimiento de los nuevos crecimientos previstos:

En el término municipal de San Agustín del Guadalix existen varios núcleos de población diferenciados, por un lado, el casco urbano de San Agustín del Guadalix, el Polígono Industrial Norte y el Polígono Industrial Sur situados en el eje de la autovía A-1, y por otro la Urbanización Valdelagua al suroeste del término municipal.

En la actualidad, el municipio de San Agustín del Guadalix se abastece con agua de consumo humano con recursos procedentes del Sistema General de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión. En particular, se abastece con recursos procedentes de la ETAP de Colmenar, ubicada en el término municipal de Colmenar Viejo. Desde el Depósito de San Agustín de Guadalix de 12.000 m³ de capacidad, ubicado en el noroeste del término municipal. En cuanto a la Urbanización Valdelagua, ésta se abastece con recursos propios.

El Depósito de San Agustín del Guadalix está dimensionado para el planeamiento vigente, no contemplándose en el mismo las necesidades de los nuevos desarrollos en suelo urbanizable contemplados en el documento de Avance del Plan General que se informa. Como consecuencia del incremento de consumo generado por los nuevos desarrollos se considera necesario ejecutar las siguientes nuevas infraestructuras de abastecimiento para satisfacer estas nuevas demandas, que se irán construyendo por fases según las necesidades;

En cuanto a la aducción:

- Puesta en servicio del Refuerzo de la "Arteria 2º Anillo Ramal Sur de Torrelaguna (2º Rama).
- Ejecución del Doblado del tramo de la aducción actual, hasta el Depósito de San Agustín del Guadalix.

En cuanto a capacidad de regulación:

- Ampliación de la capacidad de regulación existente, en dos fases, para regular durante 24 horas el abastecimiento de los nuevos desarrollos del planeamiento en revisión. Se deberá crear una reserva de suelo para la instalación de dicha ampliación.

En cuanto a la red de distribución:

- Ramal de distribución que partirá de la conducción de transporte existente hasta la autovía N-1, donde se bifurcará en una conducción hacia el sur del municipio, y en otra hacia el norte, conectando esta última a su vez con la tubería existente. Desde esta conducción se abastecerán los ámbitos de uso residencial SUR R 2 a SUR R6, el sector terciario SUR T1, así como los ámbitos de uso industrial situados a lo largo de la N-1 que precisarán de válvulas reguladoras de presión (SUR I2 a SUR I6). Estos últimos sectores industriales podrán igualmente abastecerse, en caso necesario, desde la tubería de aducción actual, con conexiones a la misma con válvulas reguladoras de presión.
- Ramal para el abastecimiento del sector SUR R1, que deberá conectar a su vez con la red existente del municipio.
- Los ámbitos SUNC 3 y PERI-1, se abastecerán desde la red existente que discurre por la Avenida Alcalde Lorenzo Ginés Brandín.
- Los ámbitos SUN 1 y SUNC 2 se abastecerán desde la red existente en el municipio.

