



Excmo. Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago
Calle Carretas, 34
28739 Gargantilla del Lozoya (Madrid)

26-UB2-00103.0/2024
SIA 24/091

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior con el número 10/409737.9/24 del pasado día 10 de mayo de 2024 por el que viene a interesar informe en relación con el Plan General de Ordenación Urbana de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago, y a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular formula la siguiente Declaración Ambiental Estratégica, de acuerdo con el artículo 25 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental:

1. ANTECEDENTES

1.1. Expedientes anteriores vinculados. Principales hitos del procedimiento

Con fecha 14 de noviembre de 2018 y número de referencia 10/347911.9/18 el entonces Director General de Medio Ambiente y Sostenibilidad formula el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico / Informe Previo de Análisis Ambiental respecto del documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago. (SIA 18/079)

Mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 27 de noviembre de 2018 se emite el Informe de Impacto Territorial del citado Avance del Plan General.

Con fecha 12 de marzo de 2022, el Pleno del Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago aprueba inicialmente el Plan General, publicándose el acuerdo en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 71 de fecha 24 de marzo de 2022 a los efectos de que puedan presentarse durante el plazo de 45 días las alegaciones que se consideren.

1.2. Antecedentes administrativos del expediente actual (SIA 24/091)

Con fecha 10 de mayo de 2024 y número de referencia 10/409737.9/24 el Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago remite oficio por el que solicita la emisión de la Declaración Ambiental Estratégica del Plan General, adjuntando el documento preparado para su aprobación provisional.

Con fecha 23 de mayo de 2024 y números de referencia 26/030861.8/24, 26/030863.1/24 y 26/030862.0/24 se solicita informe a los siguientes organismos, los cuales se han considerado necesarios para la elaboración de la presente Declaración Ambiental Estratégica:

- Canal de Isabel II, como Ente Gestor del sistema de emisarios y del servicio de depuración, en cumplimiento del artículo 7 del Decreto 170/1998, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, recibándose contestación el 17 de enero de 2025.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1202804558399410875491

- Área de Informes y Planificación de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior), recibándose contestación el 13 de mayo de 2025.
- Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior), recibándose contestación el 14 de julio de 2025.

El mismo día 23 de mayo de 2024 y con número de referencia 26/030792.3/24, se remite al Ayuntamiento una petición de documentación complementaria consistente en la documentación gráfica del Plan General en formato vectorial, así como una aclaración respecto al número de alegaciones presentadas y la remisión tanto de la copia de las mismas como de los informes sectoriales recibidos.

Con fechas 28 y 30 de mayo de 2024 y números de referencia 10/467851.9/24 y 10/477948.9/24, el Ayuntamiento remite únicamente parte de la documentación solicitada (documentación gráfica en formato vectorial y certificado municipal del resultado de información pública corregido), por lo que con fecha 20 de junio de 2024 y número de referencia 26/036012.8/24 se reitera la citada petición de documentación complementaria de fecha 23 de mayo de 2024.

Con fecha 30 de junio de 2024 y números de referencia 10/564195.9/24 y 10/564419.9/24 el Ayuntamiento aporta la restante documentación complementaria solicitada (copia de las alegaciones e informes recibidos).

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

2.1. Información pública y alegaciones

El Pleno del Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago acordó, con fecha 12 de marzo de 2022, aprobar inicialmente el Plan General de Ordenación Urbana del municipio, publicando el anuncio correspondiente en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 71 de fecha 24 de marzo de 2022 para que se pudieran presentar las alegaciones que se considerasen durante un plazo de 45 días.

Se incluye en el expediente certificado del Secretario – Interventor del Ayuntamiento de fecha 28 de mayo de 2024 que señala que durante el plazo de exposición al público se han presentado un total de 285 escritos de alegaciones. Asimismo, el expediente incluye un informe técnico elaborado por el equipo redactor del Plan General en el que se resume el contenido de cada alegación y se propone su valoración.

A continuación, se resumen de manera somera las alegaciones remitidas por el Ayuntamiento, cuyos aspectos ambientales se han tomado en consideración para elaborar la presente Declaración Ambiental Estratégica:

- La Asociación de Beneficiarios de Infraestructuras de Aducción y Colector de Saneamiento de la Zona Sur de Gargantilla del Lozoya (ABIACS) señala, entre otras, las siguientes cuestiones:
 - El antecedente de planeamiento utilizado es erróneo por considerar las Normas Subsidiarias de 1986, las cuales han sido declaradas nulas mediante sentencia judicial.
 - Se incumplen los fines y objetivos marcados por el propio Plan General, entre otros, por no solventar los problemas de “infraviviendas” del diseminado que no cuentan con agua



corriente y red de saneamiento, por no proponer desarrollo urbano, ni solucionar los problemas del municipio.

- Se incumple el fin propio del Plan General por no proponer nuevo suelo industrial ni prever desarrollar nuevas infraestructuras y dotaciones. Asimismo, se señala que clasificando como suelo no urbanizable de protección al suelo que ocupan las viviendas diseminadas se impide dar solución al problema medioambiental que las mismas suponen.
- No se realiza un estudio real de las alternativas propuestas, sin justificar adecuadamente los beneficios de la alternativa elegida. Entre otras cuestiones, se señala que la alternativa elegida no afronta el impacto al medio físico que suponen las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable, no ordena el crecimiento urbano porque no existe, no mejora la estructura viaria ni subsana los errores de las Normas Subsidiarias de 1986 declaradas nulas.
- No se motiva suficientemente la clasificación como suelo no urbanizable de protección de terrenos clasificados por las NNSS vigentes como de reserva urbana o de reserva metropolitana, tales como los ocupados por las urbanizaciones “El Tomillar”, “El Sobaco” y “Las Minas”. Se propone aprobar fichas urbanísticas que traten la regulación de las edificaciones existentes en dichas urbanizaciones, o en su caso, crear una categoría de suelo específica (suelo no urbanizable: Núcleos Aislados).
- Se reduce la zona verde existente en la Urbanización de la Cerca del Pernal.
- Se consideran insuficientes las memorias económicas del Plan General.
- Existen errores en la inclusión de terrenos en el suelo urbano consolidado y no consolidado. Respecto a la urbanización “Cerca del Pernal” se indica que su urbanización es escasa y realizada a cargo de ayudas de la Comunidad de Madrid, sin que se haya producido la equidistribución, por lo que debería incluirse en la categoría de suelo urbano no consolidado. Por su parte, se señala que se incluyen en la categoría de suelo urbano no consolidado terrenos que no cuentan con el grado de desarrollo que exige la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, tales como los que ocupan las actuaciones denominadas AA-1 y AA2 en el núcleo de Pinilla de Buitrago.
- Existen errores en la delimitación del suelo no urbanizable de protección en la categoría de montes preservados.
- Se propone la creación de unidades de ejecución para las urbanizaciones citadas anteriormente, debiendo ser consideradas como núcleos de población, manteniendo su clasificación actual, que entienden que es suelo urbanizable, o bien, clasificándolas como suelo urbano no consolidado.
- Se produce un agravio comparativo entre dos tipos de viviendas ubicadas en suelo diseminado, las que cuentan con agua y alcantarillado y las que no.
- No se han analizado en la documentación ambiental la contaminación acústica producida por los aviones que sobrevuelan el municipio.
- Se ponen de manifiesto multitud de errores o defectos encontrados en los diferentes documentos que componen el Plan General.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1202804558399410875491

- Multitud de escritos de alegaciones se presentan por particulares relacionados con las urbanizaciones denominadas “El Sobaco”, “El Tomillar” y “las Minas”, adhiriéndose en la mayoría de los casos a las alegaciones presentadas por la asociación ABIACS. En general, los escritos incluyen cuestiones ya puestas de manifiesto por ABIACS, destacándose el citado error en la clasificación del suelo que el Plan General otorga a los terrenos ocupados por las urbanizaciones (suelo no urbanizable de protección) por entender que se parte de una protección del planeamiento vigente inexistente y por no contar con valores naturales específicos, siendo el uso residencial el adecuado para estos terrenos.
- El Camping Monte Holiday presenta un escrito en el que se realizan una serie de consideraciones, coincidentes en parte con las señaladas en la alegación presentada por ABIACS. Entre otras cuestiones, señalan lo siguiente:
 - No se da cumplimiento al fin propio de un Plan General por no promover las actividades económicas en el municipio, no desarrollar infraestructuras municipales ni nuevas dotaciones.
 - No se motiva la clasificación como suelo no urbanizable de protección de los terrenos ocupados por el camping, considerando que debería clasificarse como suelo urbanizable, o en su defecto, como suelo urbano, debiendo analizarse, en cualquier caso, estas alternativas.
 - El Plan General no responde a los intereses de los ciudadanos.
 - No pueden tratarse como fuera de ordenación todas las construcciones y servicios existentes en el camping, considerando más apropiado crear una categoría de suelo específica para estas situaciones.
 - Existe un error en la delimitación del ramal de la Cañada de El Tercio Norte que se ubica en los terrenos del camping.
 - Se considera que debe redactarse un Plan Director que reconozca las necesidades del camping, recogiendo, entre otras cuestiones, las infraestructuras mínimas para continuar con la actividad.
 - Existe un error en la superficie atribuida al camping.
 - Las figuras de protección ambiental deben reconocer y permitir la actividad del camping en toda su superficie.
 - Se propone el cambio de uso de una vivienda ubicada en la finca para destinarse a alojamientos rurales.
 - Existe un error en la delimitación del cerro de la Cruz por no coincidir con el límite del término municipal.
 - No se acredita el origen y uso militar del elemento nº 3 “Cerro de la Cruz” considerado en el catálogo de bienes y espacios protegidos como trincheras de la Guerra Civil.
 - Debe incluirse en el catálogo de bienes del Ayuntamiento el camino de acceso al río Lozoya por el Molino de la Horcajada.

Cabe señalar que no se ha aportado copia de todas las alegaciones que indica el certificado municipal que se han presentado durante el periodo de información pública. No obstante, el informe técnico elaborado por los redactores del Plan General respecto de las alegaciones presentadas recoge el



contenido de todas ellas. A continuación, se resumen aquellas alegaciones que no han sido remitidas por el Ayuntamiento:

- Una alegación señala que el Plan General ha omitido detallar cuestiones relacionadas con un cerramiento de parcela.
- Dos alegaciones muestran disconformidad respecto de la ordenación propuesta en los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado AA-1 y AA-5.
- Otro escrito discrepa del cambio de uso previsto en los terrenos que ocupa su vivienda para destinarlos a equipamiento público sociocultural.
- Otro alegante se opone a la inclusión de su edificio en el Catálogo de Bienes Protegidos, así como a su expropiación para destinarlo al uso sociocultural.
- Otros dos escritos se oponen a la expropiación forzosa prevista para las parcelas de su propiedad.
- Dos alegaciones declaran que el documento medioambiental no está a disposición del público durante el periodo de información pública. A este respecto señala el citado informe técnico elaborado respecto de las alegaciones que *“los documentos están a disposición del público en la web del Ayuntamiento”*.

2.2. Consultas a las administraciones públicas y personas interesadas

Tal y como se ha señalado anteriormente, el Pleno del Ayuntamiento acordó, con fecha 12 de marzo de 2022, aprobar inicialmente el Plan General, publicando el anuncio correspondiente en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, el cual no hace mención a la solicitud de los correspondientes informes sectoriales ni a la realización de las consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas que establece el artículo 22 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental.

No se incluye en el expediente justificación de que los organismos consultados tras la citada aprobación inicial del Plan General son, al menos, los previamente consultados por el órgano ambiental para la elaboración del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, cuyo listado se recoge en el apartado 2.1.4 de dicho documento.

El siguiente listado muestra los informes remitidos por el Ayuntamiento, cuya copia se incluyen en el expediente:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1202804558399410875491

Nº	ORGANISMO	FECHA DE INFORME
1	DIRECCIÓN GENERAL DE IGUALDAD (CM)	22/03/2022
2	DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA ENERGÉTICA Y MINAS (AGE)	04/04/2022
3	DIRECCIÓN GENERAL DE PROMOCIÓN ECONÓMICA E INDUSTRIAL (CM)	04/04/2022
4	DIRECCIÓN GENERAL DE EMERGENCIAS. ÁREA DE PREVENCIÓN DE INDENCIOS DEL CUERPO DE BOMBEROS DE LA COMUNIDAD DE MADRID	05/04/2022
5	DIRECCIÓN GENERAL DE TURISMO (CM)	05/04/2022
6	DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD, PROTECCIÓN CIVIL Y FORMACIÓN (CM)	05/04/2022
7	SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN, RED TRASNEUROPEA Y LOGÍSTICA (AGE)	19/04/2022
8	DIRECCIÓN GENERAL DE SALUD PÚBLICA (CM)	11/05/2022
9	ADIF	13/05/2022
10	ÁREA PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS (CM)	05/07/2022
11	CANAL DE ISABEL II	13/09/2022
12	CONFEDERACION HIDROGRÁFICA DEL TAJO	07/10/2022
13	CONSORCIO REGIONAL DE TRANSPORTES DE MADRID	05/01/2023
14	DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL (CM)	08/03/2023
15	DIRECCIÓN DE TELECOMUNICACIONES Y SECTOR AUDIOVISUAL (CNMC)	30/03/2023
16	DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS (CM)	22/05/2023
17	SECRETARÍA DEL ESTADO DE TELECOMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES (AGE)	01/06/2023
18	ÁREA DE VIAS PECUARIAS (CM)	21/07/2023
19	DIRECCIÓN GENERAL DE BIODIVERSIDAD Y GESTION FORESTAL (CM)	23/02/2024

A continuación, se exponen los aspectos más relevantes que se recogen en los informes aportados:

- Dirección General de Igualdad:

Esta Dirección General señala que, analizado el Plan General, se aprecia un impacto nulo por razón de orientación sexual, identidad y/o expresión de género.

- Dirección General de Política Energética y Minas:

Esta Dirección General señala que, en el ámbito de sus competencias, no tiene observaciones al documento ambiental recibido, mientras que en lo relativo al Plan General, señala que deberá estar sujeto a lo establecido en la normativa sectorial energética vigente, destacando en el informe aquellos aspectos más relevantes que se recogen en la misma.

- Dirección General de Promoción Económica e Industrial:

Esta Dirección General señala que, con la información que tienen disponible, se ha comprobado que no se encuentran afectados derechos mineros por el Plan General

- Dirección General de Emergencias. Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid:

Esta Dirección General informa que el municipio no está considerado como Zona de Alto Riesgo de incendio forestal (ZAR) por el INFOMA, si bien, existen zonas de monte preservado y suelo forestal a tener en cuenta para la prevención de incendios forestales.

Por su parte, señala que, una vez revisada la documentación, se observa que el contenido del Plan no desarrolla detalladamente conceptos relacionados con materias de su competencia, por lo que no emite informe de esta documentación ni realiza observaciones ni sugerencias.

- Dirección General de Turismo:

Esta Dirección General informa que no tiene ninguna observación que realizar al expediente remitido.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1202804558399410875491

- Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación:

Esta Dirección General señala que el documento ambiental del Plan General ha tenido en cuenta los aspectos señalados en su anterior informe fechado en mayo de 2018. Igualmente, se indica que ha considerado la aprobación del Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones (INUNCAM) aprobado en 2020 y recuerda que dicho documento determina que el municipio debe contar con un Plan de Actuación Municipal ante el riesgo de inundaciones por rotura de presas. En cuanto a los incendios forestales, el informe recuerda la necesidad de adoptar las medidas preventivas y de protección contenidas en el Plan de Protección Civil de Emergencias por incendios forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA), así como las medidas de autoprotección para las instalaciones, núcleos de población aislados, urbanizaciones, campings, etc. radicados en zona forestal, en una franja de 400 metros que la circunde, o en un área de interfaz urbano-forestal. Finalmente, el informe recomienda la elaboración de un Plan de actuación ante incendios forestales.

- Subdirección General de Planificación, Red Transeuropea y Logística:

Esta Subdirección General señala que el Plan General no presenta afecciones a las infraestructuras gestionadas por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

- Dirección General de Salud Pública:

Esta Dirección General señala en su informe que se ha verificado que han sido incorporados adecuadamente los requisitos y recomendaciones contenidos en su anterior informe de fecha 4 de julio de 2018. En cuanto al riesgo de exposición al radón, señala que el Código Técnico de la Edificación ha introducido en 2019 una nueva exigencia básica al respecto que debe considerarse. Asimismo, el informe indica que el documento ambiental no ha considerado un potencial impacto por proliferación de plagas y/o vectores, lo que deberá tenerse en cuenta implantando medidas a través del Plan de Gestión de Vectores del Ayuntamiento.

Finalmente, respecto de la posibilidad de disponer cubiertas o fachadas vegetales en edificios públicos que contempla el Plan General, para asegurar su calidad sanitario-ambiental recomienda utilizar el documento publicado por la Asociación Nacional de Empresas de Sanidad Ambiental (ANECPLA) al respecto.

- ADIF:

Esta entidad señala que la línea férrea que atraviesa el término municipal tiene suspendida la circulación de trenes con servicio comercial, emitiendo informe favorable condicionado al cumplimiento de las estipulaciones expuestas en el mismo, las cuales se refieren a la necesidad de respetar las limitaciones de propiedad y las restricciones de uso en la zona de dominio público, zona de protección y la línea límite de edificación de la línea férrea que atraviesa el municipio, cuyos terrenos son propiedad de ADIF, y a las necesarias autorizaciones previas con las que debe contar el promotor ante cualquier actuación en estos terrenos. Asimismo, señala que con la información que tienen disponible, no existe a la fecha del informe de ningún estudio en curso que afecte al ámbito del plan.

- Área de Planificación y Gestión de Residuos:

Este Área reitera lo informado con fecha 19 de junio de 2018, donde se indicaba que no se establecen condiciones al desarrollo urbanístico, si bien, dado que en los sectores residenciales podrían implantarse actividades potencialmente contaminantes del suelo debe incluirse en el documento normativo un texto específico al respecto.



- Canal de Isabel II:

Este organismo realiza una serie de consideraciones, relativas, entre otras, a la demanda de recursos hídricos, a las infraestructuras de abastecimiento, al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público, al vertido, saneamiento y depuración de las aguas residuales, a las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II o a las condiciones necesarias a incorporar a los desarrollos definidos en el Plan General.

- Confederación Hidrográfica del Tajo:

Este organismo informa sobre las afecciones a cauces públicos producidas por los siguientes ámbitos de actuación:

- *Ámbito de actuación AA-1:* se localiza parcialmente en zona de policía del arroyo del Chorro o arroyo de Pinilla. Según la ordenación del sector, las márgenes del arroyo se incluyen dentro de los suelos calificados como zonas verdes.
- *Ámbito de actuación AA-4:* se localiza parcialmente en zona de policía del arroyo Santiago.
- *Ámbito de actuación AA-5:* se localiza parcialmente en zona de policía del arroyo Santiago, el cual discurre entubado parcialmente bajo la superficie de la localidad.

Respecto a la afección de estos ámbitos a las zonas de flujo preferente y zonas inundables de dichos cauces, se indica que no existen estudios oficiales, por lo que no realizan una valoración al respecto.

Entre otras cuestiones, el informe recomienda, en base a las afecciones existentes, que los desarrollos que se realicen en los ámbitos descritos incluyan un estudio hidrológico e hidráulico tanto para la situación preoperacional como la postoperacional, en el que se delimite tanto el dominio público hidráulico, sus zonas de servidumbre y policía de cauce, así como las zonas inundables por avenidas extraordinarias. Asimismo, señala que los planeamientos deberán respetar la naturaleza del dominio público hidráulico y ser compatibles con los mismos y sus zonas de servidumbre, policía y zonas de flujo preferente e inundables, siguiendo los preceptos generales que se señalan en el informe.

Por su parte, se señala que, a los efectos de ordenación del territorio y calificación urbanística, debe tenerse en cuenta lo establecido por el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana respecto de la exclusión del proceso de transformación urbanística de los terrenos de protección o policía del dominio público hidráulico, así como de aquellos con riesgos naturales, como los de inundación. Asimismo, recuerda las limitaciones de uso y los condicionantes que deben cumplir las actuaciones previstas en los terrenos afectados, así como las autorizaciones a las que deben someterse.

En cuanto a la existente de recursos hídricos señala que, con carácter general, existe recurso suficiente para satisfacer la demanda de agua derivada de aquellas actuaciones urbanísticas que se suministren a través de la red de Canal de Isabel II, siempre que no se supere el volumen establecido.

Finalmente, establece respecto a los vertidos e infraestructuras de redes de saneamiento una serie de condicionantes a cumplir para evitar las afecciones a los cauces.

- Consorcio Regional de Transportes de Madrid:

Este organismo informa favorablemente por entender que las propuestas del Plan General, en lo que se refiere a materia de movilidad, se ajustan a un contexto general de promoción de una



movilidad sostenible, y que la escala de las actuaciones no tendrá, presumiblemente, un especial impacto en los recursos necesarios para garantizar la oferta de transporte público existente.

- Dirección General de Patrimonio Cultural:

Esta Dirección General señala en su informe que, para la obtención del preceptivo informe favorable, el documento deberá subsanarse según las condiciones y observaciones contenidas en el mismo respecto de la Memoria informativa, la Memoria del catálogo y a las fichas individualizadas de los elementos.

- Dirección de Telecomunicaciones y del Sector Audiovisual de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia:

Este organismo señala que no existe previsión alguna para la instalación o explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados.

