

Dirección General de Urbanismo
Calle de Alcalá, 16. 5ª Planta
28014 Madrid26-UB2-00072.7/2025
SIA 25/072

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 10/374995.9/25 del pasado día 6 de mayo de 2025 por el que viene a interesar informe en relación con el Documento de Avance del Plan de Sectorización y ordenación pormenorizada del nuevo sector 2 residencial “Prado Bamboas”, en Gascones, 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 el siguiente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental:

1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN

1.1 Antecedentes administrativos

Con fecha 16 de abril de 2025 y números de registro 10/330948.9/25 y 10/330957.9/25, el Excmo. Ayuntamiento de Gascones remite oficio a la Dirección General de Urbanismo por el que solicita la emisión del informe de impacto territorial y del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley, 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

La Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo, comprueba que la documentación aportada cumple con los requisitos señalados en el punto 2 del artículo 56 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como con el artículo 18 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, por lo que con fecha 6 de mayo de 2025 y número de registro 10/374995.9/25, remite a la Subdirección General de Estrategia y Calidad del Aire de esta Dirección General, la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan de Sectorización y ordenación pormenorizada del nuevo sector 2 residencial “Prado Bamboas”, en Gascones.

En el escrito remitido por la Dirección General de Urbanismo se señala que con fecha de 6 de marzo de 2025 se publica en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 55 el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 13 de febrero de 2025, por el que se acordó someter durante un plazo de 45 días a información pública el documento de Avance del Plan de Sectorización de Gascones.

Con fecha 8 de mayo de 2025 y número de registro 10/382854.9/25 el Ayuntamiento de Gascones remite documentación adicional referente al trámite de información pública.

Con fecha 3 de junio de 2025 y número de registro 26/028229.6/25 se comunica a la Dirección General de Urbanismo que, con fecha 6 de mayo de 2025, se inicia el procedimiento de evaluación ambiental estratégica del documento del Avance del Plan de Sectorización y ordenación pormenorizada del nuevo



sector 2 residencial “Prado Bamboas”, en Gascones. En el mismo oficio se comunica la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas para la determinación del contenido del estudio ambiental estratégico en los términos establecidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y la solicitud de informes que se han estimado fundamentales para la elaboración del Documento de Alcance. Asimismo, se solicita la inclusión de la documentación en la página web de la Comunidad de Madrid para facilitar el acceso a la información de los organismos y personas consultadas en el procedimiento. El día 6 de junio de 2025, se informa también al Ayuntamiento de Gascones de la comunicación realizada a la Dirección General de Urbanismo en relación con el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica y la realización de las consultas correspondientes.

1.1 Informes emitidos sobre propuestas anteriores en el ámbito (SIA 23/108)

Con fecha 15 de junio de 2023 y referenciado con el número 10/638861.9/23 el Ayuntamiento de Gascones solicita a esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada en relación con la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias para reclasificación de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada, de uso característico residencial, en polígono 4, parcelas 85 y 10085, con una propuesta prácticamente idéntica en cuanto al ámbito y modelo de ordenación que el Plan de Sectorización que ahora se tramita.

Esta Modificación Puntual proponía la reclasificación a Suelo Urbano No Consolidado y la ordenación pormenorizada del ámbito, con una superficie de 1,94 Has, planteando 28 nuevas viviendas, repartidas en unifamiliar libre y protegida, además de un equipamiento público.

Con fecha 20 de diciembre de 2024, la Directora General de Transición Energética y Economía Circular emite el informe ambiental estratégico del citado expediente, en el que se establecieron una serie de condicionantes ambientales, y se señaló que no quedaba debidamente justificado la elección o exclusión de las parcelas concretas respecto del resto de terrenos colindantes con idéntica situación, ni justificación de la elección del instrumento de planeamiento elegido para el desarrollo. No consta que dicha Modificación Puntual haya sido aprobada definitivamente.

1.2 Alegaciones derivadas del periodo de información pública

El Pleno del Ayuntamiento de Gascones acordó, en sesión celebrada el día 13 de febrero de 2025, someter el documento de Avance del Plan de Sectorización y ordenación pormenorizada del nuevo sector 2 residencial “Prado Bamboas”, en Gascones, al trámite de información pública por un plazo de 45 días para que puedan formularse por los interesados sugerencias u observaciones sobre la necesidad, conveniencia y demás circunstancias de ordenación, publicándose el anuncio correspondiente en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 55 de 6 de marzo de 2025.

Según certificado de la secretaria del Ayuntamiento, remitido el 8 de mayo de 2025, se comunica que durante el periodo de información pública no consta que se hayan presentado alegaciones.



1.3 Contenido del documento sobre el que se informa

El presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico se emite sobre la documentación técnica puesta a disposición de esta Dirección General por parte de la Dirección General de Urbanismo con fecha 6 de mayo de 2025, la cual está fechada en enero de 2025 y se estructura conforme al siguiente índice:

- BLOQUE I - DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA
 - Volumen 1.- Memoria de información
 - Volumen 2.- Planos de información
- BLOQUE II - DOCUMENTACIÓN EVALUACIÓN AMBIENTAL
 - Documento inicial estratégico
 - Planos
 - Anejo I. Estado Actual
 - Anejo II. Inventario Arbolado
- BLOQUE III - DOCUMENTACIÓN NORMATIVA
 - Volumen 1.- Memoria de ordenación
 - Volumen 2.- Normativa urbanística-ordenación pormenorizada
 - Volumen 3.- Planos de ordenación
 - Volumen 4.- Planos de esquemas de infraestructuras
- ANEXO - DOCUMENTACIÓN TÉCNICA - RESUMEN EJECUTIVO
- ANEXO - EVALUACIÓN AMBIENTAL - RESUMEN EJECUTIVO

1.4 Descripción del ámbito

El municipio de Gascones se localiza en el área noroeste de la Sierra Norte de la Comunidad de Madrid, a unos 80 km de la capital. Limita al norte con Braojos de la Sierra, al este con La Serna del Monte, al sur con Buitrago del Lozoya y al oeste con Villavieja del Lozoya, además de la provincia de Segovia.

El ámbito sobre el que se propone el Plan de Sectorización queda denominado como Sector 2 “Prado Bamboas”, colindante con el borde norte del casco urbano y la antigua Unidad de Ejecución UE-1, completamente urbanizada, con el 45% de las viviendas ya ejecutadas, y otro 40% actualmente en ejecución, según se indica en la documentación del plan.

Se trata de un sector discontinuo formado por dos parcelas rústicas (85 y 10085 del Polígono 4), con una superficie total de 20.198,34 m², según reciente levantamiento topográfico, separadas por una franja expropiada por Canal de Isabel II en 2009 para la conducción de agua desde el depósito municipal hacia el casco urbano, que genera afecciones por servidumbres.

El Sector tiene una forma sensiblemente trapezoidal, presentando una ligera pendiente descendiente desde el lindero norte hacia el sureste. Cuenta con vegetación herbácea y pies de arbolado dispersos de tamaño mediano y arbustos, situados principalmente en los linderos este, norte y oeste.

El municipio se encuentra a una altitud media de 1.045m y dado que los terrenos del sector tienen su punto más elevado en el entorno de la línea de nivel topográfico de los 1.068m, no está afectado por la protección específica de laderas, que aplica a partir de la cota de 1.200m. El ámbito presenta topografía suavemente descendente hacia el sureste, vegetación herbácea y arbolado disperso en linderos. Carece de edificaciones y se destina actualmente a prado agrícola sin explotación.

En el ámbito de estudio, no existe ninguna figura de Espacio Natural Protegido, ZEPA o ZEC, ni Hábitats de interés comunitario.



El documento ambiental indica que no existe ningún monte catalogado en el interior del ámbito. No obstante, a unos 400m al oeste y al este se encuentran sendos montes preservados de “masas arbóreas de castaño, robledal y fresnedal” y “Masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebro, sabinar, coscojar y quejigal” respectivamente. Asimismo, de acuerdo con el visor ambiental, se comprueba que todo el sector se incluye en la capa de terreno forestal conforme a la Ley 16/1995, cubiertos principalmente por prados.

Dentro de la red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, discurren por el límite oeste del ámbito el “Cordel de las Asomadillas” y próximo a su límite norte se encuentra el “Descansadero del Prado de las Asomadillas”. Se indica en la documentación que el deslinde de la vía pecuaria será informado en la tramitación del Plan de Sectorización.

El municipio se incluye en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama, localizado en la zona sur, quedando incluidos el núcleo urbano y el ámbito de este Plan en la denominada zona de transición.

En el entorno de la parcela no existen cauces ni vaguadas. El cauce más próximo que existe es el Arroyo de la Trocha, que se sitúa a más de 500 metros, por lo que no se verá afectado por el proyecto. No obstante, próximo al límite de la parcela se encuentra la fuente de un manantial, que vierte agua dentro del ámbito.