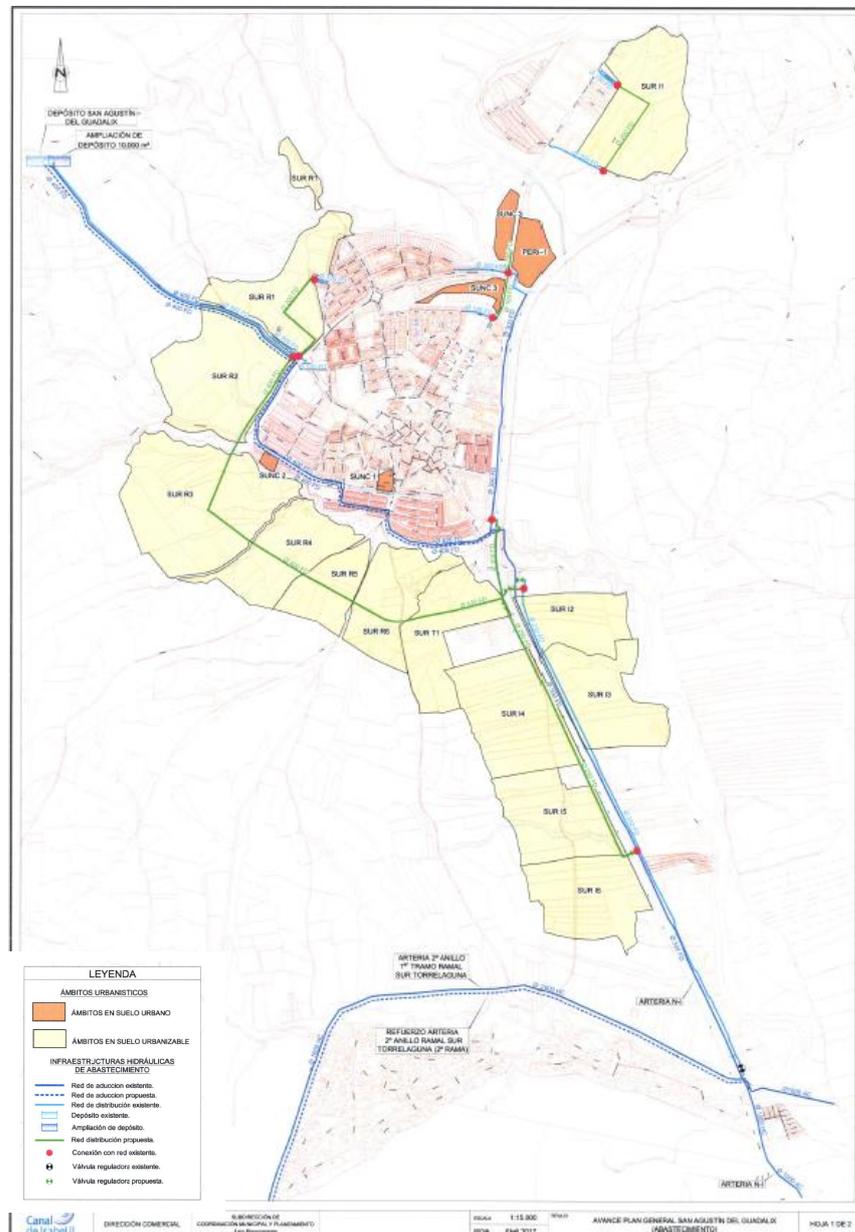


- El sector industrial SUR I1 se abastecerá desde la red existente en la Avenida de Madrid, con una nueva tubería que conectará con la tubería existente en la calle del Charco del Aliso.

En el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana, debe incluirse un plano de infraestructuras básicas de distribución de agua para consumo humano, en el que como mínimo quede reflejada la red principal necesaria para garantizar el suministro a las futuras actuaciones urbanísticas.

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 Gestión.

Anexo 1: Infraestructuras de abastecimiento.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
 mediante el siguiente código seguro de verificación: **123954859872408245300**



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

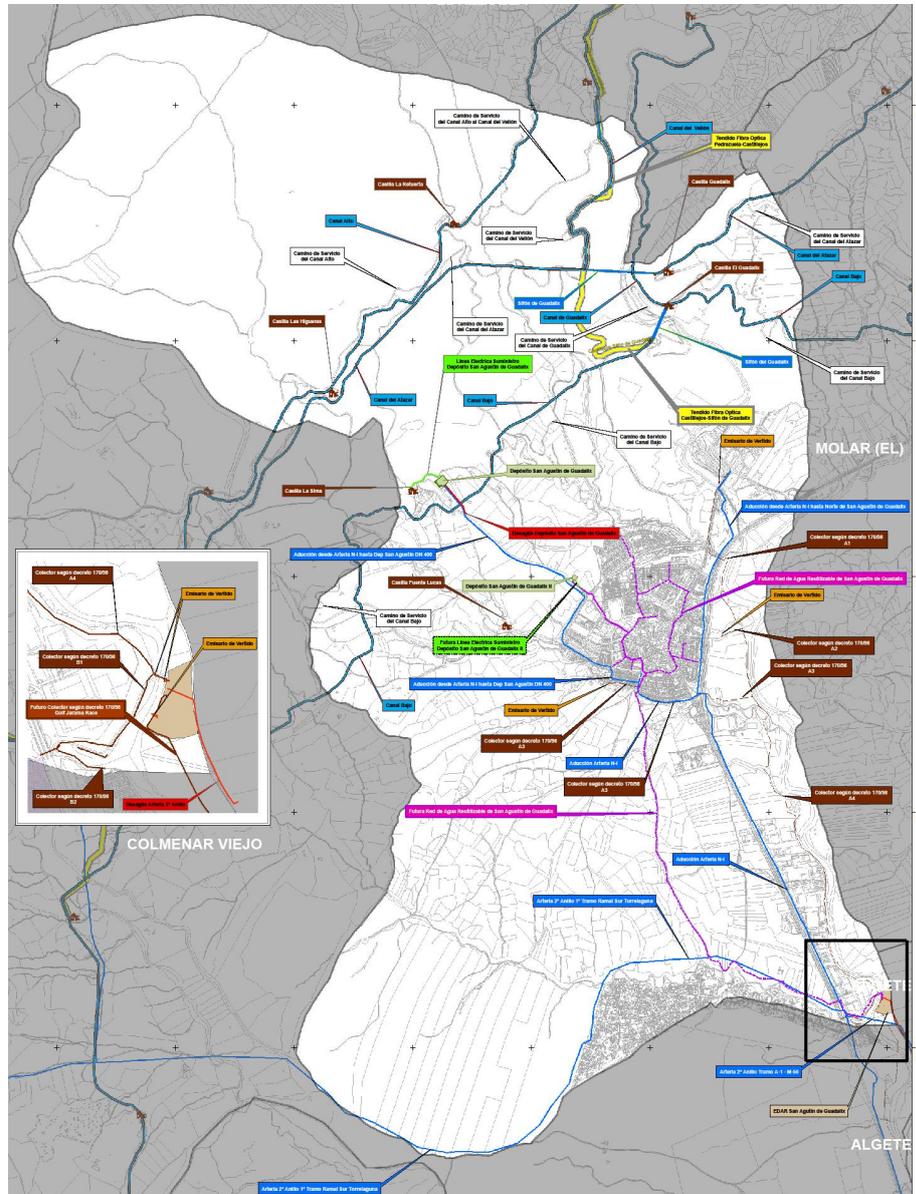
Los terrenos donde se ubican las infraestructuras básicas, existentes y futuras, para la aducción y regulación del agua de consumo humano, y para el saneamiento y depuración de las aguas residuales del municipio de San Agustín del Guadalix, deberán calificarse como Redes Supramunicipales de Infraestructuras 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.