- Dirección General de Carreteras:

Esta Dirección General emite informe sobre los aspectos y determinaciones que inciden sobre el dominio público de carreteras, el trazado y la previsión de actuaciones en la red de carreteras autonómicas en el que se incluyen una serie de consideraciones, de las cuales se pueden destacar las siguientes:

- El Plan General debe respetar la normativa de aplicación, la cual se recoge en el informe.
- El Plan General debe calificar la Red de Carreteras como una red supramunicipal de infraestructuras viaria de comunicaciones, incluyendo la plataforma y el dominio público actuales y previstos.
- No deberán disponerse zonas verdes o espacios libres en la franja de protección de las carreteras autonómicas.
- El plan propone la reducción de la anchura de la zona de protección de las carreteras M-634 y M-635 a su paso por los núcleos urbanos hasta la línea límite del dominio público, lo que deberá justificarse en la memoria de ordenación del Plan e incluir la documentación solicitada en el informe para su comprobación por los servicios técnicos de la Dirección General.
- El Plan General deberá contener un Estudio de Tráfico y Movilidad con las condiciones que se señalan en el informe.
- Los accesos a todos los ámbitos del suelo se realizarán por las vías municipales, mejorando los accesos actuales y no se autorizarán nuevos accesos directos por carreteras de competencia autonómica.
- El Plan General debe evaluar los accesos existentes del viario municipal a la red de carreteras autonómica, debiendo servir estos, en la medida de lo posible, como vías de acceso a los nuevos sectores de desarrollo.
- Se deben cumplir todos los requisitos de prevención de contaminación acústica que marca la legislación vigente, siendo avalados por los estudios pertinentes.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1202804558399410875491**

- El Plan General y sus instrumentos de desarrollo que afecten a la red de carreteras autonómica deberá remitirse a la Dirección General de Carreteras para su oportuno informe favorable vinculante antes de su aprobación definitiva.
- Los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción, de las infraestructuras viarias mencionadas, así como su mantenimiento, deberán ser sufragadas íntegramente por los desarrollos urbanísticos que correspondan y/o por la administración municipal, lo cual deberá ser indicado expresamente en las fichas urbanísticas. Dichas cargas urbanísticas deberán ser contempladas en el informe de sostenibilidad económica del Plan General.

- Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales:

Esta Secretaría de Estado emite informe favorable en relación con la adecuación del Plan General a la normativa sectorial de telecomunicaciones.

- Área de Vías Pecuarias:

Este Área señala en su informe que existen errores en el número y denominación de las vías pecuarias existentes en el término municipal en virtud de la Orden de Clasificación de las mismas. Asimismo, considera necesario que se incorpore un plano específico que recoja las siete vías pecuarias clasificadas, que en todos los planos figuren las vías pecuarias, identificadas por una trama que las identifique en la leyenda como “Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido”, sin que ningún otro uso prevalezca sobre los del dominio público pecuario. Por su parte, se establecen una serie de consideraciones de carácter normativo y otras de carácter general que deben tenerse en cuenta.

Finalmente, se señala que se informa favorablemente el Plan General en materia de vías pecuarias, siempre que se incorporen y atiendan todas las prescripciones establecidas en el informe, especialmente en lo relativo a la identificación, tanto en texto, como de manera gráfica, de todas las vías pecuarias conforme a lo establecido en los correspondientes Proyectos de Clasificación y en el Inventario de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

- Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal:

Esta Dirección General señala que, a tenor de la documentación presentada, *“se han tenido en consideración los aspectos recogidos en el informe previo de esta Dirección General”*, considerando que el Plan General propuesto es compatible con la normativa forestal y de conservación de la naturaleza mencionada en el informe, no previendo que *“pueda ocasionar impactos significativos sobre el medio natural, ni afectar de forma apreciable, directa o indirectamente, a espacios protegidos Red Natura 2000, espacios naturales protegidos, montes en régimen especial o humedales y embalses protegidos”*.

Dicho informe se señala que la nueva documentación presentada ha tenido en consideración los aspectos recogidos en los informes previos, si bien, no se desarrolla la protección contra la contaminación lumínica, la regulación de las fechas autorizadas para las actividades potencialmente dañinas para las principales especies de fauna de la zona y la no modificación de los entornos ripiarios.

Asimismo, señala el informe que la normativa forestal y de conservación de la naturaleza mencionada será de aplicación en todo su contenido, esté o no recogida expresamente en los diferentes documentos del Plan General.



3. ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE

3.1. Contenido, objeto y alcance del Plan General

3.1.1. Contenido de la documentación

La presente Declaración Ambiental Estratégica se emite sobre la documentación técnica puesta a disposición de esta Dirección General por parte del Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago, la cual se estructura conforme al siguiente índice:

- VOLUMEN 1. DOCUMENTO URBANÍSTICO
 - Memoria de información y anexos (abril 2024)
 - Memoria de ordenación y anexos (abril 2024)
 - Normas urbanísticas y fichas de ámbitos (abril 2024)
 - Catálogo de bienes y espacios protegidos (abril 2024)
 - Inventario en suelo no urbanizable (abril 2024)
 - Estudio de viabilidad económica (abril 2024)
 - Informe de sostenibilidad económica (abril 2024)
 - Memoria desde las perspectivas de género y diversidad (abril 2024)
 - Planos (abril 2024)
- VOLUMEN 2. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y ESTUDIOS ESPECÍFICOS
 - Estudio Ambiental Estratégico (mayo 2024)
 - Estudio hidrológico y de saneamiento (abril 2024)
 - Estudio acústico (abril 2024)
 - Estudio de energía, contaminación atmosférica y cambio climático (abril 2024)
 - Estudio de tráfico (abril 2024)

3.1.2. Características ambientales

El término municipal ocupa una superficie aproximada de 24 km² y cuenta con dos núcleos principales de población, Gargantilla del Lozoya, de mayor tamaño y sede el Ayuntamiento, y Pinilla de Buitrago, que distan entre sí unos 2,4 km. En el núcleo de Gargantilla del Lozoya se estableció en 1973 la urbanización “Cerca del Pernal”, un conjunto de 160 parcelas para viviendas unifamiliares aisladas que supera en extensión al propio núcleo y que se sitúa prácticamente desconectado de él.

Existen en el municipio dos urbanizaciones incluidas en la Ley 9/1985 sobre actuaciones urbanísticas ilegales en la Comunidad de Madrid: “Las Eras”, situada al oeste del casco urbano de Gargantilla del Lozoya y “El Sobaco”, también llamada “El Tomillar”, que se sitúa al sur del mismo núcleo. Según indica el documento existen, además, otras 210 viviendas fuera de ordenación, así como un enclave recreativo de aproximadamente 275.000 m² conocido como Camping Monte Holiday situado a la entrada de municipio por la carretera M-604.

Respecto a la población en el municipio, de acuerdo con las cifras oficiales de población publicadas por el Instituto Nacional de Estadística, cuenta en el año 2024 con 397 habitantes. Por su parte, de acuerdo con el Censo de Población y Viviendas del año 2021, en el municipio existen un total de 819 viviendas, de las cuales 180 son principales y 639 son secundarias, cifra que difiere con las 569 viviendas en suelo urbano y 181 en diseminado que se indican en el Anexo 2 de la Memoria de ordenación conforme a los datos del catastro del año 2021.



El desarrollo urbano de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago está condicionado por una serie de factores:

- La totalidad del municipio se incluye en la denominada la denominada “Zona de Transición” del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama, aprobado mediante el Decreto 96/2009.
- El término municipal se encuentra en la cuenca hidrográfica del río Lozoya, el cual discurre por el límite sur del término municipal. Además, por el municipio discurren dos arroyos principales, el arroyo de Pinilla (también conocido como arroyo del Chorro) y el arroyo de Gargantilla (también conocido como arroyo de Santiago). Todos los cauces del municipio cuentan con sus correspondientes zonas de dominio público, servidumbre y policía definidas en el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. El río Lozoya se represa en el embalse de Riosequillo, que ocupa una importante superficie de terrenos ubicados al este del término municipal. Dicho embalse se encuentra incluido en el Catálogo de Embalses y Humedales de la Comunidad de Madrid y cuenta con un Plan de Ordenación aprobado mediante el Decreto 17/1994 y actualizado en 2002 a través del Decreto 120/2002, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Ordenación del Embalse de Riosequillo.
- El cauce del río Lozoya y el embalse de Riosequillo se incluyen dentro del Espacio Red Natura 2000 ZEC “Cuenca del río Lozoya” (ES3110002), cuya declaración y Plan de Gestión se aprobaron mediante el Decreto 103/2014. Asimismo, se incluye dentro de este espacio protegido una pequeña porción del municipio ubicada en su límite noroeste.
- En la urbanización Cerca del Pernal se localiza el Fresno de Gargantilla “Árbol Huecarón”, ejemplar de *Fraxinus angustifolia* incluido en el Catálogo Regional de especies amenazadas de fauna y flora silvestres en la categoría de árboles singulares, regulado por el Decreto 18/1992 y modificado por la Orden 68/2015.
- En el municipio existen multitud de montes preservados, los cuales se ubican principalmente en zonas colindantes al embalse del Riosequillo y al río Lozoya, y en el límite oeste del término municipal. Asimismo, en la zona noroeste y sur del municipio se incluyen parcialmente diversos Montes de Utilidad Pública (Dehesa Umbría o Nueva”, “La Umbriña y otros”, “Cañadillas” y “La Solana y otros”). Por su parte, la gran mayoría de terrenos del término municipal cuentan con la consideración de terreno forestal. Tanto el terreno forestal en régimen especial (Montes de Utilidad Pública y Montes Preservados), como el terreno forestal en régimen general se regulan por la Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza.
- En el término municipal se encuentran diversos hábitats incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (Directiva Hábitats), modificada por la Directiva 97/62/CEE del Consejo, de 27 de octubre, siendo algunos de ellos prioritarios.
- Respecto a la presencia de vías pecuarias, discurren por el municipio una cañada (Cañada del Tercio Nuevo), tres coladas (Colada del Arroyo de la Vega al Río Lozoya, Colada de los Vallejuelos y Colada del Raso) y tres cordeles (Cordel del Sobaco, Cordel del Raso y Cordel de Tendales), reguladas todas ellas por la Ley estatal 3/1995 de vías pecuarias, la Ley 8/1998 de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid y el Decreto 7/2021, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- En el límite suroeste del término se encuentra el Área Importante para la Biodiversidad (IBA) nº 76 denominada “Alto Lozoya – La Pedriza”.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1202804558399410875491

- En el municipio existen diversos bienes incluidos en el Catálogo de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, protegidos por la Ley 8/2023, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.
- En cuanto a las infraestructuras existentes, se puede destacar la presencia las carreteras M-604, M-634 y M-635, pertenecientes a la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid; de la vía férrea sin electrificar de la línea Madrid-Burgos, que cuenta con la circulación de trenes suspendida; y de las EDAR de Riosequillo y de Pinilla de Buitrago.

3.1.3. Planeamiento vigente

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio, una vez declaradas nulas en 2015 las Normas Subsidiarias aprobadas el 19 de junio de 1986 (en adelante NNSS86) principalmente por carecer de un estudio económico financiero que avalase la obtención de la zona verde de la urbanización “La Cerca del Pernal”, son las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento redactadas por la Comisión de Planeamiento de Coordinación del Área Metropolitana de Madrid (COPLACO) y aprobadas el 12 de marzo de 1975, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de 5 de abril de 1975 (en adelante NNSS75).

Las NNSS75 fueron objeto de una modificación aprobada con fecha 29 de diciembre de 1978 por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo a propuesta de COPLACO, publicándose en el Boletín Oficial del Estado nº 95 de 20 de abril de 1979.

Dichas normas dividen el término municipal en las siguientes clases de suelo:

- Suelo urbano, que incluye el casco antiguo, los ensanches y los suelos con ordenación aprobada con anterioridad a las NNSS
- Suelo de reserva, que se divide en dos categorías:
 - Suelo de reserva urbana, que exige un plan parcial para su desarrollo.
 - Suelo de reserva metropolitana, dirigido a la escala intermunicipal para dar respuesta a cuestiones de paisaje o sistemas de comunicación, exigiendo para su desarrollo un plan especial.
- Suelo rústico, que incluye las superficies no comprendidas en las categorías anteriores, así como los sectores de reserva urbana y metropolitana en tanto no se aprueben los correspondientes planes parciales o especiales

Asimismo, se han aprobado los siguientes planes especiales en suelo rustico:

- Plan Especial de Infraestructuras para la construcción de un cementerio en Pinilla de Buitrago, aprobado definitivamente el 25 de abril de 2019 (BOCM de 8 de mayo de 2019).
- Plan Especial de Equipamientos para la implantación de infraestructuras municipales, Centro de Día y Residencia para la Tercera Edad, en Pinilla de Buitrago, aprobado definitivamente el 25 de abril de 2019 (BOCM de 8 de mayo de 2019).

Por su parte, las NNSS86 declaradas nulas en el año 2015, contemplaban las siguientes clases de suelo: Suelo urbano, en el que se preveían cuatro unidades de actuación, de las que dos se han desarrollado en su totalidad (UA-1 y UA-4) y una parcialmente (UA-2); suelo no urbanizable de especial protección y suelo no urbanizable común.



Según se indica en el apartado 4.2 de la Memoria de información, durante su vigencia, las NNSS86 fueron objeto de un total de 13 modificaciones:

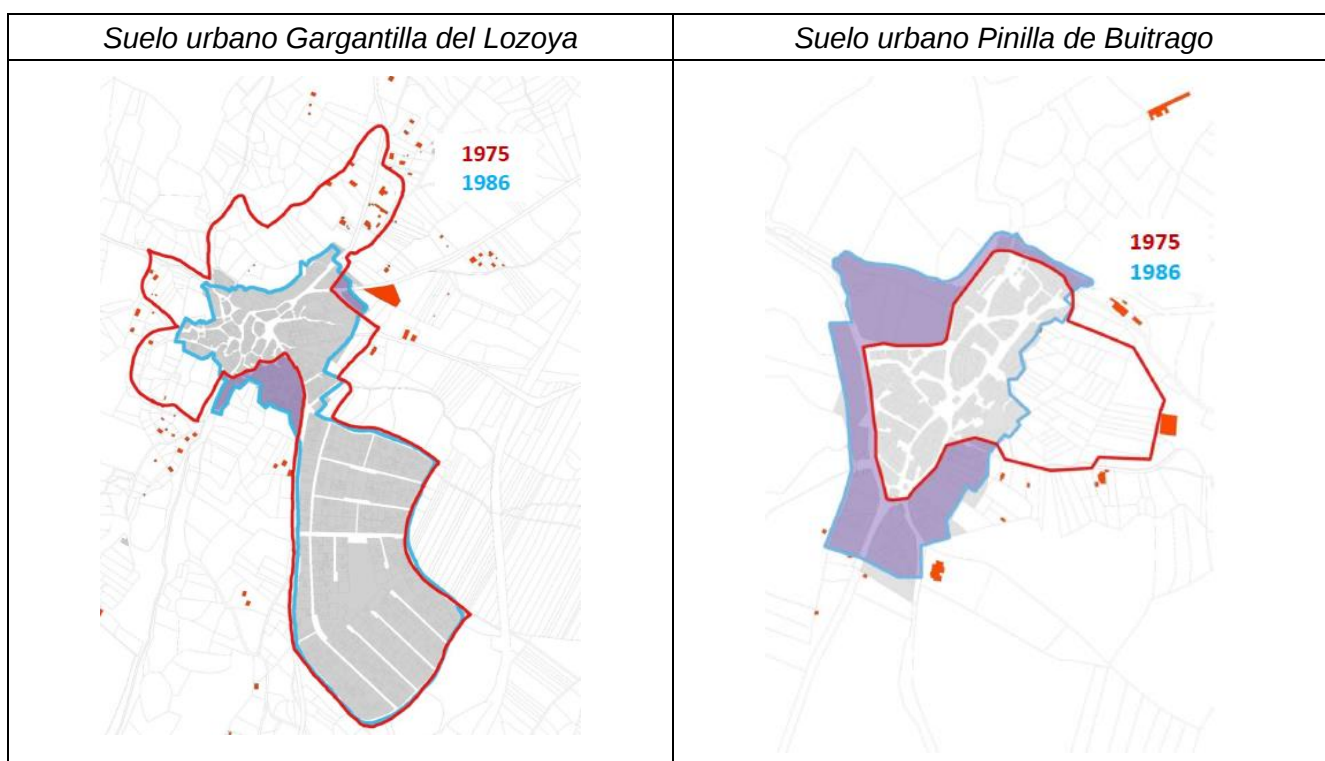
- Modificación puntual 1 (BOCM 20 de enero de 1989): Se propone modificar la clasificación del suelo sobre el que se sitúan las urbanizaciones ilegales “Las Eras” y “El Sobaco”, de Suelo No Urbanizable a Suelo No urbanizable Especialmente Protegido de Interés Agropecuario y Ganadero, respectivamente, proponiendo además la restauración del medio físico. Según se indica, no se ha llevado a cabo la restauración del medio físico en estas áreas, si bien, no se han producido nuevos crecimientos.
- Modificación puntual 2 (BOCM 7 de marzo de 1990): Inclusión en suelo urbano del núcleo de Gargantilla de una parcela edificada situada junto a la carretera M-635, que cuenta con las infraestructuras necesarias para ser considerada solar.
- Modificación puntual 3 (BOCM 3 de mayo de 1991): Permuta de calificación, dentro de suelo urbano, de un área de 481 m² de zona verde privada a extensión de casco E1.
- Modificación puntual 4 (BOCM 13 de enero de 1993): Inclusión del paraje ‘Poza de Arriba’ en suelo urbano, estableciendo una nueva unidad de ejecución UA-5) y creando la ordenanza de extensión de casco E-3.
- Modificación puntual 5 (BOCM 14 de enero de 1993): Incorporación de parcela de 175 m² situada en SNUPEP como suelo urbano y corrección de la alineación oficial de la c/ Rincón de Arriba.
- Modificación puntual 6 (BOCM 20 de febrero de 1996): Corrección de la alineación de un vial al suroeste del suelo urbano de Pinilla, establecida por las NNSS86 en 8 m de ancho, reduciéndolo a 5 m.
- Modificación puntual 7: (BOCM 20 de marzo de 2000): Calificación del antiguo cementerio de Pinilla y su ampliación como equipamiento dotacional en SNUPEP de interés agropecuario.
- Modificación puntual 8: (BOCM 24 de agosto de 2001): Cambio de trazado interior de la finca municipal ‘La Poza de Arriba’ y reubicación de la zona verde para salvaguardar una formación granítica existente en el interior de la parcela.
- Modificación puntual 9 (BOCM 22 de diciembre de 2000): Cambio de los usos compatibles de la ordenanza E-2 para incluir el uso hotelero en la parcela situada entre las calles de la Estación, del Chopo y del Pino, de uso equipamiento socio-cultural (antigua vivienda del maestro).
- Modificación puntual 10 (BOCM 28 de agosto de 2001): En el ámbito de la parcela situada en la avenida de la Estación nº 13 consistente en incluir la parcela municipal sita en la dirección mencionada dentro de la ordenanza de casco antiguo (CA).
- Modificación puntual 11 (BOCM 7 de marzo de 2007): Admisión como uso compatible en la ordenanza de suelo urbano E-2 del uso industrial en categoría 2ª, con condiciones específicas, en el núcleo de Pinilla de Buitrago.
- Modificación puntual 12 (BOCM 29 de enero de 2013): Nueva distribución de zonas verdes en el ensanche de “La Dehesa”.
- Modificación puntual 13 (BOCM 10 de noviembre de 2015): Inclusión del uso deportivo como uso compatible en la ordenanza correspondiente a espacios libres y zonas verdes.

Según se indica en el apartado 4.1 de la Memoria de información, el municipio se ha guiado durante 29 años por las NNSS86, lo que deja al planeamiento vigente (NNSS75) en una situación de desfase e inadaptación a la realidad actual. En este sentido, se indica en el apartado 4.3 que “las



determinaciones que establece el planeamiento vigente, especialmente en cuanto a los distintos tipos de suelo, no se corresponden con la configuración actual del municipio, mucho más ajustada a las determinaciones de las NNSS 86 anuladas. Esto se concreta de manera muy evidente en la existencia de un desfase entre la delimitación de suelo urbano, lo cual es uno de los motivos fundamentales de la revisión del planeamiento”.

En las siguientes imágenes, incluidas en el citado apartado puede observarse el desfase entre la delimitación suelo urbano de las NNSS vigentes (NNSS75) y de las NNSS86, señalándose en morado las zonas que actualmente quedan fuera de ordenación y que se consolidaron siguiendo lo establecido en las NNSS86:



Finalmente, se muestra en el siguiente cuadro, elaborado con los datos que figuran en la tabla 4.2 de la Memoria de información, la superficie que las NNSS86 destinan a cada clase y categoría de suelo:

CLASE DE SUELO		SUPERFICIE				Viv. totales	Viv. sin ejecutar
		PARCIAL (Has)	%	TOTAL (Has)	%		
Suelo urbano	Consolidado	49,54	2,05	52,39	2,17	429 viv	90 viv
	No consolidado	2,85	0,12			73 viv	39 viv
Suelo urbanizable				-	0,00%	-	-
Suelo no urbanizable	Especialmente protegido	2.292,25	94,82	2.365,48	97,83	-	-
	Común	72,86	3,01				
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL				2.417,87	100%	502 viv.	129 viv.