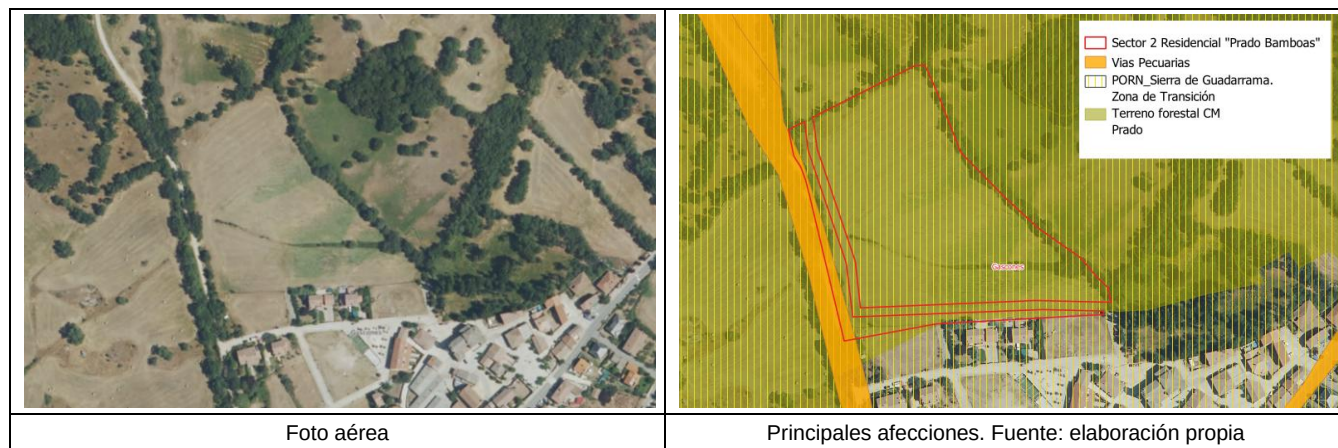
Según se indica en el Documento Inicial Estratégico, el entorno de estudio es un espacio relativamente humanizado y transitado, muy próximo al núcleo urbano. Por este motivo, la fauna presente en esta zona no es muy diversa, predominando las especies asociadas a espacios urbanos y periurbanos, más permisivas con la presencia humana. Además, debido al vallado de una parcela, el acceso de fauna terrestre es limitado. De acuerdo a la documentación, de forma esporádica, podrían aparecer ejemplares de avifauna de paso o alguna especie interesante, aunque de forma excepcional.

Se incluye en la documentación un Inventario de arbolado, en el que se analizan 110 ejemplares, de los cuales se proyecta conservar aquellos que no coinciden con la huella de las edificaciones ni del viario, que suponen 96 unidades y se propone la tala de 14 unidades, tanto por motivos económicos, como por el estado fitosanitario y por la poca resistencia al trasplante de algunas especies.

La zona estudio se encuentra en la unidad paisajística “laderas de la sierra y valle de gascones”. Según la cartografía del paisaje de la comunidad de Madrid, con la valoración de calidad visual alta y fragilidad de la unidad media-alta.

En el apartado V de análisis de riesgos analizados en el Documento Inicial Estratégico, se puede destacar el riesgo moderado de incendios forestales en la zona donde se ubica el ámbito.

Según el DIE la zona no cuenta con yacimientos arqueológicos conocidos ni elementos de patrimonio histórico reseñables.



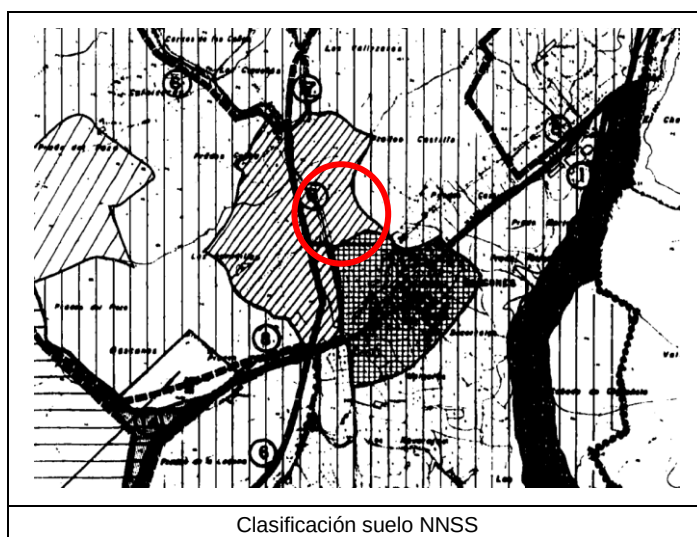
1.5 Objetivos de la Propuesta

1.5.1 Planeamiento vigente

El Planeamiento General vigente en el municipio de Gascones son las Normas Subsidiarias que fueron aprobadas definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 19 de junio de 1997, publicado en el BOCM nº 151, de fecha 27 de junio de 1997 y sus Modificaciones Puntuales posteriores aprobadas definitivamente por la Comunidad de Madrid.

Se trata, en consecuencia, de un planeamiento urbanístico no adaptado a la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El planeamiento municipal clasifica los terrenos objeto de y transformación urbanística como suelo no urbanizable común.



1.5.2 Objetivos de la propuesta

De acuerdo con lo indicado en el apartado II y IV del Documento inicial estratégico la propuesta que se formula tiene como objetivo promover la permanencia y atracción de población al municipio, generar oportunidades de desarrollo socioeconómico y empleo a partir de las características y potencialidades del municipio, con la implantación de vivienda unifamiliar tanto libre como de protección pública y la implantación de nuevo tipo de equipamiento público orientado a usos innovadores que promuevan desarrollo socioeconómico, nuevos emprendimientos y empleos adaptados a nuevas dinámicas en el medio rural.

Para ello, se propone:

- Garantizar la conveniencia y oportunidad de la transformación urbanística.
- Integrar el ámbito en el modelo territorial municipal, garantizando la coherencia con las Normas Subsidiarias, la planificación vigente, así como garantizar la sostenibilidad ambiental, cumpliendo las determinaciones ambientales aplicables y condiciones sectoriales.
- Transformar el suelo no urbanizable común en suelo urbanizable sectorizado, conforme a la equivalencia legal prevista, para permitir su desarrollo con ordenación pormenorizada.
- Integrar el desarrollo con la trama urbana existente, la red viaria y el núcleo urbano, mejorando la accesibilidad y la integración paisajística.
- Prever reservas para sistemas generales y locales, conforme a la normativa urbanística.



Se justifica en el apartado 7 de la Memoria de Ordenación la conveniencia y oportunidad del desarrollo en base al interés general motivados en los siguientes aspectos:

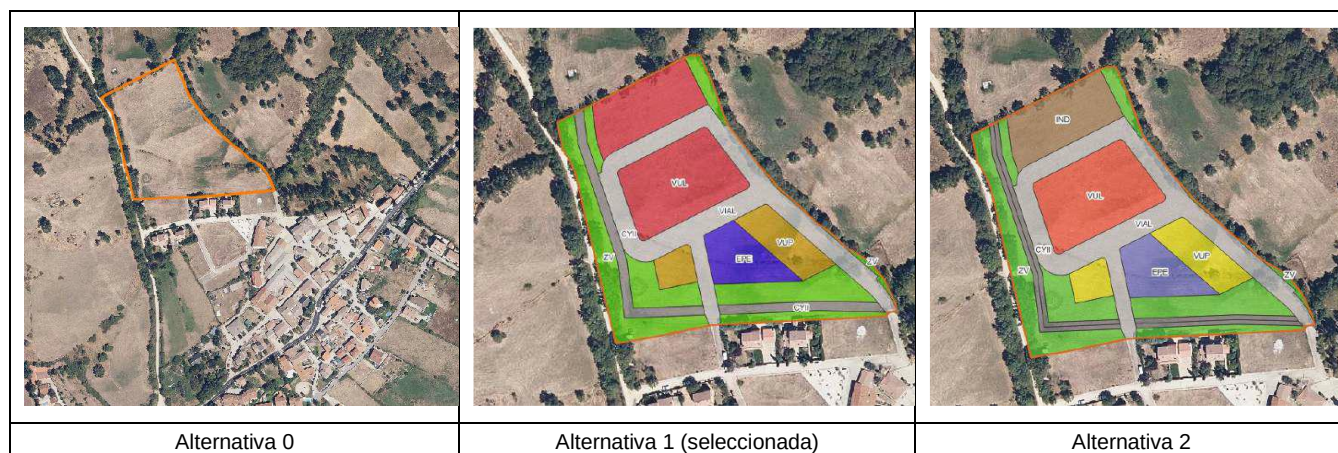
- Evolución demográfica del municipio, con crecimiento estable progresivo de población en la que se observa la tendencia al alza de familias con niños.
- Subsanan el déficit de vivienda y equipamientos públicos actuales, de cara a mitigar el despoblamiento y favorecer el arraigo de la población local.
- Se considera una actuación viable desde el punto de vista económico y funcional, coherente con la normativa urbanística y ambiental, y orientada a garantizar un desarrollo urbano sostenible.

1.5.3 Alternativas de Planeamiento

El apartado II del Documento Inicial Estratégico y el 10 de la Memoria de Ordenación, describe las diferentes alternativas de planeamiento analizadas durante el proceso de elaboración del Plan:

- Alternativa 0: esta alternativa supondría mantener la situación actual sin modificaciones ni desarrollo urbanístico.
- Alternativa 1 (seleccionada): propone el desarrollo del ámbito planteando una ordenación pormenorizada coherente con la ordenación del vigente planeamiento urbanístico municipal, delimitando un nuevo sector colindante con el borde norte del actual casco urbano, como nueva extensión del desarrollo ya finalizado de la única Unidad de Ejecución (UE-1) de las NNSS de Gascones, consistente en una extensión residencial unifamiliar en parcela de tamaño medio (libre y protegida) y equipamiento público especial, con continuidad de la red viaria existente.
- Alternativa 2: plantea una ordenación similar a la anterior, en la que se incorporan además de las tipologías edificatorias anteriores, la edificación de uso industrial.