El informe del Canal de Isabel II identifica las infraestructuras y las clasifica en básicas supramunicipales y generales.

En relación a las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II Gestión:

El informe del Canal de Isabel II identifica y enumera las infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II Gestión, en cuanto a abastecimiento de agua potable, saneamiento, reutilizable, comunicaciones, líneas eléctricas y caminos de servicios.





La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1239548598724084245300**

De conformidad con las características de las citadas infraestructuras, los suelos por los que discurren sus trazados merecen la calificación urbanística de redes de infraestructuras energéticas y redes de infraestructuras sociales de Abastecimiento y Saneamiento de agua, según el caso y de conformidad con la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. En el supuesto en que el planeamiento general no haya recogido en la estructura general y orgánica del municipio o en su sistema de redes públicas la existencia de las citadas infraestructuras, la ordenanza urbanística de los suelos sustentantes de las mismas deberá contemplar y regular el uso pormenorizado de paso de infraestructuras, que incluirá el régimen de protección de la conducción. Para las conducciones de abastecimiento este régimen se concreta en la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) recogidas en las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión, cuyo acceso y consulta es público y puede realizarse directamente en la web de Canal de Isabel II Gestión (www.canalgestion.es), en el apartado Normativa y Licitaciones. Asimismo, las Normas



Urbanísticas del Plan General incluirán un artículo que establezca que serán de obligado cumplimiento las normas técnicas de abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión y las normas de saneamiento y reutilización de Canal de Isabel II, así como aquellas normas técnicas que adopte Canal de Isabel II Gestión en el futuro.

Se recogerá expresamente que toda actuación que pueda afectar a las infraestructuras e instalaciones adscritas a Canal de Isabel II Gestión, deberá recibir informe de esta empresa para su aprobación. En los supuestos en que la ordenación prevista o la ejecución de las obras de urbanización exijan el retranqueo de alguna de las infraestructuras, Canal de Isabel II Gestión deberá aprobar el nuevo trazado, así como otorgar conformidad técnica previa a su ejecución. Las Normas Urbanísticas recogerán expresamente que los retranqueos de infraestructuras afectas a la gestión del ciclo integral del agua que traigan causa de la actividad de terceros, serán costeados por los mismos, sin que su coste sea repercutible a Canal de Isabel II Gestión.

El Plan General de Ordenación Urbana deberá contemplar la posibilidad de flexibilizar las determinaciones de la ordenanza que regule el uso de infraestructuras y servicios públicos por razones de interés público en cuanto a los parámetros de posición de la edificación y superficie máxima edificable y altura máxima.

El Canal de Isabel II propone que, por las mismas razones de servicio público, se contemplará expresamente como uso compatible la posibilidad de construir infraestructuras hidráulicas en el suelo no urbanizable de especial protección, en todas sus categorías. No obstante deben tenerse en cuenta las restricciones de la legislación sectorial y los condicionantes ambientales que puedan suponer condiciones o limitaciones a tal propuesta, debiendo someterse cada actuación al procedimiento de evaluación ambiental que le sea de aplicación.