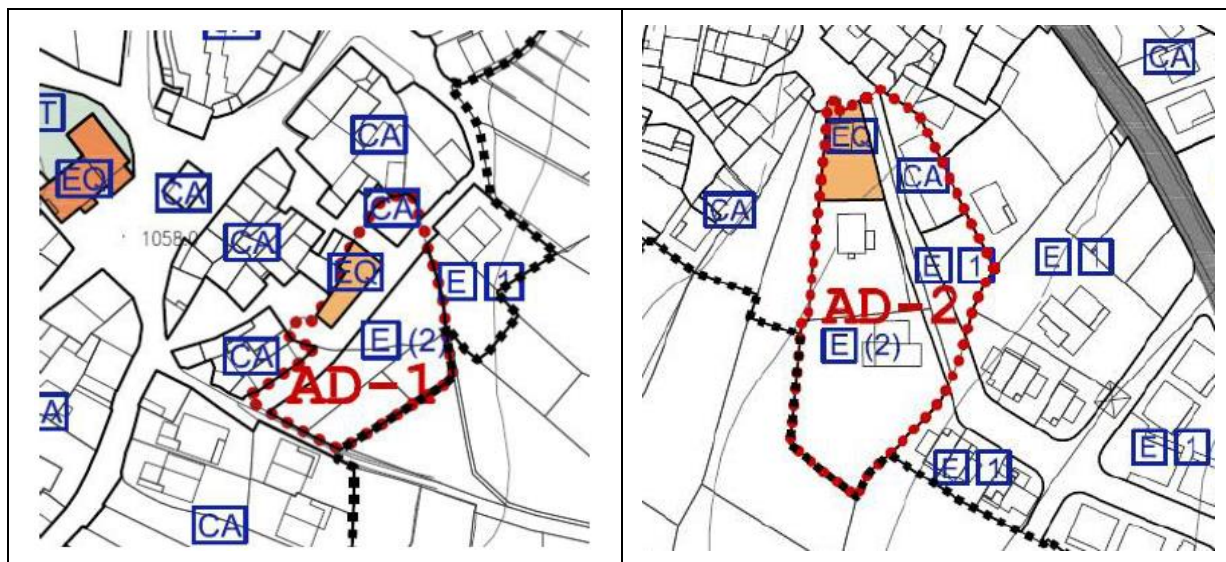
3.1.4. Síntesis y objetivos de la propuesta

La propuesta adscribe la totalidad de los terrenos del término municipal a las clases de suelo urbano y de suelo no urbanizable de protección, no previendo suelo urbanizable por entender que no resulta necesario en la situación actual.

SUELO URBANO

Según se señala en el apartado 3.1.1 de la Memoria de ordenación, se recogen en el suelo urbano los terrenos que cumplen los criterios establecidos en el artículo 14 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, distinguiendo entre las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado.

- El **suelo urbano consolidado** ocupa una superficie de 519.358 m² e incorpora las zonas urbanizadas y consolidadas, solo precisadas de obras accesorias de urbanización. Se incluyen en esta categoría de suelo las siguientes actuaciones de dotación:
 - 1 AD-1, situada en el núcleo de Pinilla en terrenos clasificados como urbanos por las NNSS86, mientras que en las vigentes NNSS75 se clasifican parcialmente como urbanos y rústicos. Ocupa una superficie de 1.863 m² y prevé un máximo de 5 viviendas.
 - 2 AD-2, situada en núcleo de Gargantilla y coincidente, en parte de su superficie, con la Unidad de Actuación UA-2 de las NNSS86, parcialmente desarrollada en la actualidad. De acuerdo con las vigentes NNSS75, los terrenos ocupados por esta actuación de dotación se clasifican como suelo rústico. Ocupa una superficie de 4.269 m² y prevé un máximo de 16 viviendas.

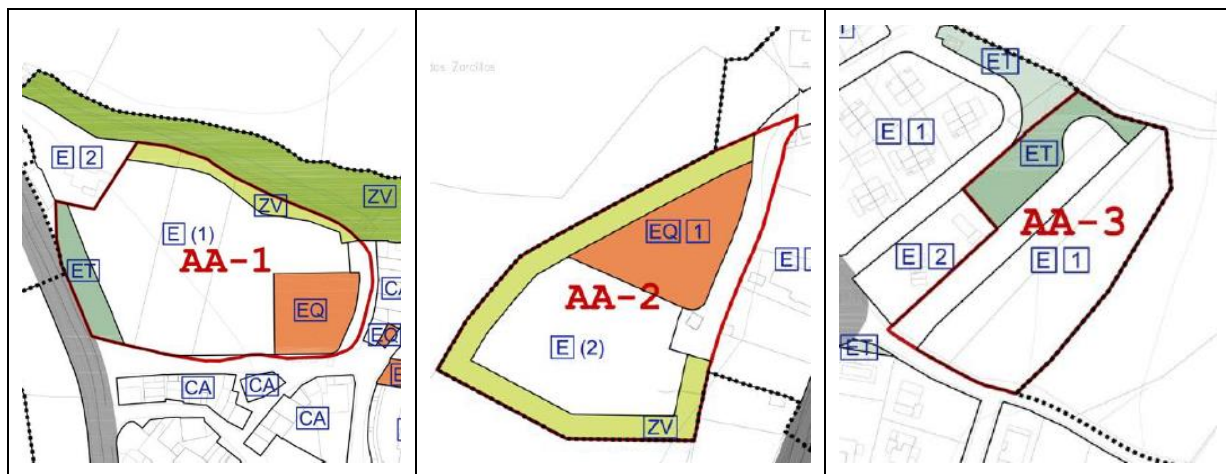


Principales parámetros de las actuaciones de dotación:

DENOMINACIÓN	Sup.	Uso global	Coef. Edificabilidad (m ² c/m ² s)	Sup. Edificable	Densidad (viv/Has)	Nº viv.
AD-1	1.863 m ²	Residencial	0,28	513 m ² c	27	5
AD-2	4.269 m ²	Residencial	0,43	1.849 m ² c	37	16
TOTAL AD	6.132 m²	-	-	2.362 m²c	-	21

En cuanto a la regulación de las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada, se señala en el citado apartado 3.1.1 que se mantienen las condiciones de edificabilidad y dimensión de parcela mínima existente, regulando los alojamientos rurales y las condiciones estéticas en la ordenanza de casco antiguo y flexibilizando los usos permitidos y compatibles para la implantación de talleres y de oficios en las plantas bajas de las edificaciones para favorecer el desarrollo de nueva actividad económica en los núcleos urbanos.

- El **suelo urbano no consolidado** ocupa una superficie de 25.571 m² y se integra por los terrenos que precisan obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución de planeamiento que requieran la distribución equitativa de beneficios y cargas. Esta categoría de suelo se divide en los siguientes ámbitos de actuación, todos ellos con uso global residencial:
 - 1 AA-1, situado al norte del núcleo de Pinilla, coincidiendo con terrenos incluidos en la Unidad de Actuación UA-3 de las NNSS86 (no desarrollada), y que se clasificaban como suelo rústico por las vigentes NNSS75. Ocupa una superficie de 9.137 m² y prevé un máximo de 21 viviendas.
 - 2 AA-2, situado al suroeste del núcleo de Pinilla, en terrenos clasificados por las NNSS86 como no urbanizable especialmente protegido por su interés naturalístico y agropecuario – ganadero, y por las vigentes NNSS75 como suelo rústico. Ocupa una superficie de 10.258 m² y prevé un máximo de 8 viviendas.
 - 3 AA-3, situado al este del núcleo de Gargantilla, en terrenos clasificados por las NNSS86 como suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés paisajístico y por las vigentes NNSS75 como suelo urbano. Ocupa una superficie de 6.176 m² y prevé un máximo de 14 viviendas.



Principales parámetros de los ámbitos de actuación:

DENOMINACIÓN	Sup.	Uso global	Coef. Edificabilidad (m ² c/m ² s)	Sup. Edificable	Densidad (viv/Has)	Nº viv.
AA-1	9.137 m ²	Residencial	0,34	3.150 m ² c	23	21
AA-2	10.258 m ²	Residencial	0,18	1.815 m ² c	8	8
AA-3	6.176 m ²	Residencial	0,37	2.259 m ² c	23	14
TOTAL AA	25.571 m²	-	-	64.094,40 m²c	-	43

Respecto al desarrollo de los ámbitos de actuación, se señala tanto en la Memoria de ordenación como en las fichas de ordenación y gestión de los ámbitos que únicamente el AA-1 remite a un Estudio de Detalle el desarrollo de la parcela residencial prevista. Se entiende que para el resto de ámbitos el Plan General define su completa ordenación pormenorizada.

En cuanto a los cambios en la delimitación del suelo urbano del Plan General respecto del previsto en las NNSS86, se indica en el apartado 3.1 de la Memoria de ordenación que, en Gargantilla se mantiene el límite del suelo urbano de las NNSS86 ampliándolo únicamente hacia el este del núcleo para incorporar una parcela con destino a equipamiento público, la cual ya se incluía dentro de la delimitación del suelo urbano de las NNSS75. Respecto a Pinilla de Buitrago se señala que, recupera también casi intacto el límite del suelo urbano establecido por las NNSS86 y sus modificaciones puntuales posteriores.

Tal y como se ha señalado anteriormente, se incluye también en la nueva delimitación del suelo urbano los terrenos ocupados por los ámbitos de actuación AA-2 y AA-3, ambos clasificados por las NNSS86 como suelo no urbanizable especialmente protegido. Una vez realizada una visión comparativa no exhaustiva entre ambas delimitaciones se observa que existen, además, pequeños ámbitos de suelo no urbanizable de las NNSS86 que se incluyen en el suelo urbano del Plan General, tales como los situados en al oeste del AD-2 o en el extremo sureste de la urbanización "Cerca del Pernal".

Por su parte, se observa que se incluyen en la categoría de suelo urbano consolidado de actuación directa regulados por la ordenanza E-1 terrenos no desarrollados de la antigua Unidad de Actuación UA-2 de las NNSS86, situados al este de la AD-2, en el núcleo de Gargantilla, y colindantes con la carretera M-635, con aparente acceso desde esta vía.

SUELO URBANIZABLE

Tal y como se ha señalado anteriormente, el Avance no propone suelo urbanizable por entender que no resulta necesario en la situación actual. No obstante, se ha observado que en el cuadro de superficies incluido en el Anexo 2 de la Memoria de ordenación (página 83) figuran 3.529 m² de esta clase de suelo, lo que se entiende que es un error material que debe ser subsanado en el Plan General que se someta a aprobación definitiva.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Según se indica en el apartado 3.1.2.a de la Memoria de ordenación, la delimitación de esta clase de suelo se ha realizado de acuerdo con el punto VI del Preámbulo y el apartado 2 del artículo 16 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, estableciendo dos categorías, una cuya protección viene impuesta al planeamiento por legislación sectorial de rango superior y otra cuya protección es facultativa del planeamiento. El Plan General contempla las siguientes subcategorías de suelo no urbanizable de protección:



SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL:

- SNUP – Montes de utilidad pública: Se refiere esta protección a los montes declarados de utilidad pública del término municipal, incluidos en el anexo de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza.
- SNUP – Montes preservados: Se refiere esta protección a los montes preservados del término municipal, incluidos en el anexo de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza.
- SNUP – Embalse. Zona máxima protección: Se refiere esta protección a los terrenos incluidos en la Zona de Máxima Protección por el Plan de Ordenación del Embalse de Riosequillo, del Catálogo de Embalses y Humedales de la Comunidad de Madrid
- SNUP – Embalse. Zona conservación: Se refiere esta protección a los terrenos incluidos en la Zona de Conservación por el Plan de Ordenación del Embalse de Riosequillo.
- SNUP – Embalse Zona de uso: Esta subcategoría se grafía en los planos de ordenación y se incluye en los cuadros de superficies, pero no se define en la Memoria de ordenación.
- SNUP – LIC/ZEC: Se han incluido en esta categoría los terrenos señalados como LIC/ZEC (Lugar de Interés Comunitario / Zona Especial de Conservación) Cuenca del Río Lozoya y Sierra Norte. En los cuadros de superficies y en los planos de ordenación esta subcategoría se denomina Red Natura 2000.
- SNUP – Vías pecuarias: Las vías pecuarias que discurren por el término municipal de Gargantilla del Lozoya quedan protegidas en el presente Plan General, de acuerdo con el artículo 25 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. A este respecto, se observa en los planos de ordenación que se ha grafiado de la misma manera los tramos de las vías pecuarias que discurren por el suelo no urbanizable que los que se superponen sobre el suelo urbano, sin que quede claro a qué clase de suelo pertenecen estos últimos.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN POR PLANEAMIENTO URBANÍSTICO:

- SNUP – Valor ambiental y paisajístico: Se refiere esta protección a la totalidad de los suelos no incluidos en otras clases y categorías, según lo establecido en el Estudio de Incidencia Ambiental. En esta categoría, el Plan General establece una normativa específica que tiene como objetivo equilibrar las actuaciones permitidas por la legislación urbanística con la preservación de los valores paisajísticos y ambientales (culturales, educativos, ecológicos) que justifican este grado de protección en base a los estudios ambientales que forman parte del PGOU.

En las edificaciones existentes en esta subcategoría se permiten ciertas actuaciones, sin incremento de volumen ni cambio de uso, encaminadas a mejoras ambientales y a mejorar la realidad actual del diseminado en el municipio.

El siguiente cuadro de superficies elaborado con los datos que figuran en el apartado 3.1.2.a de la Memoria de ordenación y en el cuadro resumen del Plan General, muestra la superficie que el Plan General destina a cada categoría y subcategoría del suelo no urbanizable de protección:



CLASE DE SUELO		SUPERFICIE*	SUP. TOTAL**
Suelo no urbanizable de protección por legislación sectorial	SNUP – Montes de utilidad pública	3.406.931 m ²	11.900.092 m ^{2***}
	SNUP – Montes preservados	1.656.181 m ²	
	SNUP – Embalse Zona Máxima protección	630.028 m ²	
	SNUP – Embalse Zona conservación	4.991.249 m ²	
	SNUP – Embalse Zona de uso	74.214 m ²	
	SNUP – Red Natura 2000	160.175 m ²	
	SNUP – Vías pecuarias	635.602 m ²	
Suelo no urbanizable de Protección por planeamiento urbanístico	SNUP-Valor ambiental y paisajístico	11.730.534 m ²	11.730.534 m ²
TOTAL SNUP			23.630.626 m ²

* Superficies obtenidas del cuadro incluido en el apartado 3.1.2.a de la Memoria de ordenación

** Superficies obtenidas del cuadro resumen del Plan General (Anexo 2 de la Memoria de ordenación)

*** Se indica en el pie del cuadro resumen que esta superficie incluye las redes supramunicipales de comunicaciones y vía pecuaria, si bien parte de estas redes discurren por el suelo urbano, no siendo posible que ninguna parte del territorio a varias clases de suelo simultáneamente.

Afecciones sobre el suelo no urbanizable de protección:

Según se indica en el apartado 3.1.2.b de la Memoria de ordenación, independientemente de la clasificación del SNUP en las dos categorías anteriormente descritas, existen las siguientes zonas del territorio que cuentan con afecciones producidas por varias legislaciones autonómicas o estatales:

- Hábitats de interés comunitario: Se incluyen los terrenos incluidos como hábitats naturales de interés comunitario incluidos en la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Infraestructuras viarias regionales y ferroviarias: Se incluyen los terrenos de las diversas infraestructuras de comunicación que discurren o se sitúan en el municipio y sus zonas de afección.
- Arroyos: En el anteriormente citado apartado de la Memoria de ordenación se definen erróneamente, si bien, a la vista del plano nº 2 se entiende que incluye la zona de dominio público, servidumbre y policía de los arroyos que discurren por el término municipal.
- Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama: El término municipal queda afectado en su totalidad por el PORN de la Sierra de Guadarrama, ubicándose en zona clasificada como Zona de Transición.

Redes Públicas en el suelo no urbanizable de protección:

El Plan General recoge las siguientes parcelas ubicadas en el SNUP para destinarlas a usos dotacionales:

- Antiguo cementerio de Pinilla de Buitrago, ubicado al noroeste del núcleo urbano. En la actualidad se encuentra colmatado, por lo que se plantea su ampliación en otra parcela, tal y como se indica a continuación.



- Antiguo cementerio de Gargantilla del Lozoya, que se encuentra aproximadamente a dos kilómetros al este del núcleo urbano de Pinilla de Buitrago, y forma conjunta con la Ermita de Santiago, en el paraje Rinconada de los Cerradillos.
- Reserva de suelo para la implantación de un cementerio en Pinilla de Buitrago, definido en el Plan Especial de Infraestructuras para la construcción de un cementerio en Pinilla de Buitrago, aprobado definitivamente el 25 de abril de 2019 (BOCM de 8 de mayo de 2019). Dicho Plan Especial fue sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificado, que concluyó con la emisión del correspondiente Informe Ambiental Estratégico de fecha 30 de noviembre de 2018. Dicho informe señalaba que no se aprecia que el Plan Especial pueda suponer riesgos para la salud humana y el medio ambiente, estableciendo una serie de condiciones para su desarrollo (SIA 17/177).
- Reserva de suelo para la implantación de infraestructuras municipales: Centro de Día y Residencia para la Tercera Edad, en Pinilla de Buitrago, definido en el Plan Especial de Equipamientos aprobado definitivamente el 25 de abril de 2019 (BOCM de 8 de mayo de 2019). Al igual que en el caso anterior, dicho Plan Especial fue sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificado, que concluyó con la emisión del correspondiente Informe Ambiental Estratégico de fecha 7 de marzo de 2019, en el cual se establecían una serie de condiciones para el desarrollo del Plan Especial (SIA 18/222).

Urbanizaciones ilegales y edificaciones diseminadas en el suelo no urbanizable de protección:

Tal y como se indica en el apartado 1.2.3 de la Memoria de información, en el municipio existen multitud de edificaciones, en su mayoría viviendas secundarias, dispersas por el suelo no urbanizable de protección o agrupadas en urbanizaciones ilegales, tales como las citadas en el anterior apartado 3.1.2: “Las Eras” y “El Sobaco”, también llamada “El Tomillar”. En su mayoría se tratan de viviendas con más de veinte años de antigüedad que suponen el principal problema ambiental del municipio, dado que en algunos casos se accede a ellas a través de vías pecuarias, no cuentan con suministro de agua potable, abasteciéndose mediante pozos y manantiales, ni con alcantarillado ni saneamiento, resolviendo el problema de las aguas residuales mediante pozos negros y fosas sépticas.

En la siguiente imagen, incluida en dicho apartado muestra las parcelas y edificaciones diseminadas en el suelo no urbanizable:





La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1202804558399410875491**

Se incluye en el Plan General un inventario de edificaciones en el suelo no urbanizable que identifica un total de 244 elementos, de los cuales 162 son viviendas, siendo el resto elementos de uso agrícola o industrial (almacenaje) y puntualmente deportivos o de ocio, como el Camping Monte Holiday. Dicho inventario únicamente recoge las certificaciones catastrales de las edificaciones inventariadas, sin que aporte información adicional respecto de la situación real de cada una de ellas, señalando, entre otras cuestiones, si cuentan con licencia u otras autorizaciones, sus condiciones de abastecimiento de agua, saneamiento y de suministro eléctrico, sus afecciones, etc.)

El inventario regula el régimen de las actuaciones permitidas en estas edificaciones, las cuales cuentan con una serie de limitaciones, entre otras que no supongan un cambio de uso, ni un incremento del volumen, ni de la superficie construida. Entre las obras permitidas que se señalan en el inventario se incluyen las de conservación y mantenimiento, de reforma interior, las obras exteriores de mejora de materiales o las relativas a los servicios básicos de las edificaciones a fin de mejorar las condiciones ambientales “*tales como sustitución de fosas sépticas por redes de saneamiento, conexiones de redes de agua potable, conexiones de electricidad y telecomunicaciones, etc.*”, las cuales deben llevarse a cabo mediante el procedimiento que legalmente sea exigible (plan especial de infraestructuras, calificación urbanística...) en el caso de que vayan más allá de meras conexiones.

Estas actuaciones coinciden con las definidas en el apartado 8.3.2 de las Normas urbanísticas, donde se indica, además, que si van más allá de las propias del régimen de “fuera de ordenación” solo podrán llevarse a cabo si previa o simultáneamente se efectúan una serie de medidas correctoras, entre otras,

las de restablecimiento de la legalidad, la depuración adecuada de las aguas o medidas frente a los incendios forestales. Por su parte, se define en el 8.3.3 de las Normas urbanísticas un régimen particular para la actividad “Camping Monte Holiday”, que según se indica, cuenta con las correspondientes autorizaciones.

Por otro lado, el apartado 3.1.2.f de la Memoria de ordenación señala que, con fecha 1 de junio de 2021, el Ayuntamiento ha aprobado inicialmente el denominado Plan Especial de Infraestructuras para suministro de agua potable y saneamiento de las viviendas de la zona sur de dicho municipio, para la urbanización catalogada “El Tomillar” así como para los núcleos de población de “El Sobaco” y “Las Minas”, indicando que se encuentra en la actualidad en tramitación ambiental, y considerándolo compatible con las determinaciones del Plan General. Pese a que en el siguiente apartado se profundiza en este expediente, procede adelantar que, el entonces Director General de Descarbonización y Transición Energética resolvió con fecha 3 de noviembre de 2022 la terminación de la evaluación ambiental estratégica del citado Plan Especial por pérdida sobrevenida del objeto del procedimiento, dado que la Dirección General de Urbanismo (órgano sustantivo) determinó que no resulta viable urbanísticamente (SIA 21/119).

CAPACIDAD RESIDENCIAL

Según se indica en el Anexo 2 de la Memoria de ordenación, conforme a los datos del catastro del año 2021, en el suelo urbano existen un total de 569 viviendas, que sumadas a las 178 parcelas vacantes, las 21 viviendas previstas en actuaciones de dotación, las 43 viviendas previstas en el suelo urbano no consolidado y las 181 del suelo no urbanizable de protección, resulta un total de 992 viviendas a techo de planeamiento. Tal y como se ha señalado anteriormente, el número de viviendas existentes que se indica en el documento discrepa del dato que figura en el Censo de población y viviendas del año 2021 publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

Por su parte, se señala en el apartado 2.2.f de la citada Memoria que, considerando una ocupación de 2,38 habitantes por vivienda resulta un techo poblacional de 2.361 habitantes, que supone un crecimiento aproximado del 600% respecto de los 397 habitantes con los que cuenta el municipio, lo que resulta, desde todo punto de vista, excesivo.

Sin perjuicio de lo que determine el órgano sustantivo al respecto, se entiende que para calcular el techo poblacional del Plan General debe tomarse en consideración el número de viviendas principales y secundarias respecto del total de viviendas totales con las que cuenta el municipio.

RESUMEN DE SUPERFICIES

Se recoge en el siguiente cuadro de superficies, elaborado con los datos que figuran en el Anexo 2 de la Memoria de ordenación (página 83), la superficie que el Plan General destina a cada clase de suelo. Tal y como se ha señalado anteriormente, en dicho cuadro figuran 3.529 m² de suelo urbanizable, el cual se ha obviado para la realización de este cuadro, dado que el Plan General no prevé esta clase de suelo.