En las siguientes imágenes se muestra un esquema de la ordenación propuesta en cada alternativa:



Selección de alternativas

Se indica en el DIE que se descarta la Alternativa 0 porque no mejora las necesidades de vivienda del municipio y se selecciona la Alternativa 1 por considerarse más adecuada desde un punto de vista ambiental y funcional, dado que resuelve la demanda de vivienda del municipio y dado que el ámbito está contiguo a una zona urbana de baja densidad y tráfico, y que el resto de sus límites son praderas y zonas sin aprovechamiento, el impacto ambiental será menor respecto de la alternativa 2 ya que el uso industrial afecta en mayor medida a la calidad atmosférica y cambio climático.

La ordenación propuesta prioriza la implantación de viviendas unifamiliares (libres y protegidas), evitando desmontes y grandes movimientos de tierra gracias a la adaptación a la topografía existente.



Comentario a las alternativas consideradas

Sin perjuicio de que en el Estudio Ambiental Estratégico se analicen en profundidad las alternativas consideradas (Anexo IV de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental), la ordenación propuesta tendrá en cuenta todos los aspectos recogidos en el presente informe, valorando las distintas afecciones ambientales y las proyecciones futuras de población.

Respecto a las alternativas a considerar, se debe tener en cuenta que, de acuerdo con el punto 2.c del apartado 5 de la Ley 21/2013, todas ellas deben ser razonables, técnica y ambientalmente viables y deben tener en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan.

Finalmente se recuerda que, según se recoge en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible. Y que, en virtud de este principio, las políticas públicas deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.

1.6 Descripción de la alternativa seleccionada. Alcance del Plan de Sectorización

La ordenación interior propuesta se estructura atendiendo a los condicionantes existentes en el ámbito. El acceso viario público se produce en dos puntos concretos del lindero sur, colindante con el casco urbano, a través de la calle Urbanización Prado Cerrado (antigua EU-1). Asimismo, la presencia de una red de infraestructuras del Canal de Isabel II, que no forma parte del sector, condiciona la disposición interior al generar una servidumbre como Franja de Protección de la BIA, con una anchura de seis metros a cada lado. Otro factor determinante es la colindancia del lindero oeste con una vía pecuaria, lo que ha motivado que no se adose suelo lucrativo a dicho límite.

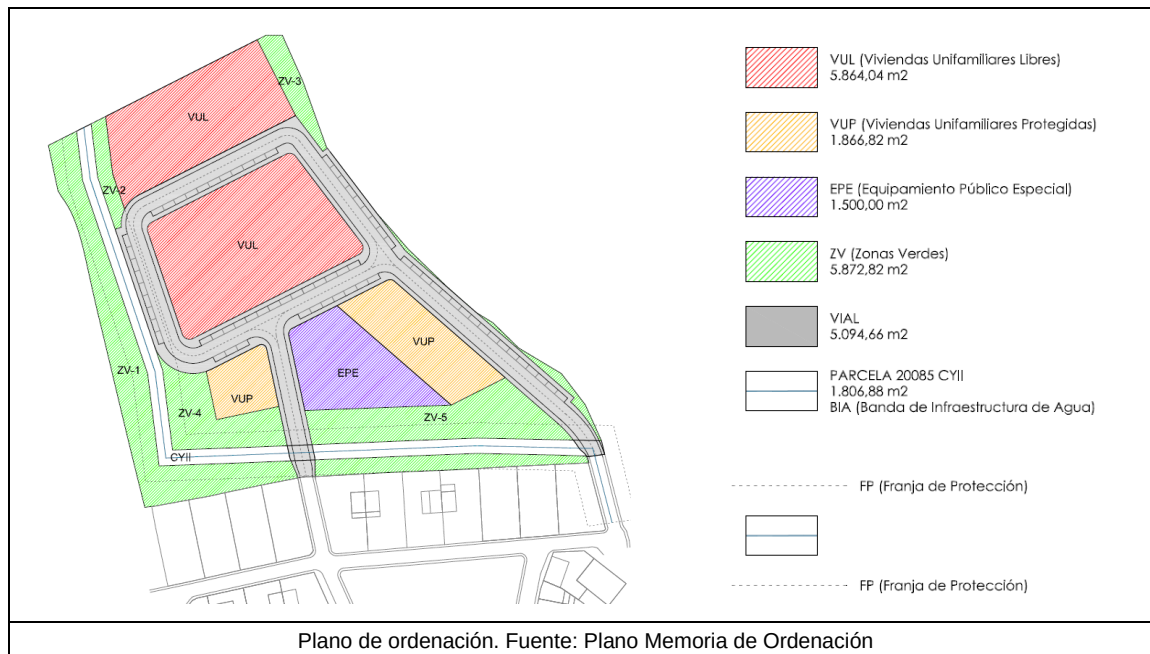
Considerando que el sector se encuentra junto a parcelas residenciales ya edificadas o en construcción, se ha previsto una zona verde de transición que permita integrar el nuevo equipamiento público y garantizar una adecuada relación con el frente edificado. A partir de estos condicionantes, la distribución zonal se organiza en torno al equipamiento público especial (EPE) y a la vivienda unifamiliar de protección (VUP), que constituyen el núcleo de la actuación. Se dispone una manzana que integra el equipamiento público y una zona verde, rodeada por viario, y otra manzana más pequeña con VUP situada enfrente, acompañada de una parcela de zona verde. Además, se incorpora una gran franja longitudinal de zona verde colindante con el lindero oeste, conformando junto con la VUP y el EPE una disposición en forma de L que articula un espacio libre continuo y estructurado para uso público.

En el área noreste del ámbito se localiza la vivienda unifamiliar libre (VUL), organizada en una manzana rodeada de viario y una semi manzana situada enfrente, en contacto con el suelo urbanizable no sectorizado del norte.

La ordenación establece por tanto dos nuevas ordenanzas zonales lucrativas, correspondientes a VUL y VUP, ambas asimilables a la Ordenanza Residencial Unifamiliar, grado 2 (E-2) de las Normas Subsidiarias, por la tipología general de la vivienda resultante. Dado que los precios medios de venta en Gascones para ambas tipologías son similares, se han igualado los coeficientes de homogenización, fijando el aprovechamiento mediante una intensidad edificatoria que determina una edificabilidad máxima de 2.423,80 m²/c (0,12 m²/m² sobre la superficie del ámbito).

Asimismo, se definen tres ordenanzas zonales para los usos no lucrativos: equipamiento público especial (EPE) para la prestación de servicios públicos de innovación y empleo (co-work, talleres artesanos, comercio), viario y aparcamiento (V), y zonas verdes y espacios públicos (ZV), estas dos últimas asimilables a las equivalentes de las Normas Subsidiarias.





Se resumen en los siguientes cuadros las condiciones de ordenación del ámbito:

Superficie ámbito	20.198,34 m ²	100,00 %
Suelo lucrativo, superficie total	7.730,86 m ² s	38,27%
Redes públicas, superficie total	12.467,48 m ² s	61,73 %
Aprovechamiento unitario	0,12 m ² /m ²	
Edificabilidad lucrativa máxima / Aprovechamiento lucrativo total	2.423,80m ² c	
Número máximo viviendas	21 viviendas unifamiliares	

ORDENANZA	VIV. LIBRE (VUL)	VIV. PROTECCIÓN (VUP)	EQUIP. PÚBLICO ESPECIAL (EPE)
Uso principal	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		DOTACIONAL PÚBLICO
Número viviendas	14	7	-
Tipología edificatoria	aislada, pareada o adosada en hilera		Aislada o adosada
Parcela mínima	400 m ²	250 m ²	250 m ²
Frente mínimo	9 m	8 m	-
Edificabilidad máxima parcela neta	120 m ² c	105 m ² c	1,0 m ² c / m ² s
Edificabilidad lucrativa	1.680 m ² c	735 m ² c	-
Ocupación máxima	50 %	50 %	60 %
Condiciones volumen	2 plantas (baja y primera), con ocupación bajo cubierta y bajo rasante que no computará a efectos de edificabilidad si está destinada a espacios no vivideros		
Altura máxima edificación	7,5 m medidos a cara inferior del alero		
Condiciones posición edificación	Retranqueo mínimo 3 m a todos sus linderos Salvo, pareadas y adosadas, cuyo lindero en colindancia retranqueo nulo		Retranqueo mínimo 3m (edif. principal) Salvo, adosada, cuyo lindero en colindancia retranqueo nulo
Condiciones construcciones auxiliares e instalaciones	Máximo de 20m ² , una planta Altura máxima cumbre 3 m, usos no vivideros Se permiten porches no cerrados Podrán situarse en espacios de retranqueo de la edificación, adosadas a linderos y a la edificación principal		Sup. Máx. 200 m ² , una planta * Alt. máx. cumbre 3 m, usos no vivideros Se permiten porches no cerrados Podrán situarse en espacios de retranqueo de la edificación, adosadas a linderos y a la edificación principal

*condiciones específicas detalladas en la ordenanza



2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes y estará a lo que determine el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

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

Las condiciones que a continuación se señalan se emiten sin perjuicio de las determinaciones adicionales que puedan resultar de la documentación que se solicita, que, en todo caso, deberá acompañar al documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica.

2.1 Aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental

2.1.1 Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado

En aplicación del artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, con fecha 3 de junio de 2025, se ha sometido el Avance del Plan de Sectorización y ordenación pormenorizada del nuevo sector 2 residencial "Prado Bamboas", en Gascones a consultas de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas para que, en el plazo de treinta días hábiles, aporten sus sugerencias en relación a la amplitud, nivel de detalle y el grado de especificación del Estudio Ambiental Estratégico.

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

- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Reequilibrio Territorial (Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local)
- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Urbanismo (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid de la Dirección General de Emergencias (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Ecologistas en Acción

De manera simultánea se han solicitado los siguientes informes preceptivos:

- Con número de registro 26/028188.5/25 se solicitó al Canal de Isabel II el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- Con número de registro 26/028189.6/25 se solicitó al Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior) informe conforme a sus competencias.