Con respecto a las Normas Técnicas para Redes de Abastecimiento, Redes de Saneamiento y Redes de Reutilización:

En el apartado relativo al Abastecimiento deberá figurar específicamente el siguiente texto:

"En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de distribución de agua para consumo humano, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II Gestión."

En el apartado relativo al Saneamiento deberá figurar específicamente el siguiente texto:

"En cuanto a dotaciones, diseño de red de saneamiento, materiales, diámetros, pendientes, etc., se observará el obligado cumplimiento de las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II Gestión."

En el apartado relativo a la Reutilización con agua regenerada deberá figurar específicamente el siguiente texto:

"En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de reutilización, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de los Normas para Redes de Reutilización vigentes en Canal de Isabel II Gestión."

Con respecto a la tramitación de las figuras urbanísticas de desarrollo de las actuaciones definidas en el plan General de Ordenación Urbana:





Una vez aprobado definitivamente el Plan General, el Ayuntamiento deberá colaborar con Canal de Isabel II Gestión 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 no consolidado, y los sectores en suelo urbanizable sectorizado.

Se recuerda que los ámbitos tendrán que solicitar a Canal de Isabel II Gestión, informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior y cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98 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, Administración Local y Ordenación del Territorio.

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

Con respecto a los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar la Conformidad técnica de Canal de Isabel II Gestión en lo referente a la red de distribución de agua de consumo humano y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 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 y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

El Ayuntamiento deberá condicionar:

- Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar, a la obtención previa de Canal de Isabel II Gestión 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 170/98.
- Las licencias de edificación, al inicio de las obras de las infraestructuras generales a ejecutar por Canal de Isabel II Gestión 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 Gestión de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del correspondiente Sector.

El inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano por parte del promotor estará condicionado a la obtención de la Conformidad Técnica de Canal de Isabel II Gestión y a la suscripción del correspondiente Convenio de Conformidad Técnica con dicha Empresa.

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, de acuerdo con lo establecido en los artículos 18 y 21 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Art. 18 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, y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Con fechas 8 de marzo de 1999 y 6 de abril de 2005, se firmaron respectivamente una Adenda y un Anexo a la misma, al Convenio de Gestión Comercial entre el Ayuntamiento de San Agustín de Guadalix y Canal de Isabel II para la ejecución y cofinanciación de infraestructuras hidráulicas, en la que se contemplaban las infraestructuras necesarias para el abastecimiento y saneamiento de los desarrollos máximos previstos de las Normas Subsidiarias vigentes, que siguen vigentes.

Para el desarrollo de los nuevos ámbitos y sectores propuestos por el Avance de Plan General, se deberá suscribir un Acuerdo o Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, entre el Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix y Canal de Isabel II Gestión, y si procede Canal de Isabel II, en el que se definan y valoren las infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias, repercutiendo la ejecución de las mismas, proporcionalmente a los caudales de abastecimiento y de vertido, a los nuevos ámbitos que se incluyan en el Documento de Aprobación Definitiva del Plan General de San Agustín del Guadalix.

Las Normas Urbanísticas deben recoger en una Norma común al desarrollo del suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable así como en cada una de las fichas urbanísticas de los ámbitos en suelo urbano no consolidado y de los sectores en suelo urbanizable sectorizado, la siguiente condición: *"Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación y depuración, y en su caso, distribución y saneamiento). Su participación se determinará, proporcionalmente o su demanda de agua para consumo humano y caudal de vertido, en el Acuerdo o Convenio poro la Ejecución de obras hidráulicas que habrán de suscribir el Ayuntamiento y Canal de Isabel II Gestión, y si procede Canal de Isabel II"*.

La aprobación de los desarrollos urbanísticos queda condicionada a la firma previa de dicho Acuerdo o Convenio para lo ejecución de infraestructuras hidráulicas, al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes que haya emitido Canal de Isabel II Gestión.

2.15. Estudio sobre calidad de suelos

La documentación del Avance dentro del tomo 8 de estudios complementarios incluye un estudio sobre la calidad de los suelos el cual se ha sometido al informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos. El informe del área de Planificación y Gestión de Residuos de fecha 7 de noviembre de 2016, pone de manifiesto en cuanto al contenido que si bien se considera cumplimentado en lo referente a usos del suelo, no lo es en lo concerniente a las aguas subterráneas. Tampoco se han identificado los puntos de captación de aguas subterráneas, indicándose en el documento que estas se producen a través de manantiales, corrientes superficiales o ríos principales.