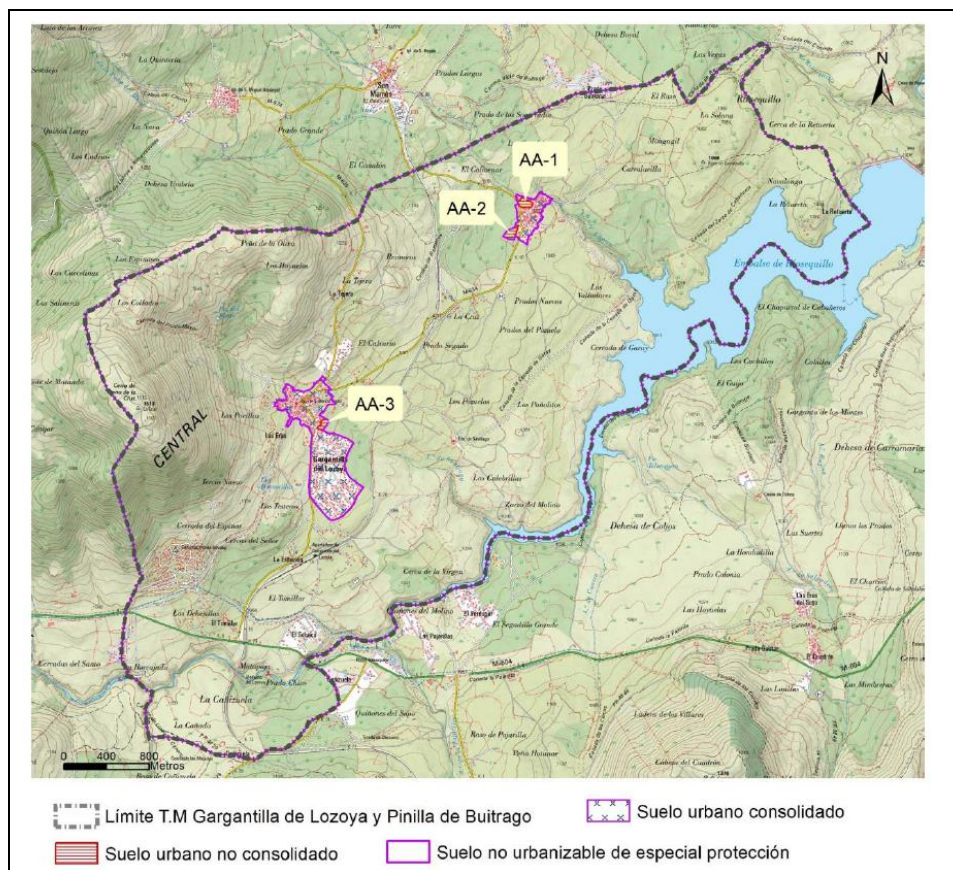
CLASE DE SUELO		SUPERFICIE				Nº aprox. viviendas
		PARCIAL (m ²)	%	TOTAL (Has)	%	
Suelo urbano	Consolidado	519.358	2,15	544.929	2,25	768 viv**
	No consolidado	25.571	0,11			43 viv
Suelo urbanizable				-	0,00	-
Suelo no urbanizable	Protección especial	11.900.092	49,22	23.630.626	97,75	181***
	Protección preservado	11.730.534	48,52			
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL				24.175.555*	100	992 viv

* El cuadro del Anexo 2 indica que la superficie del término municipal es 24.179.084 m² dado que considera 3.529 m² de suelo urbanizable que no se contempla en la propuesta.

** Incluye las viviendas construidas, las viviendas potenciales en solares vacantes y las 21 viviendas de las Actuaciones de Dotación

*** En el Inventario de edificaciones en el SNUP se indica que existen 162 viviendas

Finalmente, se muestra en la siguiente imagen, incluida en el Estudio Ambiental Estratégico, la división del término municipal en las distintas clases de suelo que prevé la propuesta. A este respecto, conviene señalar que el sistema de representación gráfica utilizado, en especial, en lo relativo al suelo no urbanizable de protección resulta de difícil lectura por no mostrar una imagen global de las protecciones existentes en el municipio, haciendo difícil identificar aquellas partes del territorio en las que se superponen diferentes categorías de suelo no urbanizable.



3.1.5. Resumen de los pronunciamientos ambientales emitidos respecto de los instrumentos de planeamiento propuestos sobre las urbanizaciones ilegales y las edificaciones diseminadas en el suelo no urbanizable de protección

A la vista de la documentación obrante en el archivo del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de esta Dirección General, se resumen a continuación los principales pronunciamientos ambientales emitidos respecto de los instrumentos de planeamiento propuestos sobre las edificaciones diseminadas en el suelo no urbanizable de protección:

SIA 11/149: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago para adaptar el planeamiento a las determinaciones del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama (PORN).

- Con fecha 21 de noviembre de 2011 el Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago remite una copia del documento de Modificación Puntual a los efectos de la emisión de informe ambiental.
- Con fecha 19 de febrero de 2016 el entonces Director General de Medio Ambiente emitió resolución en la que se señalaba, entre otras cuestiones, que el suelo afectado solo puede clasificarse como no urbanizable de protección con las distintas categorías que impone el Plan de Ordenación del Embalse de Riosequillo y el PORN, no siendo admisible la referencia al cambio de uso para las edificaciones existentes propuestas en el catálogo.

SIA 11/156: Plan Especial de Infraestructuras para la ampliación de la red de abastecimiento de agua potable y conexiones varias de la red de saneamiento actual en la zona sur de Gargantilla del Lozoya.

- Con fecha 2 de diciembre de 2011 el Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago solicita a la entonces Dirección General de Evaluación Ambiental los informes preceptivos de su competencia respecto del citado Plan Especial.
- Con fecha 9 de julio de 2012 la Dirección General de Evaluación Ambiental emitió informe en el que se señalaba que, dado que el Plan Especial da cobertura a varios proyectos técnicos incluidos en los Anexos de la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, sus repercusiones medioambientales tienen que ser valoradas separadamente en el estudio caso por caso o en el procedimiento de impacto ambiental, debiendo ajustarse el Plan Especial al resultado de dichos procedimientos así como a las condiciones establecidas para la Modificación Puntual que se encontraba en tramitación (SIA 11/149). En base a lo anterior se procedió a la devolución de la documentación y al archivo del expediente.

SIA 17/172: Plan Especial de Infraestructuras para ampliación de red de abastecimiento de agua potable y conexiones varias a la red de saneamiento actual en la zona sur de Gargantilla del Lozoya.

- Con fecha 14 de noviembre de 2017 el Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago solicita informe ambiental sobre el citado Plan Especial, adjuntando el documento técnico y un catálogo de viviendas del que se deduce que estarían incluidas en el objeto del Plan Especial
- De manera previa al inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, con fecha 23 de noviembre de 2017 se solicita informe a la Dirección General de Urbanismo para que informe sobre la viabilidad urbanística de las actuaciones previstas en el Plan Especial.



- Con fecha 27 de junio de 2018 se recibe el informe técnico-jurídico emitido por los servicios técnicos de la Dirección General de Urbanismo con fecha 25 de junio de 2018, el cual concluía lo siguiente:

*“El “Plan Especial de Infraestructuras para la ampliación de la red de abastecimiento de agua potable y conexiones varias a la red de saneamiento actual en la zona sur de Gargantilla del Lozoya” promovido por la “Asociación de Beneficiarios de Infraestructuras de Aducción y Colector de Saneamiento de la Zona Sur de Gargantilla del Lozoya”, que ha sido remitido para informe previo al inicio del correspondiente procedimiento ambiental, **no resulta viable urbanísticamente** al no cumplirse la legislación urbanística vigente ni la Sentencia del TSJM de 28 de enero de 2010, al tratarse de terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable de Protección.*

El Plan General que se encuentra en tramitación deberá crear una normativa expresa para el régimen de “fuera de ordenación” que desarrolle y complete el régimen de “fuera de ordenación parcial” esbozado por el PORN, remitiéndose a la redacción de un Plan Especial cuyo cometido sea la conservación, protección, rehabilitación y mejora del medio rural (art. 50.1.c de la Ley 9/2001).”

- Con fecha 19 de julio de 2018 el entonces Director General de Medio Ambiente y Sostenibilidad resolvió, considerando los informes emitidos sobre el ámbito por la Dirección General de Evaluación Ambiental, las consideraciones recogidas en el informe de la Dirección General de Urbanismo y la carencia de documentación sectorial ni estudio sectorial alguno, la no conveniencia de iniciar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Plan Especial, procediendo al archivo del expediente a la devolución de la documentación.

SIA 21/219: Plan Especial de Infraestructuras para la ampliación de la red de abastecimiento de agua potable y conexiones varias a la red de saneamiento actual de la zona sur del municipio para la urbanización catalogada “El Tomillar”, así como los núcleos de población de El Sobaco y Las Minas.

- Con fecha 21 de septiembre de 2021 el Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago solicita el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Especial.
- Con fecha 22 de diciembre de 2021 y a la vista de los antecedentes del expediente se solicita informe a la Dirección General de Urbanismo en su condición de órgano sustantivo en el procedimiento urbanístico.
- Con fecha 20 de mayo de 2022 se recibe informe de la Dirección General de Urbanismo en el que se señala que “...el documento del Plan Especial de Infraestructuras no aporta contenido que modifique el ya informado con motivo de Planes Especiales anteriores y que ha sido objeto de informe por parte de esta D.G. de Urbanismo, por lo que se remite a lo observado con anterioridad respecto al mismo asunto u objeto”, recogiendo las conclusiones del ya citado informe de la Dirección General de Urbanismo y Suelo de fecha 25 de junio de 2018.
- Con fecha 20 de julio de 2022, y ante la disyuntiva de continuar con el procedimiento ambiental se solicita informe a los Servicios Jurídicos de la entonces Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, los cuales concluyeron en su informe de fecha 19 de septiembre de 2022 lo siguiente:

“...entendemos que no procede concluir el procedimiento ambiental, emitiendo una declaración con el contenido exigido en el artículo 25 de la Ley 21/2013, en cuanto las determinaciones, medidas o condiciones finales que pudieran establecerse, no podrían incorporarse a ningún plan en cuanto, tal como se ha indicado, sería inviable urbanísticamente.



Podría entenderse incluso, que el objeto del procedimiento ambiental ha desaparecido. No obstante, es potestad del órgano ambiental decidir el modo en que ha de terminar el procedimiento de este carácter, en función de las circunstancias concurrentes en cada caso...”

- Teniendo en cuenta lo anteriormente indicado, con fecha 3 de noviembre de 2022 el entonces Director General de Descarbonización y Transición Energética resolvió la terminación del expediente por pérdida sobrevenida del objeto del procedimiento ambiental, acordando el archivo de las actuaciones.

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

4.1. Alternativas de planeamiento y potenciales efectos ambientales

4.1.1. Alternativas de planeamiento

El Estudio Ambiental Estratégico y la Memoria de ordenación analizan las alternativas propuestas para alcanzar los objetivos del Plan General. Se observa que en el Estudio Ambiental Estratégico se analizan, además de la alternativa 0, cinco alternativas de crecimiento, las cuatro ya incluidas en el documento de Avance y la alternativa del documento de aprobación inicial, que incorpora las sugerencias al documento de Avance y las condiciones del Informe de Impacto Territorial y del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, mientras que en la Memoria de ordenación se incluye una alternativa adicional, la alternativa del documento para aprobación provisional, que incorpora algunas modificaciones a la alternativa de la aprobación inicial. A continuación, se resumen los principales aspectos de las alternativas consideradas:

Alternativa 0

La alternativa de no revisar el planeamiento no se considera viable por la situación de vacío urbanístico en la que se encuentra actualmente el municipio, con buena parte de sus dos cascos urbanos fuera de ordenación y un planeamiento vigente completamente obsoleto.

Alternativas de crecimiento analizadas en el documento de Avance:

- **Alternativa “a”: Adaptación a las NNSS86:** Esta alternativa recupera la delimitación de Suelo Urbano que establecían las NNSS86 incorporando los ajustes necesarios para resolver los problemas urbanísticos que presentaban y que motivaron su anulación, no contemplándose crecimiento respecto del planeamiento consolidado.
- **Alternativa “b”: Ajuste de la delimitación del suelo urbano. Mínima ampliación:** Esta alternativa incorpora ligeros ajustes al alza en la delimitación del suelo urbano para la obtención de suelo público mediante cesiones en una localización estratégica para habilitar aparcamientos de borde. Esta alternativa incorpora la implantación de una variante de la carretera M-634 sobre el suelo no urbanizable de protección.
- **Alternativa “c”: Desarrollo urbanístico mediante clasificación de suelo urbanizable sectorizado. Crecimientos de borde:** Esta alternativa añade a las determinaciones de las alternativas “a” y “b” la clasificación de suelo urbanizable que permite crear un crecimiento de borde, principalmente en Gargantilla, con el que se podría obtener los terrenos necesarios para la variante de la carretera M-634. Según se indica, esta alternativa implica un importante incremento en el número de viviendas siendo ya informada desfavorablemente por la entonces



Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio por considerar que supera las necesidades reales del municipio.

- **Alternativa “d”: Desarrollo urbanístico mediante clasificación de Suelo Urbanizable No Sectorizado. Diseminado:** Esta alternativa añade a las determinaciones de las alternativas “a”, “b” y “c” la clasificación de suelo urbanizable no sectorizado para abordar mediante un sistema de gestión urbanística tradicional la regularización del diseminado existente en el municipio, lo que supondría una reclasificación de suelo muy importante.

Una vez analizado en el Avance el cumplimiento de los objetivos enunciados, se concluye que la alternativa elegida para la propuesta de ordenación de este documento es la Alternativa “b”.

Alternativa “e”. Documento para aprobación inicial:

Esta alternativa contempla, de manera similar a la elegida en el documento de Avance, ajustes al alza en la delimitación del suelo urbano que permiten la obtención de suelo público mediante cesiones en una localización estratégica para habilitar los aparcamientos de borde, los cuales se resuelven mediante la delimitación de ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado.

Esta alternativa incorpora las correcciones derivadas de las sugerencias efectuadas al documento de Avance y las condiciones del Informe de Impacto Territorial y del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, eliminando la variante de la carretera M-634, atendiendo a lo señalado por las Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Alternativa “f”. Documento para aprobación provisional (alternativa desarrollada en la versión final del Plan General)

Esta alternativa únicamente ha sido analizada en la Memoria de ordenación, sin que se incluya en el Estudio Ambiental Estratégico, e incorpora a la anterior algunas modificaciones derivadas de las alegaciones efectuadas al documento de aprobación inicial, de las condiciones de los informes sectoriales recibidos, de nuevos criterios municipales asumidos tras las reuniones mantenidas con los servicios técnicos y de las modificaciones introducidas en la normativa urbanística.

4.1.2. Potenciales efectos significativos

Teniendo en cuenta los análisis realizados por el Estudio Ambiental Estratégico y los contenidos reclamados en el Documento de Alcance, deben destacarse los siguientes aspectos:

Red Natura 2000

El Estudio Ambiental Estratégico incluye como anexo un Estudio de repercusiones sobre la Red Natura 2000 en el que se lleva a cabo una descripción y evaluación detallada de las posibles repercusiones del plan sobre el espacio: ZEC “Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte”, el cual concluye que la afección sobre los hábitats presentes en el espacio Red Natura 2000, su flora y fauna y su integridad no es significativa. No obstante, el citado estudio incluye una serie de medidas que deben adoptarse por los proyectos de urbanización en los ámbitos de actuación propuestos con el fin de minimizar los efectos ocasionados sobre la vegetación, fauna y la propia integridad de los espacios Red Natura, las cuales se han incorporado al Estudio Ambiental Estratégico y, parcialmente, a las Normas Urbanísticas del Plan General.



En base a lo anterior, el Estudio Ambiental Estratégico concluye señalando que *“el desarrollo previsto por el Plan General de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago es COMPATIBLE con los valores ambientales existentes en el ámbito, y que motivaron su inclusión dentro de la Red Natura 2000”*.

Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama

La totalidad del municipio se sitúa sobre la Zona de Transición del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para la Sierra de Guadarrama.

Según se indica en el Estudio Ambiental Estratégico, el Plan General propone un uso sostenible del municipio, proponiendo los ámbitos de actuación colindantes a los núcleos urbanos, por lo que el impacto del Plan General sobre el Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama lo valora de efecto indirecto, negativo, a medio plazo, siendo considerado como un impacto compatible.

Montes Preservados y Montes de Utilidad Pública

Existen montes preservados que se cartografían parcialmente dentro del núcleo poblacional de Pinilla de Buitrago, si bien, se indica en el Estudio Ambiental Estratégico que, dado que estos suelos se clasificaron como urbanos antes de la entrada en vigor de la Ley 16/1995 no tienen la condición de Montes Preservados. Según se indica, el resto de suelos cartografiados como Montes Preservados se clasifican como suelo no urbanizable de protección, excluyendo la parcela 106 del polígono 6, así como los que se encuentran colindantes al sur y al este tras diversos informes y resoluciones judiciales al respecto, que concluían que dichos suelos no reúnen las condiciones para tener dicha consideración.

En cuanto a los Montes de Utilidad Pública situados en los extremos noroeste y sur del municipio, el Plan General los clasifica como suelo no urbanizable de protección.

Por todo lo anterior, concluye el Estudio Ambiental Estratégico que el impacto del Plan General sobre los Montes de Utilidad Pública y los Montes Preservados se considera inexistente al no verse afectados los valores ambientales de estos espacios.

Vegetación

En cuanto a la afección a formaciones vegetales de interés, se señala en el Estudio Ambiental Estratégico que en los ámbitos de ordenación propuestos en el Plan General, las unidades de vegetación presentes son en su mayoría de prados, pastizales y eriales además de algunas zonas que coinciden con bocages, vegetación riparia y áreas antropizadas, concluyendo que, con las medidas encaminadas a la protección de la vegetación incluidas en la Normativa urbanística, la afección generada por el Plan General será negativa, permanente y recuperable, valorándose como compatible.

En cuanto a la presencia de Hábitats de Interés Comunitario, el Estudio Ambiental Estratégico señala que se ha realizado un análisis de ortofotografía y una visita de campo para comprobar la presencia del HIC 92A0 y delimitar de forma precisa las manchas del hábitat presentes en el núcleo de Pinilla.

Según se indica, la zona donde se ha identificado dicho hábitat coincide con el límite norte de Pinilla de Buitrago, situándose en su mayoría sobre suelo urbano consolidado, así como al norte del ámbito de actuación AA-1, en terrenos calificados para ambos casos como zona verde. Por su parte, se establece para el proyecto de urbanización del ámbito AA-1 la necesidad de establecer medidas para la protección del Hábitat 92A0, así como su regeneración para mejorar su estado actual de conservación.

Por su parte, respecto a los hábitats cartografiados en el Camping Monte Holiday (HIC 6310 y 6220), señala el Estudio Ambiental Estratégico que las características que los definían (aprovechamiento forestal, ganadero, agrícola y cinegético) desaparecieron hace más de 30 años, habiendo aumentado



la masa vegetal desde un terreno degradado de sustitución hasta un terreno arbolado en la actualidad, siendo compatibles la actividad del camping con la de la protección y mejora del medio natural.

Por todo lo anterior, el Estudio Ambiental Estratégico considera que la afección sobre hábitats generada por el desarrollo del Plan General se valora como un efecto negativo, a medio plazo, permanente y recuperable, tratándose de un impacto compatible.

En cuanto al arbolado, se señala en el Estudio Ambiental Estratégico que en el interior de los ámbitos de ordenación y gestión (AA y AD) se encuentran un total de 124 ejemplares, algunos de los cuales se eliminarán durante su desarrollo. No obstante, se señala que las Normas urbanísticas del Plan General y las fichas de cada uno de los ámbitos recogen como condición la necesidad de que los proyectos de urbanización y/o edificación incluyan información expresa del arbolado presente en la parcela, y que, como criterio general, se preserve el mismo, debiendo justificarse su eliminación.

Respecto a las especies catalogadas, se indica en el Estudio Ambiental Estratégico que en el término municipal existen tres especies florísticas catalogadas en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial (LESPRE), una de ellas Vulnerable, seis especies catalogadas como de Interés Especial, dos como Vulnerables y cuatro como Sensibles a la Alteración de su Hábitat (SAH) en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres, y de Árboles Singulares de la Comunidad de Madrid y cinco especies recogidas en los Anexos de la Ley 42/2007, de las cuales dos en el Anexo II, tres en el Anexo V y dos en el Anexo VI.

El Estudio Ambiental Estratégico analiza la situación de aquellas con un mayor grado de vulnerabilidad (*Epilobium angustifolium* y *Erodium paularense*), considerando la afección generada por el Plan General como compatible, siendo un impacto negativo, a medio plazo y permanente.

Respecto de la afección a terrenos forestales, se señala en el Estudio Ambiental Estratégico que la mayor parte del término municipal tiene características de terreno forestal, de acuerdo con lo establecido en el citado artículo 3 de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid. Según se indica, existen terrenos forestales que afectan al suelo urbano consolidado y a los ámbitos AA-3 del núcleo de Gargantilla del Lozoya y a los AA-2 y AD-1 del núcleo de Pinilla de Buitrago, por lo que debe compensarse la pérdida de terreno forestal conforme se establece en el artículo 43 de la citada Ley. El Estudio Ambiental Estratégico cuantifica la superficie a repoblar mediante la digitalización de las superficies urbanas ocupadas por terrenos forestales, obteniéndose una superficie total de 70.278,81 m², indicando que se utilizarán especies arbóreas autóctonas (encina, melojo y fresno) con una densidad no inferior a 1.000 pies/has.

A estos efectos, se ha incluido en las fichas de ordenación de las actuaciones de dotación y de los ámbitos de ordenación como condición para su desarrollo la necesidad de compensar el terreno forestal perdido presentando ante el órgano competente de la Comunidad de Madrid la correspondiente memoria valorada. No se ha localizado en el documento la descripción de la forma en que se va a compensar el terreno forestal perdido en el suelo urbano consolidado no incluido en actuaciones de dotación.