Se han recibido las siguientes respuestas de los organismos antes mencionados:

- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, de la Dirección General de Emergencias, recibida el 24 de junio de 2025.

Este organismo realiza sugerencias relacionadas con la seguridad en caso de incendios, la distribución de hidrantes, así como la influencia del terreno forestal indicando que Gascones no está considerado como Zona de Alto Riesgo de incendio forestal (ZAR), según el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).

- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación, recibida el 18 de julio de 2025.

Este organismo informa que, tras revisar la documentación presentada, no tiene observaciones que realizar en el ámbito de sus competencias y recuerda que el municipio de Gascones está incluido en las Zonas de Alto riesgo de inundaciones por el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad de Madrid (INUNCAM) y recuerda que ante la posible ocupación de vías pecuarias deberá contar con la correspondiente autorización.

- Área de Sanidad Ambiental, recibida el 18 de julio de 2025.

Este área establece una serie de requisitos sanitario-ambientales a considerar, los cuales se refieren a la protección de la población general y establecimientos con población vulnerable, a la proliferación de plagas por artrópodos, roedores y otros animales sinantrópicos, al abastecimiento de agua para el consumo humano y a la protección frente al radón.

- Canal de Isabel II, recibida por duplicado el 21 y 23 de octubre de 2025.

Este organismo realiza una serie de consideraciones, relativas, entre otras, a la demanda de recursos hídricos, a la conexión a la red de abastecimiento, al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público, al saneamiento y depuración de las aguas residuales y a las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II, recogiendo detalladamente en el apartado correspondiente del presente Documento de Alcance.

- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, recibida el 9 de diciembre de 2025.

Esta Dirección General emite Informe en el que se señalan las afecciones del Plan de sectorización respecto a las siguientes figuras de protección ambiental: Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de la Sierra de Guadarrama, terrenos forestales, así como la fauna y flora silvestre y catalogada.

El informe concluye que, para que la propuesta se considere compatible con la normativa de su competencia, se deberán tener en cuenta una serie de condiciones señaladas en el mismo, las cuáles se detallan en el apartado 2.4 de este Documento de Alcance, además de las establecidas por el promotor en la documentación aportada.

Las condiciones establecidas por todos los anteriores organismos se recogen en el presente Documento de Alcance y deben tenerse en consideración para elaborar el Plan de Sectorización, en cuyo documento técnico debe incluirse un apartado específico en el que se desarrolle la contestación a las sugerencias de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas que se relacionan, y en el caso de no tenerlas en cuenta, una explicación que justifique su rechazo.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276375938055469562423

2.1.2 Contenido del Estudio Ambiental Estratégico

Conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, tomando en consideración el presente Documento de Alcance, el Promotor elaborará el estudio ambiental estratégico del plan, el cual se considerará parte integrante del mismo. Teniendo en cuenta el contenido del estudio ambiental estratégico, se elaborará la versión inicial del Plan, sometiéndose ambos documentos a aprobación inicial.

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

Deberá aportarse una descripción de la manera en que se realizó la evaluación de las alternativas, las cuales deben ser técnica y ambientalmente viables, justificando la motivación desde el punto de vista ambiental de la alternativa seleccionada y el motivo de rechazo de las demás.

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

Se deberá incluir una valoración exhaustiva de los impactos potenciales que conllevarían las modificaciones propuestas, en particular el impacto paisajístico en el entorno y las afecciones a los municipios colindantes.

2.2 Pautas sobre información a aportar en siguientes fases

El Anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, regula el contenido mínimo que debe tener el Estudio Ambiental Estratégico. Este es, por tanto, el marco para la revisión del *Documento Inicial Estratégico del Plan de Sectorización*, que ahora se presenta.

Para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico y de la versión final de Plan que se someta a Declaración Ambiental Estratégica debe tenerse en cuenta las consideraciones que se incluyen en los siguientes apartados del Documento de Alcance, así como cualquier otra que se desprenda de los correspondientes informes emitidos durante el procedimiento por los organismos afectados, todo ello para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Los documentos a presentar para las siguientes fases del procedimiento deberán organizarse de forma que puedan ser de fácil manejo, siguiendo en la medida de lo posible las siguientes directrices:

- En el documento digital se organizarán jerárquicamente los ficheros, en carpetas y subcarpetas, que corresponda a la estructura que tendría el expediente físico. Los nombres de los ficheros deberán, en cualquier caso, reflejar sus relaciones lógicas y poder ser fácilmente identificables, procurando además que las rutas no resulten excesivamente largas. El tamaño máximo de cada archivo será de 100 Mb. Si el documento ocupase más, deberá dividirse en “tomos” fácilmente identificables.
- Se aportará un archivo pdf que sea índice de la documentación, enlazados con vínculos a cada uno de los documentos o tomos del plan, sin perjuicio de que cada documento tenga su propio índice con vínculos de marcador por epígrafes.



- Los archivos pdf tendrá texto seleccionable y con capacidad de búsqueda. Se evitará incorporar al documento texto en formato ráster/imagen (escaneado), salvo documentos de texto ajenos al Plan. Se permite que los documentos incluyan condiciones de seguridad, siempre que no conlleven restricciones de acceso, lectura, copia de contenido e impresión de los documentos. Todos los documentos aportados deberán estar libres de contraseñas.
- Al efecto de poder realizar un adecuado análisis y comparación con la cartografía territorial y sectorial existente, el documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica deberá incluir la cartografía del plan en formato digital vectorial, preferiblemente en formato shapefile (multiarchivo) y deben ser plenamente coherentes con los planos PDF aportados.

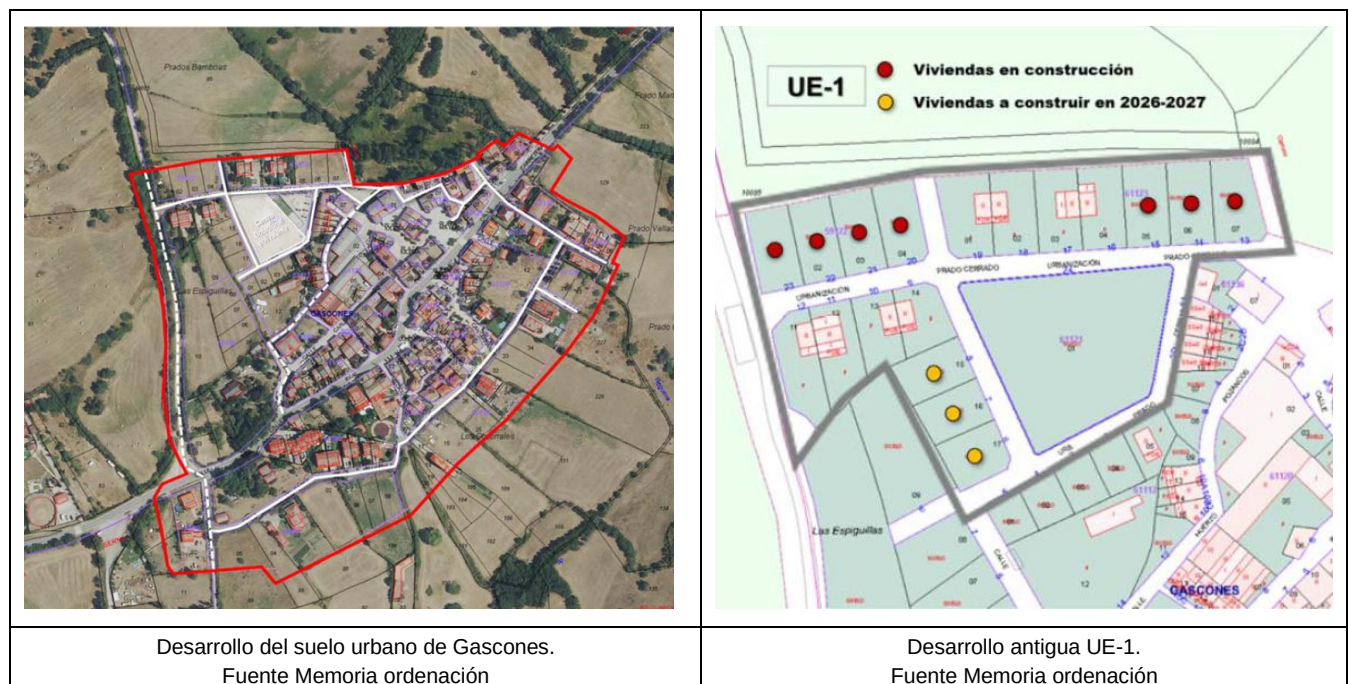
2.3 Valoración de la capacidad de acogida de la propuesta seleccionada

Tal y como se ha señalado anteriormente, el objetivo principal del plan de sectorización es el desarrollo de un ámbito de unas 2 Has. clasificado por las NNSS vigentes como suelo no urbanizable común para dar cabida a 21 nuevas viviendas.

Se justifica en el apartado 7 de la Memoria de ordenación la necesidad de vivienda, especialmente para población joven, de cara a facilitar el acceso en compra y alquiler en condiciones asequibles, respondiendo a la demanda detectada en los últimos años.

Las NNSS preveían un total de 197 nuevas viviendas distribuidas entre suelo urbano y urbanizable, lo que permite contextualizar la capacidad residencial inicialmente planificada. El documento incorpora los datos demográficos y residenciales disponibles en 2025, destacando la evolución poblacional del municipio, que ha experimentado un crecimiento estable en la última década, algo más pronunciado desde 2020, debido a un pico de natalidad en el municipio y por la atracción de población de los últimos años.