Se señalan tres emplazamientos potencialmente conflictivos dentro del ámbito de actuación: un depósito de gas enterrado, en el SUR-R5 y, una subestación transformadora y una planta solar fotovoltaica en el SUR-TI. La información referente a las zonas conflictivas detectadas deberá recogerse en las correspondientes fichas urbanísticas, en vista a la realización de su posterior analítica.





Con respecto a la futura implantación de industrias, el Avance del Plan, según se subraya en el Estudio, no define los tipos de industrias que van a establecerse en las áreas de desarrollo urbanístico de este uso. Se menciona la lenta aparición de edificaciones dispersas, fundamentalmente agropecuarias y de tipo residencial, tanto en los ámbitos destinados a usos residenciales como industriales. De acuerdo con el Estudio presentado, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- Con respecto a las instalaciones señaladas por el Estudio como potencialmente conflictivas que se sitúan dentro del ámbito de actuación, y puesto que se trata de instalaciones que desarrollan actividades potencialmente contaminantes del suelo incluidas en el Anexo I del 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, se estará a lo dispuesto en el mismo, especialmente a efectos de los artículos 3.1, 3.2 y 3.4.
- Se observa un vertido de materiales que no ha sido identificado en el Estudio, probablemente incontrolado, que ya aparece en la fotografía aérea de 1999 y que se ha ido incrementando hasta nuestros días. Dado que en el Plan General el ámbito lleva incluida la ordenación pormenorizada, se deberá proceder a identificar dicho vertido, con el fin de establecer su carácter o tipología, debiéndose ejecutar la fase II de caracterización analítica en el marco de la tramitación del documento de aprobación inicial del Plan General. Coordenadas X:449079 e Y:4504934 referidas a la proyección UTM datum ETRS 89 Huso 30.
- Los residuos citados en el párrafo anterior, se gestionarán adecuadamente, dando cumplimiento a lo establecido en la ley 22/2011, de 28 julio, de Residuos y Suelos Contaminados, la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid, y su normativa de desarrollo.

Además, con carácter general en el documento normativo deberá incluirse en su articulado el siguiente texto:

- En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005 de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

2.16. Residuos

El artículo 16 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid establece que *los instrumentos de Planeamiento urbanístico de las Entidades Locales sometidos al Procedimiento de Análisis Ambiental deberán incluir un Estudio sobre la generación y la gestión de los residuos urbanos, que en todo caso deberá ser concordante con los planes autonómicos y locales de residuos, en el territorio objeto de planeamiento.* En este sentido, deberá tenerse en cuenta el Plan Regional de Residuos Urbanos 2006-2016, recogido en la Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid, cuya aprobación por acuerdo del Consejo de Gobierno fue publicado en el B.O.C.M. con fecha 5 de noviembre de 2007, en tanto en cuanto no se apruebe un nuevo Plan de Residuos en la Comunidad de Madrid.

Según el documento presentado, la gestión de residuos urbanos generados de San Agustín de Guadalix supone la recogida selectiva de los mismos en 5 tipos de contenedores (Vidrio, papel y cartón,





plásticos, briks y metales, pilas y acumuladores y resto de residuos urbanos). Desde 2004 el municipio cuenta con un punto limpio situado en el polígono industrial norte y desde 2008 se han instalados seis minipuntos limpios.

Sumando a la cantidad de residuos urbanos prevista en zonas residenciales y dotacionales, a la cantidad de residuo vegetal que se producirá en las zonas verdes, el documento presentado obtiene que la cantidad total de residuos urbanos estimada dentro de los sectores de suelo urbanizable será de 8.534,04 Tn/año, debe considerarse que este dato es sólo una estimación basada en suposiciones y cálculos aproximados. De igual forma se calcula que la producción de residuos de construcción y demolición de nivel II dentro de los nuevos desarrollos previstos serían unos 38.702,10 Tn/año.

Dado que el término municipal de San Agustín del Guadalix ya cuenta con un “Punto Limpio”, el documento presentado no prevé la instalación de un nuevo Centro de Recogida de Residuos Valorizables y Especiales. El artículo 29 de la Ley 5/2003, indica que se contemplará la dotación de los puntos limpios “necesarios”. Se deberá justificar la suficiencia de los puntos limpios existentes en el municipio para la población existente y prevista en el nuevo plan.

Conforme al artículo 30 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, los nuevos sectores de suelo industrial deberán contar con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores. Los nuevos sectores de suelo industrial deberán contar con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores, dicha obligación deberá ser recogida en las fichas de los ámbitos de desarrollo.