Por su parte, se incluye en las Normativa urbanística una serie de medidas en cuanto a la forma en la que se deberá llevar a cabo la citada compensación, así como para la protección del suelo forestal en suelo no urbanizable de especial protección. Por todo lo anterior, el Estudio Ambiental Estratégico considera la afección del Plan General sobre los terrenos forestales como un efecto negativo, permanente ya medio plazo, siendo un impacto compatible tras la adopción de medidas correctoras.

Árboles singulares

El árbol singular catalogado denominado Fresno de Gargantilla “Árbol Huecarón”, ejemplar de *Fraxinus angustifolia*, situado en la urbanización Cerca del Pernal se ubica alejado de los ámbitos de ordenación



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1202804558399410875491

propuestos en el Plan General, por lo que el Estudio Ambiental Estratégico considera el impacto del Plan General sobre el mismo nulo.

Por su parte, cabe señalar que dicho árbol se ha incorporado el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos incluido en el Plan General.

Áreas Importantes para la Biodiversidad (IBA)

El IBA denominada “Alto Lozoya – La Pedriza (076)” situada en límite oeste y sur del municipio, así como el IBA “Sierra de Ayllón (077)” situado a unos 1.300 m al noreste del municipio se encuentran alejados de los ámbitos de ordenación propuestos, por lo que el Estudio Ambiental Estratégico considera el impacto sobre estas áreas inexistente.

Fauna

El Estudio Ambiental Estratégico evalúa los efectos del Plan General sobre la fauna utilizando los siguientes indicadores: Importancia de la fauna afectada; Superficie afectada de cada biotopo; Existencia de lugares especialmente sensibles para la fauna; Presencia de especies sensibles a la contaminación lumínica; Y presencia de áreas sensibles próximas o colindantes por contaminación lumínica, considerando que su impacto es compatible tras la adopción de las medidas propuestas.

Hidrología:

Se incluye en el Plan General un Estudio hidrológico y de saneamiento en el que se analiza, en base a los estudios existentes, la afección del Plan General a los cauces, destacando la afección que presentan los ámbitos de ordenación AA-1, AA-3 y AD-2. Para estos ámbitos se indica que, *“el desarrollo de las sucesivas etapas de planeamiento de los ámbitos propuestos por el Plan General requerirá la presentación, si es el caso, de un estudio hidrológico e hidráulico con análisis de los efectos del planeamiento sobre el cauce cercano y con la identificación del dominio público hidráulico y sus zonas de influencia, así como la identificación de las zonas inundables por su posible incidencia en el planeamiento”*.

Por su parte, se señala en el Estudio Ambiental Estratégico que la normativa urbanística establece una serie de medidas destinadas a la protección tanto del medio hidrológico en general como de las Zonas de Dominio Público Hidráulico, así como para la regulación de los vertidos líquidos de aguas residuales, por lo que valora la afección a los cauces como un efecto negativo a medio plazo y como un impacto compatible.

Hidrogeología:

Según se indica en el Estudio Ambiental Estratégico, en el municipio se localizan viviendas dispersas por el suelo no urbanizable que no cuentan con suministro de agua potable y que se abastecen por pozos, cuya tasa de extracción no está regulada, por lo que estos reservorios de agua se encuentran expuestos a una merma de su recarga y a una posible desaparición. Estas viviendas tampoco cuentan con alcantarillado ni saneamiento, resolviendo el problema de las aguas residuales mediante pozos negros y fosas sépticas, las cuales ponen en peligro las reservas de agua debido a una posible contaminación por infiltración de materiales de las fosas sépticas.

Según se indica, la solución de estos impactos no puede ser su incorporación al suelo urbanizable ni urbano por ser de difícil justificación dado su carácter discontinuo, previendo el Plan General la incorporación en su normativa urbanística de la posibilidad de llevar a cabo sobre las parcelas y edificaciones fuera de ordenación ciertas actuaciones de conservación, modernización de instalaciones, rehabilitación, así como mejoras medioambientales, que en todo caso tendrán las limitaciones adecuadas al suelo en el que se ubican. Según se señala, dentro de estas actuaciones a



regular, se estudiará la posibilidad ejecutar conexiones y acometidas a la red de abastecimiento de agua y de saneamiento con el objetivo de disminuir el grave impacto ambiental que supone la captación de agua mediante pozos y el vertido de aguas residuales mediante pozos negros y fosas sépticas sin ningún tipo de control.

El Estudio Ambiental Estratégico concluye señalando que, *“la solución propuesta por el Plan General permitirá la adopción de soluciones futuras que den respuesta a la problemática existente en la actualidad, por lo que la adopción de las medidas propuestas generará un impacto POSITIVO sobre la realidad actual”*.

Embalses y humedales protegidos

Según se indica en el Estudio Ambiental Estratégico el Plan General incorpora dentro de la categoría de suelo no urbanizable de protección los terrenos incluidos en la Zona de Máxima Protección del Plan de Ordenación del Embalse de Riosequillo y en la Zona de Conservación.

Por su parte, se señala que, dado que los ámbitos de actuación propuestos se sitúan fuera de los límites del Plan de Ordenación del Embalse, la afección generada por el desarrollo de los mismos se considera como inexistente.

Vías pecuarias

El Estudio Ambiental Estratégico señala que las vías pecuarias que discurren por el término municipal quedan incluidas dentro de la clase de suelo no urbanizable de protección, sin que ninguno de los ámbitos de actuación propuestos coincida sobre las mismas.

Por su parte, señala el Estudio Ambiental Estratégico que el acceso existente al Camping Monte Holiday se sitúa sobre parte del trazado de la vía pecuaria “Cordel del Sobaco”, no obstante, se indica que con fecha 18 de julio de 2016 el Área de Vías Pecuarias emitió un informe favorable en el que autorizaba el acondicionamiento de un tramo de camino que discurre por la vía pecuaria, siendo este el que une la carretera M-634 y el camping, siendo su único acceso. Asimismo, se señala que en la Normativa Urbanística del Plan General se han establecido una serie de normas para asegurar la protección del patrimonio cultural y las vías pecuarias presentes en el municipio.

Por todo lo anterior, el Estudio Ambiental Estratégico considera que el efecto del Plan General sobre las vías pecuarias es compatible.

Patrimonio cultural:

El Plan General incluye el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del municipio que recoge un total de 63 bienes, definiendo, en función de su grado de protección, las diferentes actuaciones permitidas sobre ellos.

Asimismo, se indica que el Catálogo incluye los siguientes espacios de interés: Montes de utilidad pública; Montes preservados; Red de vías pecuarias; Red de arroyos; Red de hábitats naturales de interés comunitario; Espacio protegido Red Natura 2000 LIC/ZEC “Cuenca del Río Lozoya y Sierra Norte”; Plan de Ordenación del Embalse de Riosequillo. Según se señala, estos espacios quedan reflejados en los planos, si bien, no han sido localizado en los planos del Catálogo. Respecto de las determinaciones de protección de estos espacios se remite a la correspondiente normativa sectorial, y subsidiariamente, a lo recogido en las Normas urbanísticas para el suelo no urbanizable.

En cuanto al impacto del Plan General sobre los valores culturales, arqueológicos y patrimoniales del municipio se valora en el Estudio Ambiental Estratégico como negativo y a medio plazo, resultando un impacto compatible.



Calidad de los suelos

Tras el estudio histórico realizado para los ámbitos de actuación presentes tanto en el núcleo de Gargantilla del Lozoya (AA-3 y AD-2) como en Pinilla de Buitrago (AA-1, AA-2 y AD-1), el Estudio Ambiental Estratégico concluye que en ninguno de ellos se han encontrado indicios de la presencia de fuentes potenciales de contaminación ni de actividades recogidas en el anexo I del Real Decreto 9/2005, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, por lo que se valora el efecto del desarrollo del Plan General sobre esta variable como un efecto negativo, permanente y a medio plazo, considerándose un impacto compatible.

Se incluyen en el Estudio Ambiental Estratégico una serie de medidas a adoptar en fase de obra de los proyectos de urbanización y edificación con la finalidad de mitigar el efecto producido sobre esta variable, las cuales no se han incorporado en su totalidad a las Normas urbanísticas del Plan General.

Residuos

Según se señala en el Estudio Ambiental Estratégico, *“no se considera que resulte necesario la generación de un Centro de Recogida de Residuos Valorizables y Especiales o “Punto Limpio” que de servicio al municipio debido a la baja cantidad de residuos que se generaran como consecuencia de los nuevos desarrollos”*, considerándose que el desarrollo del Plan General generaría un impacto compatible sobre la generación de residuos en el municipio.

Energía, contaminación atmosférica y cambio climático:

El Plan General incluye entre su contenido un estudio específico destinado a valorar las repercusiones del Plan General respecto de la calidad atmosférica, el consumo energético y el cambio climático (contribución, mitigación y adaptación).

Según se indica en el citado estudio se ha descartado la necesidad de incluir un inventario de consumo de energía y emisiones para las situaciones previa y posterior al desarrollo del plan, al no esperarse un crecimiento significativo ni de la edificación ni del tráfico inducido, no siéndolo tampoco los efectos previsibles sobre estas variables (ausencia de impacto).

Finalmente, el estudio concluye señalando que, teniendo en cuenta la amplia batería de medidas en materia de sostenibilidad energética, calidad del aire y respuesta frente al cambio climático que se incorporan en el Plan General, puede afirmarse que su desarrollo no supondrá un impacto significativo sobre estas variables.

Contaminación acústica:

Se incluye en el Plan General un Estudio acústico que incluye una propuesta de zonificación acústica del municipio, el análisis de la situación acústica preoperacional, así como de la situación postoperacional, concluyendo que esta resulta compatible con los objetivos de calidad acústica correspondientes tanto a las áreas consolidadas del casco y de las urbanizaciones como a las de nuevo desarrollo previsto, sin necesidad de aplicar medidas correctoras.

Paisaje

El Estudio Ambiental Estratégico identifica cinco unidades de paisaje presentes en el municipio, analizando la situación de los diferentes ámbitos de ordenación (AA y AD), destacando que el AA-1 se sitúa en su límite norte sobre la unidad de paisaje de vegas fluviales, cuya calidad es muy alta y su fragilidad muy baja, no obstante, el Plan General determina en esta zona un espacio libre / zona verde por lo que se preservará en su estado natural.



Respecto de la visibilidad de las actuaciones propuestas, se indica que la gran mayoría de las cuencas visuales de los ámbitos propuestos se superponen con las cuencas de los núcleos de población, debido a que los núcleos presentan mayores superficies y también que estas actuaciones propuestas quedan integradas dentro del ámbito del suelo urbano edificado.

Por todo lo anterior, el Estudio Ambiental Estratégico considera el efecto generado por el desarrollo de los ámbitos de actuación propuestos por el Plan General compatible con el paisaje, siendo impactos a medio plazo, negativos y permanentes.

Tráfico y movilidad

El Plan General incluye un Estudio de tráfico y movilidad que concluye que la modificación de los niveles de servicio debidos al desarrollo del Plan general no implicará, en ningún caso, problemas de funcionalidad en la red viaria existente. Dicho estudio incluye propuestas de mejora de la movilidad a incorporar en las Normas urbanísticas del Plan General.

Salud pública

Según se indica en el Estudio Ambiental Estratégico, la normativa urbanística recoge medidas para la limitación de plantación de especies con alta incidencia alergénica, para reducir el impacto sobre la propagación de plagas y para la protección frente al gas radón, por lo que considera que la afección del Plan General a la salud pública es compatible.

Riesgos sobre la población y el medio ambiente

El Estudio Ambiental Estratégico evalúa la existencia de riesgos naturales y tecnológicos en el municipio señalando que deben tenerse en cuenta para asignar los diferentes usos del suelo, evitando situaciones de riesgo sobre la población. Respecto del riesgo de inundación se señala que, *“el desarrollo de las sucesivas etapas de planeamiento de los ámbitos propuestos por el Plan General requerirá la presentación, si es el caso, de un estudio hidrológico hidráulico con análisis de los efectos del planeamiento sobre el cauce cercano y con la identificación del dominio público hidráulico y sus zonas de influencia, así como la identificación de las zonas inundables por su posible incidencia en el planeamiento”*.

En cuanto al riesgo por rotura de la Presa del embalse de Pinilla se señala que, el Plan Territorial de Protección Civil del municipio menciona la existencia de dicho riesgo:

“En caso de colapso o rotura de la presa de Pinilla, la lámina de inundación resultante anegaría todas las viviendas o construcciones situadas en las inmediaciones del cauce del río Lozoya. En este sentido, en Gargantilla, las zonas que alcanzarían un riesgo mayor serían las viviendas de la urbanización de El Sobaco situadas más cerca del cauce y las de la zona de La Horcajada, en el extremo suroccidental del término municipal.”

Según se indica, ninguno de los ámbitos de actuación contemplado en el Plan General se localiza dentro de las áreas grafiadas con riesgo de inundación por rotura de la presa.

En cuanto al riesgo de incendios, se señala en el EAE que, *“tras la consulta al mapa de Zonificación y Priorización del Riesgo de Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid, se concluye que el riesgo de incendio general en el municipio puede ser considerado como medio en gran parte del municipio, a excepción de zonas al oeste del mismo, coincidentes con el cerro Peña de la Cruz y sus estribaciones, donde el riesgo de incendios puede considerarse como alto, al igual que al sur y suroeste de la zona de estudio y en algunas zonas al norte del embalse de Riosequillo”*. Según se indica, el ámbito del Plan General se incluye en su mayoría dentro de las áreas de nivel II a excepción de algunas manchas puntuales de los ámbitos AA-3 y AD-2 de Gargantilla del Lozoya y de los ámbitos AA-2 y AD-1 de Pinilla de Buitrago que se encuentran clasificadas como áreas de nivel I.



4.2. Evaluación de las consultas y de cómo se han tomado en consideración

4.2.1. Modificaciones introducidas en el documento preparado para aprobación provisional con relación al Avance

Se señalan en el apartado 1.2.1 de la Memoria de ordenación las principales modificaciones introducidas al Plan General derivadas de las alegaciones estimadas, de los consideraciones incluidas en los informes recibidos, así como de las reuniones mantenidas con los servicios técnicos municipales y de las modificaciones introducidas en la normativa urbanística aplicable, en especial de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid. Según se indica, las principales modificaciones introducidas respecto del documento de aprobación inicial se refieren al suelo urbano, en concreto, a los ámbitos propuestos y a la división en áreas homogéneas.

Teniendo en cuenta lo señalado en dicho apartado, así como lo que ha sido detectado mediante una revisión comparativa no exhaustiva de ambos documentos, se enumeran a continuación las principales modificaciones introducidas respecto de la clasificación y calificación del suelo:

- Las unidades de ejecución UE-01 y UE-03 previstas en el Avance dentro del suelo urbano consolidado se constituyen como actuaciones de dotación AD-1 y AD-2 en dicha categoría de suelo, modificándose, además, su ordenación.
- La unidad de ejecución UE-02 del suelo urbano consolidado del Avance se constituye como el ámbito de actuación de suelo urbano no consolidado AA-3, incrementando su edificabilidad y el número de viviendas previsto.
- El ámbito de actuación de suelo urbano no consolidado AA-2 reduce su superficie, incorporando parte del mismo al suelo urbano consolidado y eliminando la necesidad de tramitar un Plan Parcial para su desarrollo al establecer el Plan General su ordenación pormenorizada. Asimismo, se introducen variaciones en la edificabilidad y en el número de viviendas previstas.
- El ámbito de actuación de suelo urbano no consolidado AA-1 reduce su edificabilidad y el número de viviendas previstas, eliminando la necesidad de tramitar un Plan Parcial para su desarrollo, remitiendo únicamente a un Estudio de Detalle la ordenación de la parcela residencial.
- Se crean un total de nueve áreas homogéneas diferenciadas por sus tipologías edificatorias y ordenanzas frente a las seis previstas en el Avance, conformando cada uno de los ámbitos de actuación su propia área homogénea.
- Se incorpora al suelo urbano consolidado una parcela con destino a equipamiento situada al este del núcleo de Gargantilla que en el Avance se clasificaba como suelo no urbanizable de protección.
- Se excluye del suelo urbano consolidado la parcela donde se ubica el centro de día y residencia de la tercera edad del núcleo de Pinilla, calificándose como red general en el suelo no urbanizable de protección.
- Se elimina la variante de la carretera M-634 prevista en el documento de Avance para ofrecer una alternativa al paso por el centro urbano de Gargantilla.
- Se varían las categorías de suelo no urbanizable de protección, considerando ahora su superposición.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1202804558399410875491

Asimismo, se detallan en el documento las modificaciones introducidas en el Plan General derivadas de las consideraciones que han realizado los distintos organismos, ya sean las incluidas en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico formulado por esta Dirección General como las que han determinado en los informes emitidos respecto del documento aprobado inicialmente.

Finalmente, se muestra en el siguiente cuadro de elaboración propia una comparativa entre las superficies destinadas a cada una de las clases del suelo que propone el Plan General preparado para su aprobación provisional, las cuales se han recogido en el anterior apartado 3.1.4, y las que se proponían en el Documento de Avance:

CLASE DE SUELO		APROBACIÓN PROVISIONAL			AVANCE		
		PARCIAL (m ²)	TOTAL (m ²)	Nuevas Viv.	PARCIAL (m ²)	TOTAL (Has)	Nuevas Viv.
Suelo urbano	Consolidado	519.358	544.929	21	527.338	545.190	37
	No consolidado	25.571		43	17.852		54
Suelo urbanizable			-	-		-	-
Suelo no urbanizable	Protección especial	11.900.092	23.630.626		13.015.842	23.633.590	
	Protección preservado	11.730.534			10.617.747		
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL			24.175.555	64		24.178.780	91

4.2.2. Análisis de la toma en consideración de los aspectos ambientales en la formulación del Plan General

El Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico emitido por esta Dirección General con fecha 14 de noviembre de 2018 respecto del Avance del Plan General contenía una serie de consideraciones y prescripciones a tener en cuenta para la elaboración de la versión final del Plan.

A este respecto, el Plan General aportado incluye un documento resumen en el que se describe la integración en el Plan General de las citadas prescripciones, así como de las realizadas por los organismos consultados tras la aprobación inicial del Plan General (en adelante "*Documento resumen*").

A continuación, se analiza cómo se han tomado en consideración en el Plan General las principales prescripciones ambientales incluidas tanto en el Documento de Alcance como en los informes sectoriales emitidos al documento del Plan General aprobado inicialmente:

- Respecto de la **protección del medio natural**, el Documento de Alcance señalaba que 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. Asimismo, realizaba, a la vista de los informes del Área de Conservación de Montes y del Área de Conservación de Flora y Fauna de la actual Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal de fechas 5 de octubre de 2018 y 28 de septiembre de 2018, una serie de indicaciones que se resumen a continuación:
 - Respecto de los cambios de clasificación del suelo propuestos, el Área de Conservación de Montes no muestra inconveniente, salvo en el caso de la parcela ocupada por el centro de día, cuya clasificación como suelo urbano se informaba desfavorablemente,



siempre que se tengan en cuenta las compensaciones a realizar por la pérdida de terreno forestal, las cuales deben realizarse cumpliendo las condiciones señaladas en el informe.

- Respecto de la protección de las especies protegidas, el Área de Conservación de Flora y Fauna señala que se consideran positivas las medidas de protección expuestas por el promotor, aunque es necesario que se profundice y amplíe aspectos como el control de las emisiones lumínicas, la regulación de las emisiones sonoras, la no modificación de los entornos riparios, la regulación de las fechas autorizadas para las actividades potencialmente dañinas para las principales especies.
- Con respecto a los Suelos No Urbanizables de tipo SNUP-P- AP el Área de Protección de Flora y Fauna no coincide con la idea expresada por el promotor en relación a los usos vinculados al turismo, el ocio y la actividad educativa y lúdica, dado que estos usos, pueden ser potencialmente negativos para las especies protegidas. En este sentido, estima conveniente un estudio en profundidad y con detalle a escala de proyecto de cada una de las actividades a realizar en esta zonificación, especificando las posibles interacciones negativas con las especies protegidas y detallando las medidas que se proponen para eliminar o minimizar esas posibles afecciones negativas.

Asimismo, el Documento de Alcance señalaba respecto de la protección de otros elementos naturales que en la normativa urbanística se establecerán las condiciones en que podrán ejecutarse las edificaciones y desarrollarse los usos y actividades permitidos de acuerdo con los valores a proteger teniendo en cuenta una serie de aspectos que se detallan en el Documento, referidos a los impactos paisajísticos, la necesidad de ajustarse a los modelos tradicionales de la zona y a reflejar las determinaciones que establece el PORN de la Sierra de Guadarrama.

De las consideraciones realizadas en el Documento de Alcance, el “Documento resumen” aportado únicamente justifica cómo se han tomado en consideración las indicaciones señaladas por el Área de Conservación de Montes. A este respecto, se señala entre otras cuestiones que se han realizado los cálculos de la superficie de terreno forestal a compensar incluyéndose en el Estudio Ambiental Estratégico la forma en la que deberá llevarse a cabo dicha compensación, así como medidas para la protección del terreno forestal en el suelo no urbanizable de protección. Asimismo, se señala que la parcela ocupada por el centro de día se clasifica como suelo no urbanizable de protección.

Por su parte, la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal ha emitido informe con fecha 23 de febrero de 2024 al documento de Plan General aprobado inicialmente, considerando que la propuesta es compatible con la normativa forestal y de conservación de la naturaleza y que no se prevé que pueda ocasionar impactos significativos sobre el medio natural, ni afectar de forma apreciable, directa o indirectamente, a espacios protegidos Red Natura 2000, espacios naturales protegidos, montes en régimen especial o humedales y embalses protegidos, destacando que la normativa forestal y de conservación de la naturaleza es de aplicación en todo su contenido, esté o no recogida expresamente en los diferentes documentos del Plan General. En dicho informe se señala que la nueva documentación presentada ha tenido en consideración los aspectos recogidos en los informes previos señalados, si bien, no se desarrolla la protección contra la contaminación lumínica, la regulación de las fechas autorizadas para las actividades potencialmente dañinas para las principales especies de fauna de la zona y la no modificación de los entornos riparios.