Asimismo, se recoge en la documentación la evolución de la edificación desde 1997, señalando que se han contabilizado en este periodo 72 nuevas viviendas, y destacando la intensificación del ritmo edificatorio en los últimos 5 años, desarrollándose aproximadamente un tercio de ellas en este periodo. Actualmente el municipio cuenta con 190 viviendas, de las cuales 80 son principales y 110 secundarias.



En los últimos años se han tomado una serie de medidas municipales debido a la escasez de viviendas disponibles, entre ellas la transformación de apartamentos turísticos municipales a uso residencial y la mejora de viarios en el borde sur del casco orientadas a favorecer el desarrollo de suelos urbanos del área sureste del casco urbano, que no han logrado desarrollarse desde las vigentes NNSS.

En relación con el impacto de la propuesta, Gascones cuenta con una población en el año 2025 de 250 habitantes, y atendiendo a los datos del INE sobre habitantes por vivienda principal y a la proporción de viviendas principales en el municipio, las 21 viviendas previstas darían cabida a unos 20 nuevos habitantes, que supone un incremento del 8% en cuanto al número de habitantes respecto de la población actual.

Sin perjuicio de lo que determine el órgano sustantivo al respecto, deberá quedar justificada en el documento que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica la necesidad de este desarrollo, valorando la capacidad remanente en el municipio, así como el horizonte temporal de la propuesta.

Para ello, deberá tenerse en cuenta que el Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana indica en su artículo 3 que, en virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas públicas relativas a la a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo deben propiciar el uso racional de los recursos naturales, contribuyendo, entre otras cuestiones, a la protección del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística, y respecto a los a los criterios básicos de utilización del suelo (artículo 20) que las Administraciones Públicas deberán atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

2.4 Protección del medio natural

El informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal de fecha 9 de diciembre de 2025 con número de registro 26/028189.6/25, realiza una valoración respecto a las figuras con normativa de protección ambiental específica afectadas por el Avance, resumiéndose a continuación las principales consideraciones realizadas:

- PORN de la Sierra de Guadarrama en la Comunidad de Madrid

El sector objeto del presente plan se encuentra incluido en el ámbito de la ZONA DE TRANSICIÓN del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de la Sierra de Guadarrama, según el Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la ordenación de los recursos naturales de la sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, así pues se deberá cumplir lo establecido en el mismo y ya considerado en el informe previo de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal de fecha 21 de noviembre de 2024 y Ref: 30/052843.9/24, en particular las señaladas en los epígrafes 5.5. *Régimen aplicable a las Zonas de Transición*, 5.5.1. *Delimitación Según cartografía y delimitación literal adjuntas*, 5.5.2. *Normativa específica de aplicación a las Zonas de Transición*, de las que se concluía lo siguiente:

“Por todo ello, no se trata de parcelas en las que el PORN establezca que deban ser clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección y, por tanto, se cumple con el apartado 5.5. citado anteriormente, por lo que el cambio de clasificación a urbano sería admitido en esta zona del PORN.”

En este sentido, se señala que el uso residencial se complementa con la implantación de suelo para Equipamiento Público Especial para la prestación de servicios públicos de innovación y empleo, y se recuerda, que los usos dotacionales que no vienen bien definidos, deberán, en todo momento, ajustarse a las determinaciones del presente PORN, del mismo modo que todas las instalaciones que se lleven a cabo en su ámbito.



- Terreno forestal en régimen general

El sector se encuentra incluido en el ámbito de aplicación de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, por lo que se deberá tener en cuenta lo considerado en el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal de fecha 21 de noviembre de 2024 y Ref: 30/052843.9/24, respecto al cambio de uso forestal, la previa autorización o informe de la Agencia de Medio Ambiente y las compensaciones.

En relación con la compensación por pérdida de terreno forestal de las 4,26 ha se indica en el actual informe (26/028189.6/25) el procedimiento a seguir, indicando que el proyecto se realizará en base a las condiciones mínimas que se expusieron en el informe previo de dicha dirección general (30/052843.9/24).

- Fauna y flora silvestre y catalogada

Según el informe de la D.G de Biodiversidad y Gestión Forestal, el Decreto 96/2009 define las zonas de transición comprenden territorios periféricos que no tienen consideración de espacios protegidos, en los que coexisten espacios naturales y zonas modificadas por la actividad humana, estableciendo un modelo de gestión orientado a un urbanismo sostenible, a fin de salvaguardar los paisajes y los usos y modos de vida tradicionales.

En este sentido, se señala que en el entorno del ámbito existe fauna sensible, como Milano Real y Águila Calzada, por lo que deben aplicarse medidas de protección según la normativa ambiental, incluida la Ley 2/1991, de 14 de febrero, para la protección y regulación de la fauna y flora silvestres en la Comunidad de Madrid, así como las condiciones incluidas en el informe adjunto. Dado que la distribución de estas especies es dinámica, ciertas medidas y usos deben aplicarse a todo el término municipal.

Se recuerda que el uso de fitosanitarios, herbicidas y productos químicos puede afectar negativamente a la fauna.

- Conclusiones y condiciones

El informe concluye estableciendo una serie de condiciones, de las que se destacan las siguientes:

- Deberán cumplirse todas las determinaciones establecidas en el Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la ordenación de los recursos naturales de la sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, que establece medidas específicas de protección, entre otros, con respecto a la protección contra el ruido y la contaminación lumínica, restauración del relieve y protección del suelo, protección de las aguas, flora, fauna y del paisaje.

En particular las consideradas en el informe previo de dicha dirección general de fecha 21 de noviembre de 2024 y nº referencia 30/052843.9/24 (SIA 23/108), y las señaladas en los epígrafes 4.3. *Sobre los recursos paisajísticos* (apartados 1.b, 4 y 5), 5.5.2. *Normativa específica de aplicación a las Zonas de Transición* (apartados 5, 10, 12 y 13), y 4.4.7. *Urbanismo y ordenación del territorio* (apartados 7, 11,13 y 14). También se cumplirá lo establecido en el *Anexo II, A.2.1.2.* con respecto a las áreas auxiliares y en el artículo 4.3.1.2) respecto a la realización de una correcta gestión de los residuos. Se estará a lo señalado en los *apartados 9 del punto 4.1.3. del PORN* en cuanto al adecuado tratamiento de las aguas residuales, *4.1.4.2 sobre flora y vegetación y 4.4.6.6.b sobre los movimientos de tierras.*

- En cualquier caso, se llevarán a cabo todas las actuaciones preventivas y correctoras necesarias para evitar que la ejecución del proyecto, tanto en la fase de obras, como en la fase de explotación, provoque contaminación al suelo o a las aguas, tanto superficiales como subterráneas.
- Se entiende que el presente plan de sectorización no precisa de la realización de nuevas infraestructuras exteriores al sector, para dar servicio al mismo. En caso contrario se deberá



presentar en el próximo documento un apartado denominado nuevas infraestructuras exteriores al sector, para las cuales deberán ser evaluadas sus correspondientes afecciones, con las medidas preventivas, correctoras y compensatorias adecuadas.

- Se respetarán los ejemplares de las especies de flora y fauna incluidas en el Decreto 18/1992, de 26 de marzo por el que se aprueba el Catálogo Regional de especies amenazadas de fauna y flora silvestres y se crea la categoría de árboles singulares. Los ejemplares arbóreos de las especies catalogadas, se deberán señalar, en caso de encontrarlos, antes de realizar los desbroces u otras actuaciones. Se especifica en el informe adjunto de la DG. de Biodiversidad y Gestión Forestal, las especies arbóreas incluidas en el Catálogo.
- Se deberá recoger como medidas de protección general para cualquier actuación en el ámbito del sector, las indicadas en el informe adjunto de la DG. de Biodiversidad y Gestión Forestal del que se destaca:
 - o Respetar la vegetación existente en las zonas verdes, integrándola en su diseño, particularmente la arbórea. En este sentido, el promotor determina que solo se van a eliminar los 14 ejemplares señalados en el proyecto.
 - o Garantizar la preservación de los ejemplares del estrato arbóreo en el suelo protegido.
 - o En las zonas verdes, ajardinamientos, plantaciones, restauraciones, recuperaciones ambientales o reforestaciones previstas, se emplearán exclusivamente especies autóctonas, quedando prohibido el uso de especies invasoras
 - o Se potenciará la utilización de especies adaptadas a las condiciones climáticas de la zona, evitando el empleo de glifosato u otros herbicidas en las labores de mantenimiento.
- En relación a la protección a la fauna:
 - o Se estima necesario incluir recomendaciones para las edificaciones de los equipamientos públicos, sobre favorecer la fijación de poblaciones de aves y quirópteros.
 - o Los drenajes transversales y longitudinales de los viales deberán incorporar estructuras que faciliten el escape de anfibios, reptiles y pequeños mamíferos, mediante rampas u otros sistemas similares.
 - o Las líneas eléctricas necesarias para dar servicio al plan, ubicadas fuera o dentro del ámbito serán soterradas, cumpliendo en todo caso la normativa vigente al respecto.
 - o Se deberá prevenir la afección a la fauna silvestre por contaminación lumínica según se detalla en el apartado 2.15.
 - o En la fase de ejecución del plan de sectorización:
 - Las actividades que puedan afectar a especies protegidas (uso de maquinaria pesada, ruidos fuertes, etc.) se realizarán fuera del periodo comprendido entre el 1 de marzo y el 31 de agosto.