A este respecto el estudio sobre la generación y gestión de los residuos urbanos, que acompañe al documento que se someta a informe definitivo de Análisis Ambiental/declaración ambiental estratégica, deberá cumplir las siguientes prescripciones:

- Debe quedar garantizado el incremento de la capacidad de tratamiento de los RSU, previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo de los nuevos ámbitos.
- El destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos, deberá cumplir lo dispuesto tanto en el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR) 2016-2022, aprobado mediante Acuerdo del Consejo de Ministros de 6 de noviembre de 2015, como en el Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición 2006-2016, recogido en la Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid (o en el nuevo Plan Regional de Residuos de la Comunidad de Madrid en el caso que se aprobara en el transcurso de la tramitación del Plan General). Y así se hará constar en el documento. Igualmente se tendrá en cuenta el Programa Estatal de Prevención de Residuos, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros el 13 de diciembre de 2013.
- En cumplimiento del artículo 29 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, el documento de planeamiento contendrá la previsión de los terrenos idóneos, dentro de las redes generales, para la ubicación de al menos un Centro de Recogida de Residuos Valorizables y Especiales o “Punto Limpio” que de servicio al municipio o la justificación de la no necesidad del mismo.
- Las fichas de desarrollo de los nuevos sectores industriales deberán prever un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a costa de los promotores.



2.17. Protección del medio nocturno

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

2.18. Medidas tendentes al ahorro energético

Deberán proponerse medidas efectivas tendentes a favorecer el ahorro energético en los nuevos desarrollos. En este sentido, deberá tenerse en cuenta el Plan de Acción Nacional de Energías Renovables (PANER) 2011-2020 Remitido a la Comisión Europea.

En este sentido deberán tenerse en cuenta:

- El Plan de Acción de Ahorro y Eficiencia Energética 2011-2020, aprobado por el Consejo de Ministros de 29 de julio de 2011 y remitidos a la Comisión Europea para dar cumplimiento al artículo 14 de la Directiva 2006/32/CE sobre la eficiencia del uso final de la energía y los servicios energéticos.
- El Plan de Energías Renovables (PER) 2011-2020, aprobado por Acuerdo del consejo de Ministros de 11 de noviembre de 2011, que establece objetivos acordes con la Directiva 2009/28/CE del Parlamento y del Consejo, de 23 de abril de 2009, relativa al fomento del uso de energía procedente de fuentes renovables.

Así, entre las medidas a adoptar, se sugiere al Ayuntamiento que instrumente una Ordenanza específica sobre el uso de la energía solar, de acuerdo a la “Propuesta de Ordenanza Municipal de captación de energía solar para usos térmicos”, realizada por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

2.19. Medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable

El Estudio de Incidencia Ambiental/estudio ambiental estratégico deberá incluir medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable con objeto de reducir en lo posible el abastecimiento para el consumo y riego. En consecuencia, deberán proponerse medidas a tal fin, y su aplicación recogerse en las Normas urbanísticas correspondientes, entre las que se incluirán:

2.19.1. Medidas que se deben adoptar en zonas verdes

Deberán proponerse medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua para riego, entre las que se incluirán:

- En todas las zonas verdes se prohibirá la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.
- En todas las zonas verdes públicas se instalarán sistemas de riego automático con utilización de programadores de riego, disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera, riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas, y una instalación de detectores de humedad en el suelo.





2.19.2. Medidas que se deben adoptar en edificios de viviendas

Se instrumentarán las Normas urbanísticas necesarias para asegurar que los nuevos edificios cuenten con las medidas oportunas, tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable, y en particular las siguientes:

- Contadores individuales de agua para viviendas y locales, mecanismos adecuados para el máximo ahorro de agua (Economizadores de chorro, mecanismos reductores de caudal en los grifos, mecanismos limitadores de accionamiento de la descarga de las cisternas, mecanismos reductores de caudal para las duchas).
- Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos similares de cierre automático para dosificar el consumo de agua, limitando las descargas.

2.20. Contaminación electromagnética

Según el estudio presentado, las fuentes de contaminación electromagnética más relevantes en el municipio de San Agustín del Guadalix son las infraestructuras eléctricas y las estaciones de telefonía móvil. Al sur del núcleo de San Agustín del Guadalix, se localiza una subestación transformadora perteneciente a la Compañía Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U., denominada ST San Agustín del Guadalix, que enlaza la línea eléctrica de 400 kV (propiedad de Red Eléctrica de España) que cruza la fracción suroriental del término municipal (sentido S-E) y que, una vez realizada la transformación a tensiones menores, realiza la distribución y abastecimiento al municipio. De la ST San Agustín del Guadalix parten diversas líneas eléctricas que recorren todo el término municipal distinguiéndose líneas de alta tensión (tensión nominal de 135 kV, 66 kV) y media tensión (15-20 kV). Existen varias líneas de Alta Tensión pertenecientes a la Red de Transporte, gestionadas por Red Eléctrica Española mientras que la red eléctrica de distribución en el municipio de San Agustín del Guadalix está gestionada por Iberdrola.