El “*Documento resumen*” aportado no justifica la integración de estos aspectos pendientes señalados por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal en la versión final del Plan General.

- Respecto de la **protección frente a los riesgos de protección civil**, el Documento de Alcance señalaba, a la vista del informe de la Subdirección General de Protección Civil, los riesgos que han de tenerse en cuenta para elaborar el Plan General (inundación por avenidas del río Lozoya, por una hipotética rotura de la presa de Pinilla y por incendios forestales).

Según se indica en el “*Documento resumen*” se detallan en el Estudio Ambiental Estratégico los riesgos de protección civil existentes en el municipio y se analiza el efecto del desarrollo del Plan General sobre dichos riesgos, estableciendo medidas para minimizarlos.

Por su parte, la Subdirección General de Protección Civil ha emitido informe con fecha 4 de mayo de 2022 respecto del Plan General aprobado inicialmente en el cual se recuerda que el Ayuntamiento debe contar con un Plan de Actuación ante el riesgo de inundaciones por rotura de presas y la necesidad de adoptar las medidas preventivas y de protección ante incendios forestales contenidas en el INFOMA, así como las medidas de autoprotección que correspondan, recomendando la elaboración de un plan de actuación ante incendios forestales.

El citado “*Documento resumen*” señala respecto del riesgo por rotura de presa que ninguno de los ámbitos de actuación contemplados en el Plan General se localiza dentro de las áreas grafiadas con riesgo de inundación por los planes de protección, mientras que, respecto del riesgo por incendios forestales, se señala que se incorporan en el Estudio Ambiental Estratégico y en las Normas urbanísticas medidas preventivas y de protección.

- Respecto de la **protección de las infraestructuras**, el Documento de Alcance realizaba observaciones respecto de las infraestructuras ferroviarias, eléctricas y viarias:
 - En cuanto a las infraestructuras ferroviarias, a la vista del informe de sugerencias emitido por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) con fecha 29 de junio de 2018 se señalaba, entre otras cuestiones, que deberá modificarse la normativa de referencia para que se corresponda con la legislación vigente, así como la necesidad de que se respeten las limitaciones a la propiedad y restricciones de uso establecidas en la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario.
 - En cuanto a las infraestructuras eléctricas, a la vista del informe del Servicio de Instalaciones Eléctricas de la entonces Dirección General de Industria, Energía y Minas de fecha 17 de julio de 2018 se mencionaba la normativa en vigor que debe tenerse en cuenta en el Plan General.
 - En cuanto a las infraestructuras viarias, a la vista del informe desfavorable de la Dirección General de Carreteras de fecha 24 de septiembre de 2018 se señalaban una serie de observaciones a corregir en la siguiente fase de tramitación del Plan General, las cuales se refieren, entre otras, a la necesidad de calificar las carreteras como red pública supramunicipal, de realizar un estudio de tráfico y movilidad o de contemplar en todos los documentos del Plan General el dominio público y la zona de protección de las carreteras.

El “*Documento resumen*” aportado señala cómo se han incorporado al Plan General las observaciones realizadas por ADIF, por el Servicio de Instalaciones Eléctricas de la entonces Dirección General de Industria, Energía y Minas y por la Dirección General de Carreteras.



Por su parte, ADIF y la Dirección General de Carreteras han emitido informes de fechas 13 de mayo de 2022 y 22 de mayo de 2023 respecto de la versión de Plan General aprobado inicialmente en los que establecen una serie de condiciones a tener en cuenta en la versión final del Plan General. El “*Documento resumen*” señala cómo se han incorporado al documento las consideraciones realizadas por estos organismos.

- Respecto de las **zonas verdes**, el Documento de Alcance establecía una serie de prescripciones relativas a la necesidad de diferenciar las definidas como áreas de ocio respecto de los espacios de otro carácter, de tener en cuenta la Ley 8/2005 de Protección del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, de alternar diferentes especies para mitigar posibles plagas y de disponer especies vegetales autóctonas y con bajos requerimientos hídricos. Según se indica en el “*Documento resumen*” estas consideraciones han sido incluidas tanto en el Estudio Ambiental Estratégico como en las Normas urbanísticas, si bien, los apartados en los que se señala que se han sido incorporado estos preceptos no se corresponden con los del documento aportado para Declaración Ambiental Estratégica.

- Respecto de la **protección de la vías pecuarias**, el Documento de Alcance señalaba, a la vista del informe del Área de Vías Pecuarias de fecha 8 de junio de 2018, una serie de consideraciones de carácter general tales como la calificación con la que deben contar las vías pecuarias o los usos permitidos en ellas, así como otras de carácter particular relativas, entre otras, a la necesidad de reflejar con exactitud la denominación y anchura de las vías pecuarias y de graficarlas de manera clara y precisa en todos los planos y fichas urbanísticas.

Según se indica en el “*Documento resumen*” citado anteriormente, se ha modificado el Plan General para incorporar todas las prescripciones señaladas.

Por su parte, con fecha 21 de julio de 2023, el Área de Vías Pecuarias emite informe favorable al documento de Plan General aprobado inicialmente, condicionado a que se incorporen y atiendan todas las prescripciones establecidas en el mismo, especialmente en lo relativo a la identificación, tanto en texto, como de manera gráfica, de todas las vías pecuarias conforme a lo establecido en los correspondientes Proyectos de Clasificación y en el Inventario de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

El mencionado “*Documento resumen*” aportado señala que el Plan General recoge la delimitación de las vías pecuarias representadas en el Visor Ambiental de la Comunidad de Madrid, poniendo de manifiesto que existe una discrepancia entre el citado visor y el Inventario de Vías Pecuarias, cartografiándose como Red Supramunicipal en los planos del Plan General e incorporando un plano específico de vías pecuarias. Asimismo, se señala que se han recogido en la Memoria, las Normas urbanísticas y el Estudio Ambiental Estratégico el resto de consideraciones realizadas.

- Respecto de la **protección del patrimonio cultural**, el Documento de Alcance indicaba, a la vista del informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural de fecha 11 de septiembre de 2018, una serie de observaciones a tener en cuenta en el Plan General, entre otras, referidas a determinadas erratas localizadas en el documento, a la necesidad de definir los tipos de obras sobre los bienes catalogados, de justificar la exclusión en el catálogo de tres bienes incluidos en el Inventario del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (INPHIS), así como de introducir modificaciones en determinadas fichas de elementos catalogados y de recoger las condiciones y aspectos relacionados con la protección del patrimonio cultural incluidos en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de la Sierra de Guadarrama.



El “*Documento resumen*” presentado detalla cómo se ha incorporado al documento cada una de las observaciones realizadas en el citado informe.

Por su parte, la Dirección General de Patrimonio Cultural ha emitido informe con fecha 8 de marzo de 2023 respecto del documento de Plan General aprobado inicialmente, en el cual señala que el documento debe subsanarse según las condiciones y observaciones contenidas en el mismo. Estas observaciones se refieren, entre otras, a la necesidad de corregir la categoría del Bien de Interés Cultural “Ermita de Santiago”, de modificar la definición de las obras de demolición y del deber de conservación, de eliminar la protección ambiental A0, o de asignar el grado de protección urbanística “Integral” a los Bienes de Interés Cultural y Patrimonial, así como de realizar modificaciones en el grado de protección de distintas fichas del catálogo.

El mencionado “*Documento resumen*” aportado indica la manera en que se han incluido en el Plan General las observaciones realizadas. Al respecto, procede destacar en cuanto a la prescripción realizada de asignar el grado de protección urbanística “Integral” a los BIC y BIP, se señala en dicho documento que a dos elementos del catálogo (nº 9 y nº 27) se les ha asignado la protección “Estructural” en vez de la protección “Integral” solicitada.

Finalmente, resulta necesario señalar que el citado informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural emitido respecto del documento aprobado inicialmente es de fecha anterior a la entrada en vigor de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

- Respecto de la **contaminación atmosférica y el cambio climático**, se establecía en el Documento de Alcance la necesidad de elaborar un “*estudio de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático referido a las situaciones pre y postoperacional*” que incluyese toda la información que se detallaba en el mismo.

A este respecto, se indica en el “*Documento resumen*” que el Plan General incluye un Estudio de energía, contaminación atmosférica y Cambio Climático en el que se analiza la situación presente y futura de la calidad atmosférica y el cambio climático en el ámbito de estudio, analizando la movilidad e incluyendo medidas preventivas y recomendaciones. Cabe señalar que dicho estudio descarta la necesidad de incluir un inventario de consumo de energía y emisiones para las situaciones previa y posterior al desarrollo del plan, por considerar que no se espera un crecimiento significativo ni de la edificación ni del tráfico inducido.

- Respecto de la **contaminación acústica**, el Documento de Alcance señalaba que debía ampliarse el estudio acústico aportado incluyendo la caracterización del estado preoperacional, la compatibilidad acústica de los usos, el análisis acústico de las alternativas consideradas y la adecuación acústica de la alternativa del nuevo Plan General.

Se indica en el “*Documento resumen*” que “*el Plan General incluye entre su documentación un Estudio Acústico (...) en el que se realiza una evaluación de la incidencia acústico-ambiental de y sobre la propuesta urbanística, basada en un análisis de la situación acústica de los escenarios preoperacional (actual) y postoperacional (tras el completo desarrollo de la actuación y su entrada en carga), teniendo en cuenta la sensibilidad acústica de las distintas áreas del territorio y atendiendo a la compatibilidad acústica de dichas áreas entre sí y con los niveles sonoros actuales y futuros que producen las principales fuentes de ruido del municipio*”.

Dicho estudio concluye señalando respecto del análisis acústico postoperacional que se espera que “*en que en horizonte de total desarrollo se cumplan los Objetivos de Calidad Acústica establecidos en la normativa actualmente vigente sobre la totalidad de los usos urbanos existentes y previstos*”, no estableciendo la necesidad de prever medidas correctoras.



- Respecto de la **protección de los recursos hídricos y de las infraestructuras hidráulicas**, el Documento de Alcance señalaba, a la vista del informe de Canal de Isabel II de fecha 14 de septiembre de 2018, una serie de consideraciones a tener en cuenta en la siguiente fase de tramitación del Plan General, relativas, entre otras, a las infraestructuras necesarias a ejecutar para garantizar el suministro y la depuración de las aguas producidas por los nuevos desarrollos propuestos, la calificación urbanística con la que deben contar todas las infraestructuras o a los preceptos normativos y condicionantes que deben incorporarse a las Normas urbanísticas del Plan General.

El citado “*Documento resumen*” detalla los apartados del Plan General en los que se han incorporado cada una de las consideraciones incluidas en el informe de Canal de Isabel II.

Por su parte, Canal de Isabel II ha emitido informe con fecha 13 de septiembre de 2020 respecto de la versión de Plan General que ha sido aprobada inicialmente. Dicho informe se refiere a los mismos aspectos que el mencionado con anterioridad, detallándose, del mismo modo, en el “*Documento resumen*” cómo se han incorporado al Plan General las consideraciones realizadas.

- Respecto de la **protección de la calidad de los suelos**, para la elaboración del Documento de Alcance se recabó informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos. Dicho informe, de fecha 19 de junio de 2018 no establecía condiciones al desarrollo urbanístico, no obstante, dado que en los sectores residenciales podrían implantarse actividades potencialmente contaminantes del suelo, el documento normativo debe incluirse una prescripción al respecto.

Por su parte, el Área de Planificación y Gestión de Residuos ha emitido informe con fecha 5 de julio de 2022, respecto del Plan General aprobado inicialmente, en el que reitera lo informado con anterioridad.

No se señala en el “*Documento resumen*” el apartado de la normativa en el que se ha incluido el precepto señalado, no obstante, se ha observado que ha sido incluido en el apartado 7.6 de las Normas urbanísticas y en el 5.1.5 del Estudio Ambiental Estratégico.

- Respecto de los **residuos**, establecía el Documento de Alcance la necesidad que el Plan General cuente con un Estudio sobre la generación y gestión de los residuos urbanos, contemplando, dentro de las redes generales, la ubicación de un Centro de Recogida de Residuos Valorizables y Especiales (Punto Limpio) o la justificación de la no necesidad del mismo.

Según se indica en el “*Documento resumen*” se han incluido en el Estudio Ambiental Estratégico varios apartados respecto de la generación y gestión de residuos en los que “*se aporta información sobre el volumen de residuos que se generarían como consecuencia de los desarrollos propuestos por el PGOU y el destino de los residuos inertes generados en los nuevos desarrollos, de acuerdo a las determinaciones incluidas en la Ley 1/2024, de 17 de abril, de economía circular de la Comunidad de Madrid*”.

- Respecto de la **protección de la salud pública**, el Documento de Alcance formulaba, a la vista del informe del Área de Sanidad Ambiental de fecha 4 de julio de 2018, una serie de criterios sanitarios-ambientales relativos, entre otros, a la minimización la producción de partículas, polvo y ruido durante la realización de las obras, a la reserva de espacios para equipamientos sociales destinados a la población mayor, a la ampliación de la red de zonas verdes y a las medidas destinadas a la reducción de los niveles de radón en los edificios.

Se señalan en el “*Documento resumen*” los apartados de las Normas urbanísticas y del Estudio Ambiental Estratégico en los que se incluyen las consideraciones realizadas.



El Área de Sanidad Ambiental ha emitido nuevo informe con fecha 10 de mayo de 2022 en el que verifica que han sido incorporados adecuadamente los requisitos y recomendaciones señalados en el informe anterior, puntualizando respecto del riesgo de exposición al radón la entrada en vigor de la nueva exigencia básica HS-6 del Código Técnico de la Edificación, así como el potencial impacto por proliferación de plagas y/o vectores que no ha sido considerado.

El citado “*Documento resumen*” indica los apartados de las Normas urbanísticas y del Estudio Ambiental Estratégico que recogen estas puntualizaciones.

- Respecto de la **protección de cauces e hidrogeología**, para la elaboración del Documento de Alcance se solicitó informe a la Confederación Hidrográfica del Tajo. Dicho organismo emitió el informe correspondiente con fecha 25 de julio de 2018, el cual realizaba una serie de consideraciones a tener en cuenta en el Plan General, entre las que pueden destacarse la necesidad de delimitar la zona de dominio público, servidumbre y policía de los cauces afectados o la de analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias para el periodo de retorno de hasta 500 años al objeto de determinar si la zona de actuación es inundable. En este mismo sentido, el Documento de Alcance señalaba en su apartado 2.2 que “*deberán delimitarse el dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía así como la zona inundable para avenida extraordinaria considerando un periodo de retorno de 500 años*”.

El “*Documento resumen*” señala que en el Estudio Ambiental Estratégico se recogen medidas para la protección del sistema hidrológico e hidrogeológico, así como las conclusiones del Estudio hidrológico y de saneamiento realizado para el Plan General, en el que se analizan y calculan los recursos necesarios para satisfacer las nuevas demandas en relación con el abastecimiento y saneamiento, estableciendo medidas de protección de las infraestructuras. Asimismo, se indica que se ha incluido en la normativa urbanística medidas sobre las determinaciones expuestas por este organismo. En cuanto a la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía así como las zona inundables, se señala que “*como parte de la documentación del Plan General se incluye un Estudio Hidrológico cuyos objetivos generales y específicos son, entre otros, la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía, así como la identificación de las zonas inundables para avenidas extraordinarias considerando un período de retorno de 100 y 500 años y delimitación de la zona de flujo preferente*”, no obstante no se ha localizado en el citado Estudio que se haya realizado dicha delimitación.

Posteriormente, la Confederación Hidrográfica del Tajo ha emitido informe con fecha 7 de octubre de 2022 al documento del Plan General aprobado inicialmente que establece una serie de consideraciones, entre las que puede destacarse la recomendación de incluir un estudio hidrológico en los futuros desarrollos afectados por los cauces para delimitar el dominio público hidráulico, sus zonas de servidumbre y policía, así como las zonas inundables.

El “*Documento resumen*” señala que las medidas señaladas por la Confederación Hidrográfica del Tajo en su informe han sido incorporadas tanto en las Normas urbanísticas como en el Estudio Ambiental Estratégico. En cuanto a la recomendación de realizar un estudio hidrológico para los futuros desarrollos, se ha recogido tanto en el Estudio Ambiental Estratégico como en las fichas de los ámbitos. A este respecto, procede señalar que el Plan General incorpora la ordenación pormenorizada de los ámbitos, por lo que no será necesario tramitar el correspondiente Plan Parcial para su desarrollo, sin que quede claro en la prescripción recogida en la ficha de los ámbitos en qué fase procede realizar dicho estudio y cómo van a reflejarse en la calificación del suelo las conclusiones que, en su caso, de él se deriven.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1202804558399410875491**

- Respecto del **tráfico y la movilidad**, el Documento de Alcance señalaba que, *“aunque no se prevén grandes desarrollos y las determinaciones se refieren a un municipio de pequeño tamaño, el Avance no ha realizado ningún análisis coordinado con los escenarios de futuro en cuanto al tráfico y la movilidad, por lo que deberá evaluarse el impacto de las propuestas e incluirse determinaciones concretas para minimizar los posibles efectos negativos sobre la movilidad dentro de los núcleos y el acceso, por ejemplo, a los usos de carácter turístico existentes y previstos situados en suelo no urbanizable”*.

Tal y como se señala en el “Documento resumen”, el Plan General ha incorporado un Estudio de tráfico y movilidad el cual señala que, *“en ningún caso la modificación de los niveles de servicio, debido al desarrollo del Plan General, implicaría problemas de funcionalidad en la red viaria existente”*. Por su parte, el Estudio plantea una serie de recomendaciones para mejorar y potenciar las condiciones de tráfico favorables a incluir en la documentación urbanística, no obstante, no se han localizado estas recomendaciones en las Normas urbanísticas aportadas.

- Respecto del **ahorro energético y del consumo de agua potable**, señalaba el Documento de Alcance la necesidad de proponerse medidas el respecto, las cuales se han incorporado al Estudio Ambiental Estratégico conforme se señala en el “Documento resumen”.
- Respecto de la **normativa urbanística**, el Documento de Alcance señalaba la necesidad de asegurar, en lo relativo a las licencias, el cumplimiento de la Ley 21/2013 y las disposiciones vigentes de la Ley 2/2002, así como de incluir un capítulo específico relativo a la protección del medio ambiente, de recoger en las fichas de ordenación todas las determinaciones que se recogen en el mismo y de incluir una relación de las actividades existentes en el suelo no urbanizable.

Se detallan en el “Documento resumen” los apartados de las Normas urbanísticas dónde se han incorporado las consideraciones realizadas, señalando que como parte de la documentación del Plan General se incluye un Inventario de edificaciones en suelo no urbanizable, el cual establece un marco normativo que completa y complementa al de las Normas urbanísticas.

- Respecto de la **vigilancia ambiental**, se señalaba en el Documento de Alcance la necesidad de redactar un estudio al respecto. Según se indica en el “Documento resumen” se establecen en el Estudio Ambiental Estratégico los objetivos y actuaciones que conlleva el Plan de Vigilancia, así como los informes que serán emitidos y los aspectos que estos recogerán.
- Respecto de la aplicación de la **Ley de Evaluación Ambiental y la Ley de Prevención y Control Integrados de la Contaminación**, el Documento de Alcance señalaba que el Plan General debe señalar los proyectos y actividades que deberán ser sometidos a los procedimientos ambientales establecidos por las leyes 21/2013 y 16/2002, así como la aplicación de dichos procedimientos. A este respecto, el “Documento resumen” únicamente señala que la Ley 16/2002 ha sido derogada por el Real Decreto 1/2016, no habiéndose localizado en el documento las indicaciones señaladas en el Documento de Alcance.
- Respecto a las **edificaciones diseminadas en el suelo no urbanizable de protección**, el Documento de Alcance señalaba que el Plan General debe atender a lo recogido en los informes emitidos con anterioridad sobre los diferentes instrumentos de planeamiento que se han propuesto respecto de estas edificaciones, los cuales se han resumido en el anterior apartado 3.1.5 de esta Declaración Ambiental Estratégica.



A este respecto, el “*Documento resumen*” señala que el Plan General ha creado una normativa expresa para el régimen de fuera de ordenación, estableciendo un régimen particular para las actuaciones sobre las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable, que permite llevar a cabo ciertas actuaciones que vayan más allá de la mera conservación con ciertas limitaciones, entre otras, no suponer incremento de volumen ni de superficie construida, ni un cambio de uso.

Respecto del suministro de agua potable y el saneamiento de las viviendas diseminadas situadas al sur del núcleo, el Plan General señala que el Plan Especial aprobado inicialmente por el Ayuntamiento con fecha 1 de junio de 2021 se considera adecuado y compatible con sus determinaciones, por lo que podrá seguir su tramitación. No obstante, conforme se ha detallado en el citado apartado 3.1.5, el entonces Director General de Descarbonización y Transición Energética resolvió con fecha 3 de noviembre de 2022 la terminación de la tramitación de la evaluación ambiental estratégica del citado Plan Especial por pérdida sobrevenida del objeto del procedimiento ambiental, dado que la Dirección General de Urbanismo (órgano sustantivo) determinó que no resulta viable urbanísticamente.

- Finalmente, en cuanto a los **errores materiales en la documentación** señalados por el Documento de Alcance, el “*Documento resumen*” indica que han sido subsanados.