Las actuaciones se realizarán siempre en horario diurno, en las zonas en contacto con el suelo rústico y se evitarán las actuaciones más ruidosas y de maquinaria pesada durante las horas de mayor actividad de la fauna (amanecer y anochecer).
 - Durante la apertura de zanjas en la fase de urbanización, se evitará el acceso de pequeños animales. Antes de iniciar los trabajos diarios se revisarán las zanjas para rescatar y liberar individuos en un lugar adecuado. Las zanjas se taparán por la noche y se dotarán de rampas de salida para prevenir atrapamientos.
 - o En la fase de explotación y uso de los proyectos ejecutados en el ámbito del plan de sectorización:



- Está prohibido el uso de especies exóticas invasoras, tanto en zonas verdes públicas como privadas, como en restauraciones ambientales. Si ya se hubieran introducido dichas especies invasoras, se estudiarán medidas para minimizar sus efectos y, en caso necesario, se promoverá su erradicación.
Se recomienda el uso de especies autóctonas de la zona en todas las plantaciones.
- En el mantenimiento de zonas verdes, públicas o privadas, se evitará el uso de glifosato, u otros herbicidas, plaguicidas, insecticidas, rodenticidas y otros productos químicos que puedan afectar a la fauna silvestre, salvo en casos de plaga declarada oficialmente, en cuyo caso se emplearán productos y métodos autorizados.
- En cualquier caso, la DG de Biodiversidad y Gestión Forestal podrá tomar medidas adicionales de protección, en caso de considerar que en el desarrollo del plan se pudieran producir afecciones a las especies catalogadas.
- Respecto a la compensación por pérdida de Terreno Forestal, el promotor tendrá la obligación de reforestar una superficie no inferior a las 4,26 hectáreas, conforme a lo establecido en el artículo 43 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid y recogido en el Anejo I del Informe de la DG de Biodiversidad y Gestión Forestal, previamente consensuado con dicha DG.
El presupuesto para la ejecución y mantenimiento de la reforestación se incluirá como un capítulo propio dentro del presupuesto total del proyecto. Para llevar a cabo la compensación, se deberá contar con una memoria valorada, aprobada por la DG de Biodiversidad y Gestión Forestal. El proyecto de urbanización solo podrá aprobarse una vez cuente con el proyecto de compensación forestal basado en dicha memoria aprobada. Asimismo, la recepción de las obras incluirá la certificación de la ejecución de la compensación forestal, que deberá comunicarse a la Dirección General competente, ya sea en el municipio o en otro de la Comunidad de Madrid.
- Con carácter general, es de especial importancia el cumplimiento del Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales de la Comunidad de Madrid (INFOMA).
- El Documento Inicial Estratégico deberá incluir un apartado con medidas preventivas, correctoras y compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente. Se incluirán medidas de ahorro y eficiencia energética y compensación de la huella de carbono en construcción y funcionamiento.
- Se establecerá un sistema de vigilancia y seguimiento ambiental tanto para la fase de obras como para la de funcionamiento del proyecto, garantizando el cumplimiento de las indicaciones y medidas incluidas en el Documento Ambiental y el seguimiento de las medidas de compensación de la huella de carbono que se establezcan.

2.5 Condiciones para la ordenación pormenorizada

La propuesta final de ordenación que se proponga debe tender a evitar desmontes y taludes que afecten de forma sustancial al relieve, especialmente en las zonas de ladera, donde la inestabilidad y los riesgos de deslizamientos son altos. Para ello, el diseño urbano de los nuevos desarrollos permitirá la adecuación del trazado viario a la topografía, sin alterar el horizonte superficial existente. Debe también atenderse a los potenciales impactos de la edificación en los límites urbanos, valorando las normas urbanísticas que permitan una adecuada integración paisajística.

2.6 Condiciones para las zonas verdes y el arbolado urbano

Tal y como se ha señalado en el apartado 1.4 del presente documento, en el ámbito se han inventariado un total de 110 ejemplares, de los cuales se proyecta conservar aquellos que no coinciden con la huella de las edificaciones ni del viario, que suponen 96 unidades y se propone la tala de 14 unidades (2 *Crataegus monogyna* y 12 *Fraxinus angustifolia*) justificando tanto por motivos económicos, como por



el estado fitosanitario y por la poca resistencia al trasplante de algunas especies. No se contemplan trasplantes. Se recoge en dicho estudio que se deberá financiar la plantación de 163 fresnos y 27 majuelos. En este sentido, se recuerda que se deberán tener en cuenta las determinaciones que establece la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

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

- Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras.
- Deberá preservarse, en la medida de lo posible, la mayor cantidad de árboles existentes, en particular aquellos arboles con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo y proceder, al menos, a la plantación de los ejemplares que contempla el estudio, alternado diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
- En entornos próximos a redes viarias, parques y jardines se deberá dar prioridad a la plantación de especies tanto arbóreas, arbustivas o herbáceas que no produzcan los pólenes más alergénicos en la Comunidad de Madrid, evitando especies como el plátano, el olivo o las arizónicas, con objeto de minimizar el impacto negativo que se produce sobre una determinada parte de la población que sufre alergias.
- Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar deberán ser autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
- La Normativa limitará expresamente la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.

2.7 Protección de las vías pecuarias

A fecha de elaboración del presente Documento de Alcance no se ha recibido contestación del Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación, si bien, se deberá cumplir lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, además del Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, por lo que se precisará el informe previo favorable del Área de Vías pecuarias.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación citada y atendiendo a la función de las vías pecuarias como corredores biológicos de comunicación entre espacios naturales, se recuerda que:

- Las vías pecuarias son bienes de dominio público y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.
- Las vías pecuarias, desde el punto de vista urbanístico, se calificarán como “Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido”, con independencia de la clasificación del suelo que las circunda.
- La Red Supramunicipal de Vías Pecuarias es una red ya obtenida, y, por lo tanto, no forma parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres. El suelo de las vías pecuarias no generará aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.



- Las vías pecuarias deben estar debidamente señalizadas de manera que puedan identificarse adecuadamente y en especial en las intersecciones con cualquier tipo de viario.
- La documentación que integre el Plan de Sectorización presentará representación gráfica con el trazado concreto de las vías pecuarias que discurren por el ámbito, si las hubiera, con indicación de su categoría y anchura. En el supuesto de que alguna vía pecuaria quedara incluida total o parcialmente dentro de los terrenos afectados por el Plan de Sectorización, deberá ser expresamente considerado en la ordenación propuesta.

2.8 Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica

El artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, señala que 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 futuro desarrollo del plan deberá considerar en la fase de proyecto actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito.

2.9 Protección frente a la contaminación acústica

La documentación del Avance aportado indica que el ámbito no se encuentra próximo a infraestructuras de gran tráfico y que los usos planteados en la ordenación propuesta presumiblemente no superarán los objetivos de calidad acústica superados por el tráfico existente ni por el generado por los usos.

El documento de Plan de Sectorización que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica deberá incorporar un estudio específico sobre la contaminación acústica. Dicho estudio deberá incluir, al menos, los siguientes contenidos:

A. Zonificación acústica

En cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y el real decreto 1367/2007 que la desarrolla, todos los instrumentos de planeamiento, tanto a nivel general como de desarrollo, deben incluir una zonificación acústica.

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

B. Evaluación de la contaminación acústica

- Elaboración de mapas de ruido de la situación preoperacional y de la situación postoperacional para evaluar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. Los mapas de ruido se calcularán a una altura de 4m sobre el terreno para los periodos de evaluación día (7h-19h), tarde (19h-23h) y noche (23h-7h).

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

Se emplearán los métodos de cálculo establecidos en el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental, así como los métodos y procedimientos de medición del Anexo IV del Real Decreto 1367/2007, cuando se realicen mediciones "in situ".



- Estudio del cumplimiento de los valores objetivo establecidos en la tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, para cada una de las áreas acústicas delimitadas, disminuyendo en 5 decibelios los valores de la tabla en los nuevos desarrollos, como es el caso del Plan de Sectorización.
- En el caso de que el estudio acústico determine la necesidad de implantar medidas correctoras o preventivas de la contaminación acústica, se incorporará una descripción y un estudio económico financiero de las mismas.

2.10 Protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas

Deberán tenerse en cuenta en el Plan de Sectorización todas las consideraciones incluidas en el informe del Canal de Isabel II S.A., M.P. recibido por duplicado con fecha 21 y 23 de octubre de 2025, de las cuales pueden desatacarse las siguientes:

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

Una vez aprobado definitivamente el Avance Plan de Sectorización y ordenación pormenorizada del nuevo Sector 2 residencial "Prado Bamboas" se deberá solicitar a Canal de Isabel II el *Informe de Viabilidad de agua para consumo humano y puntos de conexión exterior*.

No obstante, se informa que, para poder suministrar el caudal demandado al sector, se deberán realizar las siguientes conexiones a la red general de abastecimiento existente gestionada por Canal de Isabel II, S.A., M.P.:

- Conexión C1: en la conducción de transporte, procedente del Depósito de Gascones, de diámetro 200 mm y FD (fundición dúctil) al oeste del ámbito.
- Conexión C2: en la misma conducción anterior de 200 mm y FD al sureste del ámbito.

Ambas conexiones quedarán unidas por una conducción de diámetro 80 mm y FD. La red de distribución interior del ámbito de actuación del sector partirá de la tubería de 80 mm y FD, deberá discurrir por viarios o espacios libres públicos no edificables, ser mallada y de fundición dúctil.

Se adjunta el informe del Canal de Isabel II donde se puede consultar el plano con los puntos de conexión y propuesta de trazado, así como indicaciones para el proyecto de red de distribución y la tramitación de su conformidad técnica.

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

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

El agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano, sugiriéndose la utilización de agua regenerada.

En base a lo anterior, y al preverse en el nuevo Sector 2 residencial "Prado Bamboas" una superficie total para zonas verdes de 5.873 m², el suministro de agua para riego podrá realizarse desde la red de distribución de agua de consumo humano.