De los nuevos desarrollos propuestos, es el sector SUR-T1 el que presenta una mayor afección derivada de la red de transporte eléctrico, con un total de siete líneas eléctricas que sobrevuelan el sector, con origen o destino la mayoría de ellas en la ST de San Agustín, situada en el mismo. Le siguen los sectores SUR-R6 y SUR-I2, con cinco y dos líneas respectivamente. El propio estudio de contaminación electromagnética en sus conclusiones recoge que se propone como medida preventiva el paso de aéreo a subterráneo de las líneas existentes. La ejecución de las obras del soterramiento de las líneas eléctricas corresponderá a cada Ámbito de Actuación o Sector previsto que resulte afectado por su trazado, debiendo contemplarse el coste de las actuaciones necesarias en el preceptivo Proyecto de Urbanización. Las conclusiones de dicho estudio deben recogerse expresamente en las fichas de gestión de cada ámbito de desarrollo.

Según los datos del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, en el municipio de San Agustín del Guadalix se localizan 14 estaciones de telefonía móvil de diferentes compañías localizándose tan sólo dos de ellas sobre los nuevos desarrollos, en concreto en el sector SUR-T1..

El documento sometido a declaración ambiental estratégica, estudiará la posible existencia de contaminación electromagnética generada por líneas eléctricas, subestaciones eléctricas, y cualquier otro equipo o instalación en el ámbito afectado y sus repercusiones ambientales, especialmente sobre la salud humana, en relación con los usos propuestos. En su caso, se establecerán medidas para su reducción o eliminación. Se tendrá en cuenta, como referencia general, la Recomendación del Consejo de 12 de julio de 1999 (1999/519/CE), relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos (0 Hz a 300 GHz).





En relación al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de Octubre, de producirse alguna de las actuaciones urbanísticas relacionadas con las infraestructuras eléctricas, deberá estudiarse la contaminación electromagnética previsible tras las actuaciones correspondientes y de la compatibilidad con los usos propuestos.

Se asegurará el cumplimiento de la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

2.21. Normativa urbanística

En las normas y capítulos correspondientes y especialmente en lo relativo a licencias, se asegurará el cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y de las disposiciones vigentes de la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cuanto al procedimiento de aplicación en cada caso, atendiendo a los Anexos de las citadas leyes, sin perjuicio del sometimiento previo de los mismos a las previsiones de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación cuando corresponda.

Se instrumentará un capítulo específico relativo a “Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente” donde se asegurará el cumplimiento de las medidas correctoras propuestas en el documento inicial estratégico y las consideraciones recogidas en el presente informe.

Las fichas de condiciones para el desarrollo de cada uno de los sectores, deberán contener expresamente todas las determinaciones recogidas en el presente informe en relación a la aplicación de la Ley de evaluación ambiental, protección del medio natural, condiciones para la ordenación general y pormenorizada, infraestructuras, zonas verdes, vías pecuarias, protección frente a la contaminación acústica y atmosférica, protección de los recursos hídricos, calidad de suelos, residuos, protección del medio nocturno y medidas tendentes al ahorro energético y de agua potable.

Se reflejará expresamente que los desarrollos propuestos quedarán condicionados a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que darán servicio al término municipal.

Deberá presentarse una relación de actividades en suelo no urbanizable, como anexo a las Normas del documento para aprobación inicial del Plan General. En ella, se indicarán las afecciones que puedan estar produciendo, así como la existencia o no de las autorizaciones pertinentes, medidas correctoras y plazos en que éstas deben regularizar y solventar su situación, y, en su caso, normas que desde el planeamiento se puedan adoptar para su erradicación en el futuro. Se atenderá especialmente a la ubicación de construcciones dentro de áreas inundables.

2.22. Vigilancia Ambiental

La Vigilancia Ambiental se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de cada una de las condiciones contenidas en el Estudio Ambiental y en el presente Informe, de forma que se cumpla lo previsto en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Se redactará, por tanto, un estudio de vigilancia ambiental que incluirá las medidas previstas para la disminución de los efectos ambientales negativos derivados del desarrollo propuesto y las necesarias





Documento de alcance
del estudio ambiental estratégico
(Art. 19 de la Ley 21/2013)

para la supervisión, vigilancia e información a esta Consejería de las distintas fases del planeamiento, así como su programación temporal, tomando como base las medidas incluidas en el documento inicial estratégico, y en el presente informe. Todo ello asegurará el cumplimiento de cada una de las medidas correctoras contenidas en la presente resolución de acuerdo con los siguientes objetivos:

- Comprobar que las medidas correctoras y protectoras propuestas en el estudio ambiental, así como las condiciones de este informe han sido realizadas.
- 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, respecto de los niveles críticos establecidos.
- Detectar alteraciones no previstas en el estudio ambiental, 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 documento inicial estratégico o en el presente informe fueran insuficientes.