4.2.3. Prescripciones del Informe de Impacto Territorial

Con fecha 27 de noviembre de 2018, el Consejo de Gobierno emite el Informe de Impacto Territorial del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago, cuyas conclusiones se resumen a continuación:

- En cuanto a los problemas existentes en buena parte del término municipal en relación con las viviendas en disperso, en etapas posteriores de tramitación del Plan General se estará a lo determinado por el informe de la Dirección General de Urbanismo y Suelo de fecha 27 de junio de 2018 al que hace referencia el Informe previo de análisis ambiental.
- Deberá resolverse la confusión existente entre los Planos de Clasificación y lo reseñado en la Memoria de ordenación respecto al Camping Monte Holiday, debiendo quedar claro que el camping se clasifica como SNUPP-AP.
- En cuanto a las determinaciones reseñadas en el Informe previo de análisis ambiental, se hacen las siguientes consideraciones que deben cumplirse en posteriores fases de tramitación:
 - 1 En cuanto a los usos a implantar en el suelo no urbanizable de protección preservado, el Plan General deberá atender a las determinaciones que desde el órgano ambiental se haga en relación a esta cuestión para toda la Zona de Transición del PORN de la Sierra de Guadarrama.
 - 2 Se analizarán cuidadosamente los usos a implantar dentro del Suelo No Urbanizable de Protección Especial que, en todos los casos, deberá cumplir con la normativa sectorial correspondiente.
 - 3 Deberán cumplirse las determinaciones en cuanto a las compensaciones mediante reforestación establecidas por la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- Analizando la estructura y los dimensionamientos propuestos por el Avance, así como las determinaciones reflejadas en el Informe previo de análisis ambiental y los distintos informes



sectoriales solicitados, del análisis del territorio y su evolución, se plantean las siguientes condiciones y recomendaciones:

- 1 En cuanto al tráfico y la movilidad, aunque no se prevén grandes desarrollos y las determinaciones se refieren a un municipio de pequeño tamaño, se deberá evaluar el impacto de las propuestas e incluirse determinaciones concretas para minimizar los posibles efectos negativos sobre la movilidad dentro de los núcleos y el acceso, por ejemplo, a los usos de carácter turístico existentes y previstos en el suelo no urbanizable.
- 2 Deberá recogerse los gastos de la variante propuesta en el estudio de sostenibilidad económica, en cuanto a la imputación de costes.
- 3 El Avance no plantea grandes crecimientos y no modifica sustancialmente el modelo de ocupación del suelo previsto por las NNSS-86 (sobre las que se ha basado el crecimiento urbanístico del municipio). Sin embargo, el suelo urbano todavía no se ha agotado y el Avance propone ligeros crecimientos de esta clase de suelo en los márgenes de los núcleos actuales, con las consiguientes afecciones a áreas de arbolado situadas en los bordes de las zonas urbanas.
- 4 Se deberán proteger los terrenos arbolados existentes en los sectores de suelo urbano consolidado y no consolidado cumpliendo las determinaciones de la Ley 8/2005 de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid. Se recogerán los casos en los que, ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada para la valoración del arbolado ornamental, asegurando la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.

No se ha localizado en la documentación aportada la justificación de la toma en consideración de las prescripciones incluidas en el Informe de Impacto Territorial.

4.2.4. Informes solicitados en la fase de análisis técnico del expediente

A continuación, se sintetiza el contenido de los informes recabados por el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de esta Dirección General, en la fase de análisis técnico del expediente, conforme se ha señalado en el anterior apartado 1.2 de esta Declaración Ambiental Estratégica:

Canal de Isabel II, recibido el 17 de enero de 2025.

Este organismo realiza una serie de consideraciones, relativas, entre otras, a la demanda de recursos hídricos, a las infraestructuras de abastecimiento, al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público, al vertido, saneamiento y depuración de las aguas residuales, a las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II o a las condiciones necesarias a incorporar a los desarrollos definidos en el Plan General. Dichas consideraciones se detallan en el apartado 5.7 de esta Declaración Ambiental Estratégica.

Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, recibido el 13 de mayo de 2025.

Esta Dirección General realiza una valoración de los aspectos de mejora de información requeridos en el informe de fecha 23 de febrero de 2024 emitido al Ayuntamiento tras la aprobación inicial del Plan General, concluyendo que el Plan General es compatible con la normativa forestal y de conservación de la naturaleza mencionada en el informe, la cual será de aplicación en todo su contenido.



Asimismo, señala que no se prevé que el Plan General pueda ocasionar impactos significativos sobre el medio natural, ni afectar de forma apreciable, directa o indirectamente, a espacios protegidos Red Natura 2000, espacios naturales protegidos, montes en régimen especial, especies protegidas o humedales y embalses protegidos siempre y cuando se contemplen las condiciones señaladas en el informe, las cuales se detallan en el apartado 5.1 de esta Declaración Ambiental Estratégica.

Área de Planificación y Gestión de Residuos, recibido el 14 de julio de 2025.

Este área señala en su informe que, a la vista de que el Estudio Ambiental Estratégico concluye que en ninguno de los sectores propuestos se han detectado indicios de la existencia de fuentes potenciales de contaminación del suelo y que el Plan General no plantea la implantación de actividades catalogadas como potencialmente contaminantes del suelo, y dado que la nueva documentación aportada no muestra modificaciones sustanciales en lo concerniente a actividades potencialmente contaminantes del suelo y emplazamientos con indicios de afección respecto a lo reflejado en los documentos objeto de los informes emitidos con anterioridad, se reitera, en los mismos términos, de lo indicado en dichos informes.

El contenido de dichos informes, se ha recogido en los anteriores apartados 2.2 y 4.2.2 de esta Declaración Ambiental Estratégica, en los cuales no se establecía condiciones al desarrollo urbanístico del Plan General.

Se adjunta copia de los informes recibidos

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

Tal y como se ha descrito en el anterior apartado 4.2.2 el documento de Plan General presentado para Declaración Ambiental Estratégica ha tenido en cuenta, en mayor o menor medida, las consideraciones incluidas en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico formulado por esta Dirección General con fecha 14 de noviembre de 2018, así como en los informes sectoriales recabados en el procedimiento.

No obstante, finalizado el análisis técnico del expediente, esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular considera que deben incorporarse en el Plan General las siguientes consideraciones finales, de conformidad con el artículo 25.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

5.1. Protección del medio natural

El Plan General debe incorporar las condiciones establecidas por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal en su informe de fecha 9 de mayo de 2025, las cuales se recogen a continuación:

- Para evitar la afección a la fauna silvestre por contaminación lumínica, especialmente en las zonas en contacto con suelo rústico o protegido, los elementos lumínicos se instalarán siguiendo las indicaciones incluidas en el informe.
- En terreno rústico se procurará realizar las obras siempre durante el día, evitando en estas zonas y para aquellas actuaciones que provoquen mayor emisión de ruido y usen maquinaria pesada, las horas de mayor actividad para la fauna, al amanecer y durante el anochecer.
- En las tareas de rehabilitación de las construcciones en terreno rústico, se favorecerá la fijación de poblaciones de aves como aviones, vencejos, golondrinas y cernícalos, así como de



quirópteros realizando adaptaciones a los edificios que pueden consistir en la instalación de cajas nido, la habilitación de espacios bajo fachada, tejas y ladrillos adaptados, fisuras artificiales, etc.

- En las zonas ajardinadas, plantaciones, restauraciones, recuperaciones ambientales o reforestaciones que se tiene previsto llevar a cabo, se usará especies autóctonas y se prohíbe el uso de especies invasoras (Real Decreto 630/2013 del catálogo español de especies exóticas invasoras). Se potenciará la utilización de especies adaptadas a las condiciones climáticas de la zona, evitando la utilización de glifosato u otros herbicidas en las labores de mantenimiento.
- Se deberá cumplir toda la normativa vigente de protección de la avifauna contra la colisión y electrocución en líneas eléctricas, en particular, la señalada en el informe.
- En las zonas ajardinadas, plantaciones y reforestaciones, se evitará el uso de especies alóctonas, aunque no tengan la condición de invasoras, y se potenciará la utilización de especies adaptadas a las condiciones climáticas de la zona considerando los escenarios de cambio climático, evitando las especies más inflamables, y evitando la utilización de glifosato u otros herbicidas en las labores de mantenimiento.
- Igualmente no deben utilizarse plaguicidas, insecticidas, rodenticidas y otros productos químicos que por sus características provoquen perturbaciones en los sistemas vitales de la fauna silvestre que potencialmente utilice este entorno como zona de alimentación, en particular la avifauna insectívora y granívora, los pequeños roedores o las especies que precisan el consumo de insectos en determinadas etapas de su vida (periodo de cría de los pollos en las aves, etapas iniciales del crecimiento, etc.); excepto en el caso de plaga declarada oficialmente, conforme a la Ley 43/2002 de Sanidad Vegetal, en cuyo caso se habilitarán oficialmente los productos y métodos a emplear.
- Se recomienda que, de cara a la planificación de infraestructuras en su momento, se proyecten agrupadas en corredores en la medida de lo posible, para minimizar la fragmentación del territorio.

Se recuerda, que tanto estas medidas como las indicadas en los informes anteriores emitidos por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal deben recogerse en todos los documentos del Plan General, en especial, en la Normativa urbanística.

Asimismo, se recuerda que debe recogerse en el Plan General la forma en la que va a producirse la compensación por la pérdida de terreno forestal en el suelo urbano no sujeto a actuaciones de dotación ni incluido en ámbitos de actuación, teniendo en cuenta que la reforestación debe contar con informe favorable de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal.

5.2. Protección de las infraestructuras viarias

Tal y como señala la Dirección General de Carreteras en su informe de fecha 22 de mayo de 2023, de acuerdo con el artículo 22.1 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, el Plan General debe obtener, de manera previa a su aprobación definitiva, informe favorable y vinculante de dicha Dirección General, por lo que debe atenderse a todas las consideraciones por ellos realizadas.

Asimismo, se entiende necesario que se revisen las condiciones de acceso de los terrenos no desarrollados de la antigua Unidad de Actuación UA-2 de las NNSS86, ubicados al este de la AD-2, en el núcleo de Gargantilla, los cuales se incorporan en la propuesta en el suelo urbano consolidado de actuación directa regulados por la ordenanza E-1, dado que el acceso a los solares se produce, en



exclusiva, desde la carretera M-635. Todo ello sin perjuicio de lo que señale la Dirección General de Carreteras al respecto.

5.3. Protección de las vías pecuarias

El Plan General debe atender a todas las prescripciones incluidas en el informe del Área de Vías Pecuarias de fecha 21 de julio de 2023, en especial *“en lo relativo a la identificación, tanto en texto como de manera gráfica, de todas las vías pecuarias conforme a lo establecido en los correspondientes Proyectos de Clasificación y en el Inventario de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid”*.

En este sentido, se entiende que, de manera previa a la aprobación definitiva del Plan General, debe aclararse con esta unidad administrativa la discrepancia que señala el documento respecto de la cartografía de las vías pecuarias presente en el Visor Ambiental de la Comunidad de Madrid, la cual ha sido utilizada en el Plan General, y el Inventario de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Por su parte, se entiende necesario que se aclare, tanto en la Memoria como en la documentación gráfica, la clasificación del suelo con la que cuenta el tramo de vía pecuaria que se superpone sobre el suelo urbano de Pinilla de Buitrago, teniendo en cuenta que, una parte del territorio no puede pertenecer, simultáneamente, a dos clases de suelo diferentes.

5.4. Protección del patrimonio cultural

Tal y como señala la Dirección General de Patrimonio Cultural en su informe de fecha 8 de marzo de 2023, de manera previa a la aprobación definitiva del Plan General debe obtenerse el correspondiente informe preceptivo favorable, por lo que deberá atenderse a todas las consideraciones realizadas por este centro directivo. Asimismo, conviene señalar que dicho informe es anterior a la entrada en vigor de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, por lo que deberá actualizarse el documento conforme lo establecido en esta disposición normativa.

Por su parte, se entiende que, sin perjuicio de lo que determine el órgano sustantivo al respecto, el Plan General debe ser informado de manera previa a su aprobación definitiva por la Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación por incluir en su catálogo bienes integrantes del patrimonio arquitectónico de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, cabe señalar que el Catálogo indica que se incluyen en el mismo los siguientes espacios de interés: Montes de utilidad pública; Montes preservados; Red de vías pecuarias; Red de arroyos; Red de hábitats naturales de interés comunitario; Espacio protegido Red Natura 2000 LIC/ZEC “Cuenca del Río Lozoya y Sierra Norte”; Plan de Ordenación del Embalse de Riosequillo. No obstante, pese a que se señala que estos espacios quedan reflejados en los planos, no han sido localizados en los mismos, debiendo corregirse de manera previa a la aprobación definitiva del Plan General.

Finalmente, se recomienda recoger en las fichas de cada elemento catalogado, y a título informativo, las afecciones ambientales con las que cuenten.

5.5. Protección frente a la contaminación atmosférica y el cambio climático

Según el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus



objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

En este sentido, el Plan General incorpora en su contenido un Estudio de energía, contaminación atmosférica y cambio climático en el que se incluyen una serie de medidas y recomendaciones en cuanto a sostenibilidad energética, calidad del aire y respuesta frente al cambio climático. A este respecto, se considera que las medidas que se propongan deben incorporarse, además, a la normativa urbanística del Plan General a los efectos de que las mejoras propuestas en estas variables sean realmente ejecutadas.

5.6. Protección frente a la contaminación acústica

En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan, una vez analizada la documentación presentada, procede señalar lo siguiente respecto del Estudio acústico incluido en el Plan General:

- Debe revisarse el área acústica asignada a las distintas parcelas incluidas en la zona de ordenanza "EQ", dado que, pese a que las Normas urbanísticas establece para todas ellas el mismo régimen de usos admisibles, se ha realizado un trato diferenciado en cuanto su zonificación acústica. En este sentido, se recuerda que en un área acústica únicamente se podrán admitir usos que requieran mayor exigencia de protección acústica, tales como los culturales, docentes o sanitarios, cuando se garantice en los receptores el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica previstos para ellos en el citado RD 1367/2007.
- Se proponen en la zonificación acústica diversos espacios de transición, si bien, de acuerdo con el Anexo V del citado RD 1367/2007, estos deben disponerse entre áreas acústicas colindantes cuando la diferencia entre los objetivos de calidad aplicables a cada una de ellas supere los 5 dB(A). Por su parte, se recuerda que estos espacios de transición no podrán considerarse de estancia ni ser computados a efectos del cumplimiento de los estándares urbanísticos, lo que deberá reflejarse en su ordenanza de aplicación.
- Sin perjuicio de lo que determine el órgano sustantivo respecto de la actuación de transformación urbanística que sea necesaria definir en cada caso, los terrenos en situación rural que la propuesta incorpora de manera directa al suelo urbano consolidado deben considerarse a efectos acústicos como un nuevo desarrollo urbanístico, por lo que sus objetivos de calidad acústica son los señalados en el Anexo II del citado RD 1367/2007 disminuidos en 5 dB(A).
- Debe actualizarse el Estudio acústico conforme a los últimos datos de intensidad media diaria de vehículos (IMD) publicados. Asimismo, debe revisarse el horizonte temporal del Plan General contemplado para el escenario postoperacional, dado que el año 2031 parece excesivamente próximo.
- Las medidas propuestas en el Estudio acústico encaminadas a preservar la buena calidad acústica del municipio deben recogerse en las Normas urbanísticas del Plan General, en especial, las relativas a los proyectos de urbanización de los nuevos desarrollos.
- Debe tenerse en cuenta que, si en fases posteriores se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del municipio, tales como la reactivación de la circulación en la vía férrea, deberá adaptarse el estudio acústico a la nueva situación, con la adopción, en su caso, de las correspondientes medidas correctoras.



5.7. Protección de los recursos hídricos y de las infraestructuras hidráulicas

El Plan General deberá cumplir las condiciones indicadas en el informe de Canal de Isabel II de fecha 14 de enero de 2025, emitido como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en el ámbito del PGOU, de conformidad con el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Tal y como se señala en el mismo, el informe se ha elaborado basándose exclusivamente en las previsiones de suelo urbano consolidado y no consolidado contenidas en la documentación aportada, excluyendo cualquier futura actuación urbanística que pudiera desarrollarse en suelo no urbanizable de protección.

A continuación, se resumen las consideraciones incluidas en el citado informe:

Respecto a los crecimientos previstos:

En el núcleo de Gargantilla del Lozoya, se propone el desarrollo de 30 viviendas, 4.108 m² de edificabilidad residencial, 380 m² de edificabilidad dotacional y 1.014 m² de zonas verdes, mientras que, en el núcleo de Pinilla de Buitrago, se proponen 34 viviendas, 5.478 m² de edificabilidad residencial, 3.445 m² de edificabilidad dotacional y 4.185 m² de zonas verdes.

Asimismo, se indica que el documento propone incorporar en la normativa urbanística la posibilidad de llevar a cabo sobre las parcelas y edificaciones existentes actualmente en terrenos clasificados como suelo no urbanizable de protección, ciertas actuaciones entre las que se encuentra la posibilidad ejecutar conexiones y acometidas a la red de abastecimiento de agua y de saneamiento con el objetivo de disminuir el grave impacto ambiental que supone la captación de agua mediante pozos y el vertido de aguas residuales mediante pozos negros y fosas sépticas sin ningún tipo de control. Según se señala, el Documento de Aprobación Definitiva del Plan General deberá indicar, para esta solución, que se deberá tramitar el Plan Especial correspondiente.

Finalmente, se indica que el Plan General recoge dos Planes Especiales ubicados en el núcleo de Pinilla de Buitrago: El Plan Especial de Infraestructuras para la construcción de un cementerio, que contempla la ejecución de una superficie edificable para uso dotacional de 298,30 m² y el Plan Especial de Equipamientos para la implantación de infraestructuras municipales, Centro de Día y Residencia para la Tercera Edad, que contempla una edificabilidad de 319,25 m² del Centro de Día y 469,95 m² de la primera fase de la Residencia y 632,87 m² para la segunda fase de la Residencia.

Respecto a la nueva demanda de recursos hídricos:

- Núcleo de Gargantilla del Lozoya: 20,6 m³/día (0,24 l/s) en suelo urbano consolidado y 23,0 m³/día (0,27 l/s) en suelo urbano no consolidado, siendo los caudales punta 0,72 l/s y 0,8 l/s, respectivamente.
- Núcleo de Pinilla de Buitrago: 6,1 m³/día (0,07 l/s) en suelo urbano consolidado y 79,8 m³/día (0,92 l/s) en suelo urbano no consolidado, siendo el caudal punta 0,21 l/s y 2,77 l/s respectivamente.

Por otro lado, tal y como se ha indicado anteriormente, en el núcleo de Pinilla de Buitrago se contempla el desarrollo de un Plan Especial de Equipamientos en el que se prevé la ejecución de una segunda fase de la Residencia de la Tercera Edad, cuya demanda media asciende a 5,1 m³/día (0,06 l/s), siendo



el caudal punta 0,18 l/s, así como un Plan Especial de Infraestructuras para el desarrollo de un nuevo cementerio, cuya demanda media asciende a 2,4 m³/día (0,03 l/s), siendo el caudal punta 0,08 l/s.

Respecto 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 es competencia exclusiva del Estado, no correspondiéndole a Canal de Isabel II, S.A., M.P. pronunciamiento alguno relativo a la existencia o inexistencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas.

Respecto a las infraestructuras necesarias para el abastecimiento de los desarrollos propuestos:

Para garantizar el suministro del incremento de caudal demandado por el abastecimiento de los desarrollos incluidos en el Plan General, se deberán ejecutar las infraestructuras de aducción, regulación, transporte y distribución que se señalan en el informe.

En el documento definitivo deberá incluirse un plano de infraestructuras básicas de transporte y distribución de agua para consumo humano, en el que quede reflejada la red principal necesaria para garantizar el suministro a las futuras actuaciones urbanísticas. Igualmente, el documento aprobado definitivamente deberá recoger las correspondientes reservas de suelo para la ejecución de la ampliación del depósito que deberá calificarse como Red General de Infraestructuras Sociales y señalarse en los planos correspondientes.

Respecto al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público:

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

Desde las redes de abastecimiento no podrán regarse parques y jardines con una superficie bruta igual o superior a 1,5 hectáreas, debiéndose obtener de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano. Asimismo, deberá indicarse que, en las zonas verdes de uso público de los ámbitos, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir la normativa de Canal de Isabel II.

Respecto a los nuevos vertidos de aguas residuales:

El incremento de caudal de vertido de las aguas residuales generadas por los crecimientos propuestos en Plan General asciende a 99 m³/día, de los que 21,5 m³/día corresponden las actuaciones de dotación en suelo urbano consolidado y 77,5 m³/día al de los ámbitos urbanísticos en suelo urbano no consolidado.

Respecto a la depuración de las aguas residuales:

En la actualidad el municipio de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago depura sus aguas en dos instalaciones de depuración gestionadas por Canal de Isabel II, S.A., M.P.: el núcleo de Gargantilla del Lozoya en la EDAR de Riosequillo y el núcleo de Pinilla de Buitrago en la EDAR de Pinilla de Buitrago.

- Núcleo de Gargantilla del Lozoya:

El caudal generado por los ámbitos urbanísticos propuestos en el núcleo de Gargantilla del Lozoya podrá ser tratado en la EDAR de Riosequillo.



- Núcleo de Pinilla de Buitrago:

La EDAR de Pinilla de Buitrago está en la actualidad próxima al límite de su capacidad de diseño. Además, se han detectado sobre la red de saneamiento filtraciones de agua limpia que aumentan el caudal circulante y de entrada en la EDAR. Será necesario que se realicen actuaciones en la red de saneamiento para evitar las infiltraciones de agua limpia en la red.

En consecuencia y con objeto de garantizar el saneamiento de los desarrollos propuestos en el núcleo de Pinilla de Buitrago, los vertidos de los crecimientos se tratarán en la ampliación de la EDAR de Pinilla de Buitrago.

Tanto para la Residencia de la Tercera Edad como para el Centro de Día, contemplados en el Plan Especial de Equipamientos, se tratarán los vertidos generados en la ampliación de la EDAR de Pinilla de Buitrago.