En cualquier caso, deberá indicarse que, en las zonas verdes de uso público del ámbito, 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, siendo dichas redes independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador, así como remitirse los proyectos para su aprobación por Canal de Isabel II, tal y como se detalla su informe adjunto.



- Respecto a la depuración de las aguas residuales:

Actualmente los vertidos de aguas residuales del municipio de Gascones son tratados en la EDAR Conjunta de Gascones, situada en el término municipal de Gascones y gestionada por Canal de Isabel II, S.A., M.P., que también trata las aguas de los municipios de Braojos y La Serna del Monte.

Los vertidos de aguas residuales generados por el nuevo Sector 2 residencial “Prado Bamboas” podrán ser tratados en dicha EDAR Conjunta de Gascones.

- Respecto a la red de saneamiento de aguas residuales:

La red del municipio de Gascones es de tipo unitario. Se deberá realizar, por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas negras y de lluvia que aportará el ámbito 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.

El proyecto de la red de saneamiento deberá contemplar tanto la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) como tanques de laminación, según proceda, con los 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 los respectivos ámbitos, instalándose en zonas en las que se potencie la captación/retención de caudales tanto en origen como en puntos bajos. En cuanto a la gestión de los SUDS, se indica que ésta no será competencia de Canal de Isabel II, S.A., M.P.

En cuanto a la red de saneamiento, no deberá incorporarse a los colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A., M.P. y cuyo destino sea la EDAR Conjunta de Gascones 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 el ámbito de la actuación.

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

De acuerdo con el *Estudio Diagnóstico y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del municipio de Gascones*, (en adelante EDyPD) redactado por Canal de Isabel II, S.A., M.P. en octubre de 2012, se observa falta de capacidad en tiempo de lluvia en la red de saneamiento municipal en todo su recorrido desde la urbanización Prado Cerrado hasta su conexión con el colector B1 del Sistema Conjunta de Gascones del Catálogo de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid. Por lo tanto y previamente a la conexión exterior de los vertidos del Sector 2 residencial Prado Bamboas, deberán estar ejecutados los tramos imprescindibles de aquellas actuaciones que se juzguen necesarias recogidas en el EDyPD para la mejora de la red de drenaje urbano y que podrían ser requeridas con carácter previo a la conexión de los vertidos del sector. En particular, las actuaciones que se indican en el informe de Canal de Isabel II, las cuáles serán definidas en fases sucesivas, por lo que podrán verse modificadas y/o requerirse otras nuevas, una vez se proceda a la actualización del EDyPD, para su adaptación al cumplimiento de lo estipulado en el *Reglamento del Dominio Público Hidráulico*, y los planes hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas.

La incorporación de los nuevos vertidos de las aguas residuales provenientes del Nuevo Sector 2 residencial “Prado Bamboas” se realizará a un colector existente y con capacidad suficiente para admitir el vertido, cumpliendo las vigentes *Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II*.

En cualquier caso, el proyecto de la red de saneamiento interior del ámbito a incluir en el proyecto de urbanización del nuevo Sector 2 residencial “Prado Bamboas” deberá cumplir tanto los requerimientos anteriormente indicados como las vigentes *Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II*, para, si procede, y tras su revisión, comenzar las respectivas tramitaciones para la obtención de las Conformidades Técnicas, tal y como se indica en el informe de Canal de Isabel II.



- Respecto a las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II

El artículo 57.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece la necesidad de que los órganos y entidades públicas emitan informe sobre la afección que el planeamiento genere respecto a los intereses públicos por ellos gestionados.

Asimismo, cualquier intervención sobre las infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II requerirá la previa conformidad técnica de la sociedad.

El Plan de Sectorización del sector 2 residencial “Prado Bamboas” en el término municipal de Gascones (Madrid) afecta a la siguiente infraestructura adscrita a Canal de Isabel II:

- Abastecimiento:
 - o Conducción de transporte de Ø 200 mm.

Asimismo, Canal de Isabel II es titular de terrenos adquiridos mediante expediente expropiatorio SAP 274 con motivo de la ejecución “Proyecto de Construcción del Depósito de 800 m³ en Gascones”.

El Plan de Sectorización del sector 2 residencial “Prado Bamboas” deberá recoger las redes supramunicipales, generales y locales que se incluyen 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 (apartado 4 del artículo 36 de la Ley del Suelo de Madrid).

Asimismo, y en función de lo dispuesto en el artículo 36.2 del mismo texto normativo, la infraestructura señalada anteriormente deberá recogerse en el Plan de Sectorización del sector 2 residencial “Prado Bamboas” como Red Pública de Infraestructura Social de abastecimiento de conformidad con la Ley del Suelo de Madrid.

El planeamiento de sectorización recoge en diferentes apartados de su memoria que el sector indicaciones discrepantes respecto a la integración o no de la parcela titularidad de Canal de Isabel II.

Por ello, si el planeamiento incluye estos suelos dentro del ámbito urbanístico, deben recibir la misma consideración que el resto de los suelos del sector, debiendo participar Canal de Isabel II en la equidistribución urbanística como un propietario más de suelo, tal y como se indica en el informe emitido por Canal de Isabel II en octubre de 2025.

Asimismo, el cómputo del aprovechamiento urbanístico establecido por la ordenación pormenorizada debe respetar las reglas establecidas para el caso por la Ley del Suelo de Madrid, concretamente en sus artículos 39.7.c) y apartados 2 y 3 del artículo 84, sin que resulte posible excluir del mismo los suelos públicos existentes.

Por otro lado, si el planeamiento finalmente considera que los suelos de Canal de Isabel II no están incluidos en el ámbito, dichos terrenos deberán quedar excluidos completamente del Plan de Sectorización, así como resolver los accesos al mismo sin afectar al suelo de dominio público de Canal de Isabel II.

El Plan de Sectorización del sector 2 residencial “Prado Bamboas”, deberá recoger la infraestructura de Canal de Isabel II si afecta a su trazado o a su régimen de protección, en cuyo caso, las normas urbanísticas del Plan de Sectorización recogerán la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) recogidas en el punto 8 del apartado V de las *Normas para redes de Abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II* (Versión 4 de 2021), vigentes desde el 22 de enero de 2022, tal y como se detalla en el informe adjunto de Canal de Isabel II.

El documento del Plan de Sectorización del sector 2 residencial “Prado Bamboas” recogerá expresamente en su normativa urbanística que cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras gestionadas por Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que resulten necesarios para la salvaguarda de las infraestructuras hidráulicas que gestiona. De igual modo, se recogerá 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.

Para el supuesto de que se retransqueen las infraestructuras de Canal de Isabel II, los suelos que ocupen las nuevas infraestructuras que vayan a ser gestionadas por Canal de Isabel II deberán ser obtenidos en pleno dominio y puestos a disposición de dicho ente. En el caso de que estas ocupen suelos públicos, la implantación de estas infraestructuras deberá contar con la correspondiente autorización, que no se podrá otorgar en precario.

Por último, se señala que según el artículo 189.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas *“la aprobación inicial, la provisional y la definitiva de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a bienes de titularidad pública deberán notificarse a la Administración titular de los mismos”*, por lo que los hitos de aprobación contemplados en el citado artículo deberán ser notificados a Canal de Isabel II, S.A., M.P.

2.11 Protección de la calidad de los suelos

El Documento Inicial Estratégico incluye un apartado con el análisis histórico del ámbito a través de secuencias de fotografías aéreas de los siguiente años: 1956-57; 1973-86; 1997-98; 1997-2003; 2006; 2009; 2011; 2014 y actual. Dicho análisis concluye que la parcela no ha sufrido ningún tipo de aprovechamiento y por tanto no existen indicios de contaminantes de estos terrenos.

No obstante, con carácter general, si durante los futuros trabajos de demolición y/o movimiento de tierras se verificase la existencia de indicios de alteración de la calidad de los suelos del emplazamiento, ello habría de ser inmediatamente puesto en conocimiento de esta Dirección General, a los efectos de que se determinen las actuaciones de investigación que, en su caso, resulten procedentes.

En el documento normativo deberá indicarse expresamente que para el caso de instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, que pudieran establecerse por ejemplo en el Equipamiento público especial, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura, estarán sometidos a lo dispuesto en el artículo 3 del mencionado Real Decreto, particularmente de su apartado 4, en lo referente a implantación, ampliación o clausura de actividad.

2.12 Residuos

De conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, el documento que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica debe incluir un estudio sobre la generación y la gestión de los residuos domésticos que, en todo caso, deberá ser concordante con los planes europeos, estatales, autonómicos y locales de residuos, en el territorio objeto de planeamiento.

2.13 Protección de la salud

A la vista del informe sanitario-ambiental emitido por el Área de Sanidad Ambiental de la Consejería de Sanidad con fecha 18 de julio de 2025, se indican una serie de requisitos sanitario-ambientales a considerar en el Estudio ambiental estratégico, de las que se destacan:

- Respecto a las medidas de protección de la población general y establecimientos con población vulnerable, se debe conocer, a la hora de detectar un posible impacto sobre la salud pública, qué características tiene la población que pueda verse afectada, ya que esto influirá en el grado de afección de cada factor de riesgo identificado.

Así, y con objeto de dar cumplimiento al anexo IV de la Ley 21/2013 de diciembre de Evaluación Ambiental, se deberán plantear los posibles efectos significativos sobre la salud de la población, identificando la existencia de establecimientos con población vulnerable en al menos un área de influencia de 200 m, así como, una descripción de las correspondientes medidas de prevención



y control propuestas para minimizar los mismos, tanto en la fase de obras como de funcionamiento.