Los resultados de los controles de supervisión y vigilancia que se deben recoger en el estudio de vigilancia ambiental se incluirán en los informes correspondientes. Tanto la realización de los controles como la remisión de los informes de los resultados obtenidos a esta Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, se realizarán con la periodicidad adecuada, que deberá justificarse. Cualquier modificación de lo contemplado en el documento inicial estratégico y el contenido de la presente resolución, deberá someterse a previa aprobación de esta Consejería de Medio Ambiente.

Sin perjuicio de lo anterior, esta Consejería, como órgano administrativo de medio ambiente de la Comunidad de Madrid, podrá efectuar las comprobaciones necesarias para verificar el cumplimiento de las medidas establecidas en el documento inicial estratégico y en la presente resolución, o en su caso, variar la periodicidad o el contenido de los informes.

Procede hacer constar que cualquier modificación del contenido en el documento inicial estratégico que resultase de la revisión del mismo a partir de las prescripciones contenidas en el presente documento de alcance/informe previo de Análisis Ambiental, deberá someterse a aprobación por parte de este Órgano Ambiental.

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

Madrid, a la fecha de la firma

El director general
del Medio Ambiente

Fdo.: Diego Sanjuanbenito Bonal

Dirección General del Medio Ambiente
Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica
Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1239548598724084245300



INDICE

1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN	1
1.1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.....	1
1.2. ALEGACIONES DERIVADAS DEL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA.....	3
1.3. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.....	5
1.4. CONDICIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.....	6
1.5. OBJETIVOS DE LA PROPUESTA.....	8
1.5.1. Planeamiento vigente.....	8
1.5.2. Objetivos del Plan General que se propone.....	10
1.5.3. Alternativas de planeamiento.....	10
1.5.4. Alternativa escogida, propuesta de crecimiento.....	11
1.6. CONTENIDO DEL DOCUMENTO SOBRE EL QUE SE INFORMA.....	15
2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO / INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL	16
2.1. APLICACIÓN DE LA LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.....	16
2.1.1. Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado.....	16
2.1.2. Criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables.....	20
2.1.3. Contenido del Estudio Ambiental Estratégico.....	20
2.1.4. Fase de consultas.....	21
2.2. PAUTAS SOBRE INFORMACIÓN A APORTAR EN SIGUIENTES FASES POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN AGUSTÍN DE GUADALIX.....	22
2.3. APLICACIÓN DE LA LEY DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y DE LA LEY 16/2002 DE IPPC PARA PROYECTOS Y ACTIVIDADES.....	23
2.4. NECESIDADES A SATISFACER Y ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO.....	23
2.5. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.....	28
2.5.1. Informe de la Dirección General del Medio Natural.....	28
2.5.2. Protección de otros elementos naturales:.....	29
2.6. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN GENERAL.....	30
2.7. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	30
2.8. CONDICIONES PARA LAS INFRAESTRUCTURAS.....	31
2.8.1. Infraestructuras eléctricas.....	31
2.8.2. Infraestructuras viarias.....	32
2.8.3. Infraestructuras de telefonía.....	32
2.8.4. Infraestructuras oleohidráulicas y gasísticas.....	32
2.9. CONDICIONES PARA LAS ZONAS VERDES.....	32
2.10. PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS.....	33
2.11. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.....	34
2.12. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA. ESTUDIO DE LAS AFECCIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO.....	34
2.13. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.....	37
2.14. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS E INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS.....	41
2.15. ESTUDIO SOBRE CALIDAD DE SUELOS.....	52
2.16. RESIDUOS.....	53
2.17. PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO.....	55
2.18. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO ENERGÉTICO.....	55
2.19. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO EFECTIVO Y DISMINUCIÓN DEL CONSUMO DE AGUA POTABLE.....	55
2.19.1. Medidas que se deben adoptar en zonas verdes.....	55
2.19.2. Medidas que se deben adoptar en edificios de viviendas.....	56
2.20. CONTAMINACIÓN ELECTROMAGNÉTICA.....	56
2.21. NORMATIVA URBANÍSTICA.....	57
2.22. VIGILANCIA AMBIENTAL.....	57