Las licencias de edificación deberán quedar condicionadas al inicio de las obras de instalación de las infraestructuras necesarias y las licencias de primera ocupación o primera actividad al correspondiente informe de Canal de Isabel II, S.A., M.P., de la puesta en servicio de las obras de ampliación. No obstante, y una vez ejecutadas y puestas en servicio las actuaciones de eliminación de entrada de aguas limpias en la red de saneamiento que se precisen, en el caso de que algún ámbito adelante su desarrollo a la puesta en servicio de la ampliación, podría estudiarse la incorporación de los vertidos a la EDAR, para lo cual, y previamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización, el ámbito de actuación deberá consultar a Canal de Isabel II, S.A., M.P., si las instalaciones existentes en ese momento tienen capacidad suficiente para depurar los vertidos generados por el ámbito que se pretende desarrollar.

Respecto a las redes de saneamiento:

Las redes de saneamiento para los desarrollos urbanísticos contemplados en el Plan General serán de tipología unitaria.

Se deberá realizar, por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas residuales y de lluvia que aportarán los ámbitos a la red de colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A., M.P. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II, S.A., M.P.

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

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

Asimismo, se deberán adecuar los distintos aliviaderos y regular los caudales de paso conforme a las exigencias de las autorizaciones de vertido correspondientes por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Además, en los proyectos de urbanización de cada ámbito urbanístico, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al área de 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.

- Núcleo de Gargantilla del Lozoya:

En cuanto a la incorporación de los vertidos de aguas residuales de los crecimientos propuestos en el núcleo de Gargantilla del Lozoya a la red de saneamiento, se deberán seguir las directrices y los requerimientos indicados para la conexión de los ámbitos en el *Estudio Diagnóstico y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano de los Municipios de Gargantilla del Lozoya, Canencia y Garganta de los Montes y del Sistema de Saneamiento de Riosequillo* (en adelante EDyPD), redactado por Canal de Isabel II S.A., M.P., de septiembre de 2013. Previamente a la conexión, deberán estar ejecutados los tramos imprescindibles de aquellas actuaciones recogidas en el EDyPD que se juzguen necesarias para la mejora de la red de drenaje urbano y que podrían ser requeridas con carácter previo a la conexión de los vertidos de los ámbitos, los cuales se recogen en el informe.

- Núcleo de Pinilla de Buitrago:

En cuanto a la incorporación de los vertidos de los crecimientos propuestos en el núcleo de Pinilla de Buitrago, en la actualidad, Canal de Isabel II, S.A. M.P. no dispone de un Estudio de Diagnóstico y Plan Director de la red de drenaje urbano y de los sistemas de colectores del núcleo de Pinilla de Buitrago, no obstante y de acuerdo con la información ahora disponible, se informa que para garantizar el transporte del caudal de aguas residuales producido por los desarrollos planteados en el núcleo de Pinilla de Buitrago, se deberán ejecutar las infraestructuras de saneamiento descritas en el informe.

En cuanto a la conexión de los vertidos generados por la Residencia de la Tercera Edad como para el Centro de Día, contemplados en el Plan Especial de Equipamientos, se hará a la red de alcantarillado de tipología unitaria. En cualquier caso, únicamente se permitirá la incorporación en la red de alcantarillado de aguas residuales domésticas, siendo deseable que se reduzca al máximo la incorporación a la red de las aguas de lluvia procedentes de cubiertas.

En relación a la parcela donde se ubicará el nuevo cementerio del Plan Especial de Infraestructuras, no es factible la conexión de las nuevas instalaciones a la red de alcantarillado existente, por lo que se colocarán dos aseos portátiles en el recinto.

Respecto a las Normas Técnicas para Redes de Abastecimiento y Redes de Saneamiento:

En el apartado relativo al Abastecimiento de agua del Documento – Normas Urbanísticas Generales, relativo al diseño y características de la red de distribución del agua 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, S.A., M.P.”

En el apartado relativo al Saneamiento del Documento – Normas Urbanísticas Generales, relativo al diseño y características de la red de 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, S.A., M.P.”



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

Los terrenos donde se ubican las infraestructuras básicas, existentes y futuras, para la aducción y regulación del agua de consumo humano, así como para el saneamiento y depuración de las aguas residuales del municipio 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, considerando como infraestructuras básicas supramunicipales y generales las descritas en el informe.

Respecto a las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II, S.A., M.P.:

En el término municipal existen una serie de infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II al amparo del artículo 16. Dos.3 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, las cuales enumeran en el informe.

El Plan General deberá recoger las redes supramunicipales, generales y locales existentes en la delimitación de su ámbito territorial, por lo que se han de recoger en dicho documento aquellas infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II que por su naturaleza tengan tal condición, calificándose como Redes Públicas de Infraestructuras Sociales de abastecimiento, saneamiento o comunicaciones, según proceda, de conformidad con la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En atención a la importancia del servicio público que prestan las infraestructuras e instalaciones adscritas a Canal de Isabel II, el Plan General deberá recoger su existencia con la calificación y ordenanza que garantice su compatibilidad urbanística, así como contemplar la posibilidad de flexibilizar las determinaciones de la misma por razones de utilidad pública del servicio a cubrir y de la justificación de la funcionalidad que ello requiere, especialmente en cuanto a los parámetros de posición de la edificación, superficie máxima edificable y altura máxima. 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.

El Plan General deberá recoger las infraestructuras de Canal de Isabel II que se incluyen en la delimitación de su ámbito territorial y justificar el cumplimiento de 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.

En cuanto a las infraestructuras de saneamiento, el Plan General establecerá en las normas urbanísticas que sus trazados se mantendrán expeditos de edificaciones, construcciones, instalaciones y plantaciones de especies arbóreas y arbustivas.

El Plan General incorporará en las normas urbanísticas un artículo que establezca que serán de obligado cumplimiento las normas técnicas para Redes de Abastecimiento y de Saneamiento de agua que aplique Canal de Isabel II. Asimismo, las normas urbanísticas del Plan establecerán que cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras de Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública. De igual modo, se recogerá expresamente en las normas urbanísticas que los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovida por terceros que se autoricen por Canal de Isabel II será de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.

En cuanto a las líneas eléctricas de alta tensión de Canal de Isabel II, las mismas deberán ser representadas debidamente en la documentación gráfica del planeamiento general, de tal manera que



se diferencien de las que son titularidad de compañías eléctricas con objeto de que se conozca el interlocutor adecuado para cualquier actuación que pueda generar afecciones sobre las mismas. Por otro lado, las normas urbanísticas establecerán que antes de acometer un desarrollo urbanístico en el que se vea afectada una línea de alta tensión de Canal de Isabel II, se deberá contactar con esta Empresa Pública para que se establezca el condicionado técnico oportuno.

En la parcela catastral 28063A007002190000ZR se ubica una edificación de Canal de Isabel II, la Casilla de Taboada, que trae causa del uso residencial originalmente vinculado a la construcción y gestión de infraestructuras de Canal de Isabel II. El planeamiento urbanístico deberá recoger su existencia con la calificación que garantice su compatibilidad con la ordenación y dotar a dicha edificación de una ordenanza que contemple su uso residencial original, así como otros que se consideren adecuados al entorno en que se ubica, con parámetros urbanísticos que permitan su viabilidad.

El Plan General no debe contener ninguna determinación que excluya el derecho de los titulares de bienes demaniales obtenidos onerosamente a percibir el aprovechamiento urbanístico que les corresponda en la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.

Respecto a la tramitación de las figuras urbanísticas de desarrollo de las actuaciones definidas en la propuesta final del Plan General de Ordenación Urbana:

Una vez aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana, el Ayuntamiento deberá colaborar con Canal de Isabel II, S.A., M.P. 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 en suelo urbano consolidado y no consolidado.

Se recuerda que cada uno de los ámbitos tendrá que solicitar a Canal de Isabel II, S.A., M.P. Informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior y cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/1998, de 1 de octubre, 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, Agricultura e Interior.

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

La aprobación definitiva de los Planes Parciales y especiales, los Proyectos de Urbanización, el inicio de las obras de abastecimiento, así como las licencias de obras de urbanización, de edificación y de primera ocupación deben condicionarse conforme se señala en el informe.

Respecto de los costes de las infraestructuras y su repercusión a los desarrollos urbanísticos propuestos:

Para la ejecución de las infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y depuración, se deberá redactar un Convenio para la Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas, a suscribir entre el Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A., M.P., en el que se definan y valoren las infraestructuras hidráulicas básicas de abastecimiento, saneamiento y depuración que resulten 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.

Las fichas urbanísticas de cada uno de los ámbitos en suelo urbano no consolidado deberán incluir la siguiente condición: *“Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua de consumo humano y caudal de vertido, en el Convenio para la ejecución de las infraestructuras hidráulicas que habrán de suscribir el Ayuntamiento y Canal de Isabel II, S.A., M.P.”.*

La aprobación de los desarrollos urbanísticos quedará condicionada a la firma previa de dicho Convenio para la 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, S.A., M.P.

5.8. Residuos

De acuerdo con el artículo 31 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, todos los municipios de la Comunidad de Madrid deberán disponer del número mínimo de puntos limpios fijos o móviles que se establezca reglamentariamente, para la recogida separada no domiciliaria de al menos, los residuos domésticos, debiendo incluirse en los respectivos instrumentos de planeamiento la obtención de los suelos necesarios, así como su ejecución como red pública general de infraestructuras, siendo necesario que la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico contemple la dotación de los puntos mínimos necesarios.

Es por ello que, pese a que el Estudio Ambiental Estratégico no considera necesaria la generación de un Punto Limpio, se recomienda que el Plan General prevea terrenos calificados como red general de infraestructuras para que en el caso de que así se determine reglamentariamente, el municipio pueda contar con su propio punto limpio.

5.9. Protección de cauces e hidrogeología

El Plan General debe atender a todas las consideraciones realizadas por la Confederación Hidrográfica del Tajo en su informe de fecha 7 de octubre de 2022 respecto del documento aprobado inicialmente. No obstante, en cuanto a la recomendación de incluir en los futuros desarrollos afectados *“un estudio hidrológico e hidráulico tanto para la situación preoperacional, como la postoperacional, en el que se delimite tanto el dominio público hidráulico, sus zonas de servidumbre y policía de cauce, así como las zonas inundables por avenidas extraordinarias”* procede realizar las siguientes consideraciones:

- Tal y como se señala en el informe, dado que no existen estudios oficiales para la zona de flujo preferente ni para las zonas inundables en los ámbitos cercanos a los cauces públicos y que el Estudio hidrológico y de saneamiento aportado se centra únicamente en los mapas disponibles, la Confederación Hidrográfica del Tajo no realiza una valoración respecto de si estos ámbitos se encuentran afectados o no por dichas zonas.
- El Estudio hidrológico y de saneamiento aportado señala que, *“el desarrollo de las sucesivas etapas de planeamiento de los ámbitos propuestos por el Plan General requerirá la presentación, si es el caso, de un estudio hidrológico e hidráulico con análisis de los efectos del planeamiento sobre el cauce cercano y con la identificación del dominio público hidráulico y sus zonas de influencia, así como la identificación de las zonas inundables por su posible incidencia en el planeamiento”*



- Las fichas de ordenación de los ámbitos de actuación AA-1 y AA-3 y de la actuación de dotación AD-2 han incluido la anteriormente citada recomendación de incluir para el desarrollo del sector un estudio hidrológico e hidráulico, si bien, cabe señalar que el Plan General ya establece la ordenación pormenorizada de estos ámbitos sin que sea necesario para su desarrollo, por tanto, tramitar un Plan Parcial en el que se pueda incorporar dicho estudio y tomar en consideración sus conclusiones.
- De acuerdo con el artículo 21 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, deben permanecer en la situación de suelo rural, entre otros, los terrenos “*con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves*”.

En base a lo anterior, procede señalar que este órgano ambiental considera necesario que el estudio hidrológico e hidráulico que determine tanto el dominio público hidráulico, sus zonas de servidumbre y policía de cauce, así como las zonas inundables por avenidas extraordinarias se realice de manera previa a la aprobación definitiva del Plan General, a los efectos de poder trasladar al documento las conclusiones que de él se deriven respecto de la clasificación y calificación del suelo.

5.10. Normativa urbanística

Las Normas Urbanísticas, las fichas de ordenación y gestión de los diferentes ámbitos deben recoger de manera adecuada las determinaciones recogidas en los apartados anteriores de la presente Declaración Ambiental Estratégica.

En lo relativo a los títulos habilitantes urbanísticos (licencias y declaraciones responsables), debe asegurarse 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 del Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación cuando corresponda.

En cuanto a las actuaciones permitidas en el suelo no urbanizable de protección a través de la correspondiente calificación urbanística prevista en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la normativa urbanística deberá tener en cuenta las modificaciones introducidas en su regulación por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, en especial, en lo relativo a la necesidad de que el planeamiento urbanístico refleje expresamente aquellas actuaciones que pretende prohibir, manteniéndose, en cualquier caso, la condición de excepcionalidad para la autorización de aquellas que se permitan.

5.11. Inventario de edificaciones en suelo no urbanizable de protección

Deberá completarse el inventario de edificaciones en el suelo no urbanizable de protección, señalando las afecciones que puedan estar produciendo, así como la existencia o no de las autorizaciones pertinentes, medidas correctoras y plazos en que estas deben regularizar y solventar su situación, y, en su caso, medidas que se puedan adoptar para su erradicación en el futuro, haciendo hincapié en las condiciones de saneamiento y depuración de todas las edificaciones inventariadas.



5.12. Condiciones derivadas de expedientes anteriores

Redes Públicas en el suelo no urbanizable de protección:

El Plan General debe incorporar los condicionantes establecidos en los informes ambientales estratégicos emitidos con fecha 30 de noviembre de 2018 y 7 de marzo de 2019 respecto del Plan Especial de Infraestructuras para la construcción de un cementerio en Pinilla de Buitrago (SIA 17/177) y del Plan Especial de Equipamientos para la implantación de infraestructuras municipales: Centro de Día y Residencia para la Tercera Edad, en Pinilla de Buitrago (SIA 18/222).

Urbanizaciones ilegales y edificaciones diseminadas en el suelo no urbanizable de protección:

El Plan General debe tener en cuenta los pronunciamientos ambientales emitidos respecto de los instrumentos de planeamiento propuestos sobre las urbanizaciones ilegales y edificaciones diseminadas en el suelo no urbanizable de protección, los cuales se han resumido en el anterior apartado 3.1.5.

En este sentido, conviene destacar que el Plan General señala en las Normas urbanísticas respecto del *“Plan Especial de Infraestructuras para la ampliación de la red de abastecimiento de agua potable y conexiones varias a la red de saneamiento actual de la zona sur del municipio para la urbanización catalogada “El Tomillar”, así como los núcleos de población de El Sobaco y Las Minas”* aprobado inicialmente por el Ayuntamiento el 1 de junio de 2021 que es *“adecuado y compatible con las determinaciones del PGOU, por lo que podrá seguir su tramitación sin que el PGOU interfiera en su tramitación y eventual aprobación”*.

No obstante, conforme se ha señalado en el anterior apartado 3.1.5, con fecha 3 de noviembre de 2022 y a la vista del informe de la Dirección General de Urbanismo recibido con fecha 20 de mayo de 2022 el cual recogía las conclusiones su informe de fecha 25 de junio de 2018, el entonces Director General de Descarbonización y Transición Energética resolvió la terminación del expediente por pérdida sobrevenida del objeto del procedimiento ambiental, acordando el archivo de las actuaciones. Es por ello, que se entiende que el Plan General debe eliminar toda referencia al citado Plan Especial.

Respecto de la forma adecuada de resolver en el Plan General la situación urbanística irregular, conviene recordar lo señalado por la Dirección General de Urbanismo en el citado informe de fecha 25 de junio de 2018:

“La forma adecuada de resolver la situación urbanística irregular de las construcciones sería, al tiempo que se mantiene para ellas la clasificación de SNU de Protección, crear en el Plan General en tramitación una normativa expresa para el régimen de “fuera de ordenación” que desarrolle y complete el régimen de “fuera de ordenación parcial” esbozado por el PORN, lo que permitirá redactar después un Plan Especial cuyo cometido no sea la definición de redes públicas de infraestructuras (art. 50.1.a de la Ley 9/2001) sino la conservación, protección, rehabilitación y mejora del medio rural (art. 50.1.c de dicha ley).

Las Normas Urbanísticas del Plan General deberán desarrollar los siguientes apartados:

- *Mantenimiento de los usos residenciales u hosteleros consolidados con anterioridad a la entrada en vigor del PORN en este ámbito de SNU de Protección, que deberán recogerse en un Inventario.*



- *Definición de parámetros urbanísticos específicos de aplicación a la reforma y mejora de las edificaciones anteriores al PORN y sus accesos, cerramientos exteriores y acometidas suministros de servicios esenciales.*
- *Establecimiento de condiciones tipológicas y de acabados para llevar a cabo estas reformas y mejoras*
- *Prohibición de cualquier incremento de edificabilidad o cambio de uso.”*

Asimismo, debe tenerse en cuenta especialmente lo señalado por el Canal de Isabel II en su informe de fecha 14 de enero de 2025 respecto de incorporar en la normativa urbanística la posibilidad de llevar a cabo sobre las parcelas y edificaciones existentes actualmente en terrenos clasificados como suelo no urbanizable de protección, ciertas actuaciones entre las que se encuentra la posibilidad ejecutar conexiones y acometidas a la red de abastecimiento de agua y de saneamiento, debiendo indicarse tanto en las Normas Urbanísticas como en el Inventario de edificaciones en el SNUP del documento de aprobación definitiva del Plan General que para esta solución, al igual que para la ejecución de nuevas redes, deberá tramitarse el Plan Especial correspondiente.

5.13. Vigilancia ambiental

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

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

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

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



6. RESPECTO DE LAS CONDICIONES INCLUIDAS EN ESTA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

La Declaración Ambiental Estratégica se redacta sin perjuicio de la viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación que se apruebe y únicamente considera aspectos ambientales según la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Los condicionantes derivados del estudio ambiental estratégico, de los informes sectoriales y de la presente Declaración Ambiental Estratégica deberán introducirse de la manera oportuna en el documento de Plan General a someter a aprobación definitiva, de conformidad con lo previsto en el artículo 26.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, y en el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago y el órgano sustantivo verificarán el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013.

7. PUBLICIDAD

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

- a) La resolución por la que se aprueba el Plan General y una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro del mismo.
- b) Un extracto que incluya los siguientes aspectos:
 1. De qué manera se han integrado en el Plan General los aspectos ambientales.
 2. Cómo se ha tomado en consideración en el Plan General el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública y de las consultas y la Declaración Ambiental Estratégica, así como, si procede, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.
 3. Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.
- c) Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del Plan General.

8. EFECTOS Y VIGENCIA DE LA PRESENTE DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

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

En aplicación del apartado 1 de la disposición adicional novena “*Vigencia de la evaluación ambiental estratégica y de la evaluación de impacto ambiental*” de la ley 2/2002, de 19 de junio de evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, añadida por la Ley 7/2024, de 26 de diciembre, la Declaración Ambiental Estratégica perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios



si, una vez publicado en el diario oficial correspondiente, no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cinco años desde su publicación. En tales casos, se deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica del plan.

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

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

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos conforme a lo previsto en la legislación ambiental vigente en el momento en el que se inició dicho expediente.

Madrid, a fecha de firma

La Directora General de Transición
Energética y Economía Circular

Fdo.: Cristina Aparicio Maeztu

Dirección General de Transición Energética y Economía Circular



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1202804558399410875491**

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES	1
1.1. EXPEDIENTES ANTERIORES VINCULADOS. PRINCIPALES HITOS DEL PROCEDIMIENTO.....	1
1.2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL EXPEDIENTE ACTUAL (SIA 24/091)	1
2. INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS Y PERSONAS INTERESADAS.....	2
2.1. INFORMACIÓN PÚBLICA Y ALEGACIONES	2
2.2. CONSULTAS A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y PERSONAS INTERESADAS	5
3. ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE.....	11
3.1. CONTENIDO, OBJETO Y ALCANCE DEL PLAN GENERAL.....	11
3.1.1. Contenido de la documentación.....	11
3.1.2. Características ambientales	11
3.1.3. Planeamiento vigente.....	13
3.1.4. Síntesis y objetivos de la propuesta	16
3.1.5. Resumen de los pronunciamientos ambientales emitidos respecto de los instrumentos de planeamiento propuestos sobre las urbanizaciones ilegales y las edificaciones diseminadas en el suelo no urbanizable de protección	25
4. ANÁLISIS DE LOS IMPACTOS SIGNIFICATIVOS DE LA APLICACIÓN DEL PLAN TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.....	27
4.1. ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO Y POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES	27
4.1.1. Alternativas de planeamiento	27
4.1.2. Potenciales efectos significativos.....	28
4.2. EVALUACIÓN DE LAS CONSULTAS Y DE CÓMO SE HAN TOMADO EN CONSIDERACIÓN	35
4.2.1. Modificaciones introducidas en el documento preparado para aprobación provisional con relación al Avance	35
4.2.2. Análisis de la toma en consideración de los aspectos ambientales en la formulación del Plan General.....	36
4.2.3. Prescripciones del Informe de Impacto Territorial	44
4.2.4. Informes solicitados en la fase de análisis técnico del expediente.....	45
5. DETERMINACIONES, MEDIDAS Y CONDICIONES FINALES QUE DEBEN INCORPORARSE A LA PROPUESTA DE PLAN.....	46
5.1. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL	46
5.2. PROTECCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS VIARIAS	47
5.3. PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS.....	48
5.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL	48
5.5. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y EL CAMBIO CLIMÁTICO	48
5.6. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA	49
5.7. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y DE LAS INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS	50
5.8. RESIDUOS.....	56
5.9. PROTECCIÓN DE CAUCES E HIDROGEOLOGÍA	56
5.10. NORMATIVA URBANÍSTICA.....	57
5.11. INVENTARIO DE EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.....	57
5.12. CONDICIONES DERIVADAS DE EXPEDIENTES ANTERIORES.....	58
5.13. VIGILANCIA AMBIENTAL	59
6. RESPECTO DE LAS CONDICIONES INCLUIDAS EN ESTA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.	60
7. PUBLICIDAD.....	60
8. EFECTOS Y VIGENCIA DE LA PRESENTE DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	60



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1202804558399410875491