- Respecto a los criterios sanitarios relativos a la proliferación de plagas por artrópodos, roedores y otros animales sinantrópicos, entre las afecciones negativas previsibles que no han sido considerada en el Documento inicial es el potencial impacto por presencia y proliferación de plagas y/o vectores (roedores y artrópodos) con incidencia negativa en la salud de la población. Concretamente en el presente Plan se deberá materializar esta potencial afección mediante medidas de prevención y vigilancia en fase de obras, ya que los movimientos de tierra, como excavaciones y desbroces, apertura de zanjas pueden ocasionar la dispersión y proliferación de éstas a entornos cercanos por destrucción de sus hábitats.

Deberá contemplarse un Plan de Gestión de Plagas (PGP), con medidas de vigilancia a través de indicadores de presencia, fundamentalmente respecto a las áreas residenciales y centros dotacionales y establecimientos públicos citados que resulten inventariados de población vulnerable.

Además, debido a que la capacidad de dispersión de las plagas es muy variable dependiendo de la categoría o grupo taxonómico, resulta difícil de establecer un área de influencia concreta por lo que se deberán incorporar medidas de coordinación con el Servicio de Gestión de Plagas del Ayuntamiento de Gascones por si surgiera algún tipo de incidencia y/o denuncias de la población al respecto durante las obras.

- Respecto a los criterios sanitarios relativos al abastecimiento de agua de consumo humano, se deberá determinar los efectos potenciales sobre las infraestructuras de la red de abastecimiento público que pudieran resultar afectadas durante las obras o debido a cruzamientos con la red de abastecimiento público, garantizando que no resulta contaminada o alterada la calidad del agua en la fase de ejecución de las obras.

En caso de existencia de zonas interceptadas o potencial afección a otras infraestructuras (ej. depósitos), el Programa de Vigilancia Ambiental deberá incorporar medidas preventivas y correctoras, puntos de inspección, periodicidad y planos de las instalaciones afectadas.

Concretamente, en el presente caso, existe una clara afección a la canalización de agua del Canal de Isabel II que discurre atravesando el Sector, así como la fuente de un manantial próximo al límite de la parcela. Sería recomendable la notificación del inicio de las obras al/los Gestor/es de las citadas Zonas de Abastecimiento, para que, de acuerdo a la evaluación de riesgo del sistema, se incorporen, si se considera necesario, las medidas de monitoreo y/o control en el Plan Sanitario de dicha infraestructura (PSA).

Respecto a las nuevas infraestructuras de aducción, regulación y distribución de abastecimiento de agua de consumo humano que resulten necesarias, así como en las conexiones con la red existente, los materiales, equipos, instalaciones y condiciones higiénico-sanitarias deberán cumplir con el *Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro*.

De acuerdo a la citada normativa, el gestor del abastecimiento (Canal de Isabel II) deberá contar con los informes favorables de la Autoridad sanitaria, vinculantes y preceptivos, tal y como se detalla en el informe anexo, sin los cuales no podrá llevarse a cabo el suministro de agua potable a la población.

Adicionalmente, se tomarán las debidas precauciones de modo que las conducciones de saneamiento transcurran por debajo de la de abastecimiento, así como evitar la proximidad de conducciones a pozos y sondeos destinados a consumo.

- Respecto a la presencia de gas radón en el terreno, se informa que Gascones se incluye en el listado de municipios (Zona II) que cuentan con una probabilidad significativa de que los edificios



allí construidos presenten concentraciones de radón superiores al nivel de referencia, por lo que será imprescindible evaluar con precisión los proyectos de edificación proyectados e implementar las soluciones necesarias que limiten el paso de los gases provenientes del terreno de acuerdo a la legislación vigente.

- Por último, respecto al Equipamiento multi-dotacional público propuesto en el Plan, podría resultar de interés la información relativa a la “Nueva Bauhaus Europea” que se enlaza en el informe adjunto y que pretende capacitar a las autoridades locales para desarrollar soluciones culturalmente innovadoras con el objetivo de transformar y mejorar los barrios de toda Europa, haciéndolos hermosos, sostenibles, saludables e inclusivos.

2.14 Tráfico y movilidad

La Memoria de información del Plan de Sectorización incluye el capítulo 3 “Análisis de movilidad y transportes sostenibles” en el que se analizan las conexiones viarias, sistemas de transporte, así como los impactos previstos concluyendo que la puesta en funcionamiento del desarrollo urbanístico supondría un aumento de tráfico en la zona, que podría provocar molestias a los vecinos y en la movilidad de los vehículos por las carreteras de la zona.

En cualquier caso, se recuerda que el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias y de acuerdo a las conclusiones que se deriven del estudio de tráfico y movilidad, garantizará la movilidad en coste y tiempo razonable, basándose en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta, de conformidad con el principio general enunciado en el artículo 3.3.g) de Texto Refundido de la Ley de Suelo y Regeneración Urbana.

Asimismo, la planificación se ajustará a los principios establecidos en la Ley 9/2025, de 3 de diciembre, de Movilidad Sostenible, en particular, se atenderá a lo dispuesto en el Título II, respecto al fomento de la movilidad sostenible, que establece la necesidad de integrar criterios de descarbonización, reducción de emisiones y fomento de la movilidad activa y compartida. En coherencia con estos objetivos, se priorizará la intermodalidad, la conectividad con el transporte público y la implantación de medidas que contribuyan a la neutralidad climática y a la mejora de la calidad ambiental.

2.15 Protección del medio nocturno

De cara a la protección del medio nocturno, deberá cumplirse con lo establecido en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior, y en especial, en su Instrucción Técnica Complementaria IE-03 “Resplandor luminoso nocturno y luz intrusa o molesta”. Asimismo, se recomienda tener en cuenta las propuestas de la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

Por su parte, deberán tenerse en cuenta las medidas indicadas por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal en su informe de fecha 9 de diciembre de 2025 para prevenir la afección a la fauna silvestre por contaminación lumínica, de las que se destaca:

- El PGOU o NNSS deben contar con una zonificación para evitar la contaminación lumínica, de acuerdo con el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.
- Las instalaciones de alumbrado exterior se deberán diseñar de tal forma que:
 - o se oriente la luz en la dirección de los elementos que se quieren iluminar, mediante luminarias que eviten por completo el flujo lumínico radiado por encima del plano horizontal, evitando intrusión lumínica en las zonas con vegetación donde puede



refugiarse especies de fauna y el deslumbramiento. Utilizar luminarias que tengan el vidrio refractor de cerramiento plano y transparente, para evitar afectar los hábitos de las especies nocturnas.

- no sobre iluminar, ajustando los niveles de luz a los requerimientos de las actividades concretas, con un grado de uniformidad que permitan una iluminación homogénea mediante un diseño adecuado de la localización de los puntos de luz.
- las investigaciones indican que las bombillas de luz blanca, brillante y rica en azules es más perjudicial para la fauna silvestre que la luz más suave, amarilla o ámbar.
- otra forma de evitar la contaminación lumínica es proceder al apagado del alumbrado o disminución del nivel de iluminación en determinadas franjas horarias.

2.16 Protección del paisaje

En el anteriormente mencionado informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal de la Comunidad de Madrid de fecha 9 de diciembre de 2025 se señalan una serie de condiciones, indicadas en el apartado 2.4 en referencia a la protección paisajística, en relación principalmente a lo indicado en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de la Sierra de Guadarrama, según el Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno.

Finalmente, conviene señalar que deberá tenerse en cuenta en la ordenación propuesta por el Plan de sectorización que el Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en su artículo 20.2 que *“las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo”*.

De la misma manera, debe considerarse que la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid indica en su apartado 30.2, que los actos de uso, urbanización, instalación, construcción y edificación del suelo deberán respetar una serie de reglas, entre ellas *“adaptarse al ambiente en que se sitúen o emplacen y armonizar con los bienes declarados de interés cultural y los inmuebles sujetos a algún régimen de protección arquitectónica que se encuentren en su entorno”* y *“no romper la armonía del paisaje urbano y rural tradicional, ni perturbar, ni desfigurar su contemplación desde los caminos, las carreteras y cualesquiera otras vías”*.

2.17 Riesgos asociados al planeamiento. Protección civil y emergencias.

El Estudio Ambiental Estratégico debe realizar una valoración detallada de todos los riesgos existentes en el ámbito a fin de que en el Plan de Sectorización se reflejen las medidas de ordenación, prevención, corrección y protección correspondientes.

A la vista del artículo 21.1 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, en la consideración del principio de prevención de riesgos naturales y accidentes graves en la ordenación de los usos del suelo, se incluirán en el Plan de Sectorización los riesgos derivados del cambio climático, entre ellos:

- Riesgos derivados de eventos meteorológicos extremos sobre las infraestructuras y los servicios públicos esenciales, como el abastecimiento de agua y electricidad o los servicios de emergencias.
- Riesgos de mortalidad y morbilidad derivados de las altas temperaturas y, en particular, aquellos que afectan a poblaciones vulnerables. Estos datos se ofrecerán desagregados por sexo.



- Riesgos asociados a la pérdida de ecosistemas y biodiversidad y, en particular, de deterioro o pérdida de bienes, funciones y servicios ecosistémicos esenciales.
- Riesgos de incendios, con especial atención a los riesgos en la interfaz urbano-forestal y entre las infraestructuras y las zonas forestales.

A los efectos de identificar los posibles riesgos derivados del cambio climático se recomienda la utilización de la *“Guía para la evaluación de riesgos derivados del cambio climático”* publicada en 2023 por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

En este sentido, en el Documento Inicial Estratégico se han evaluado los riesgos, calificando el riesgo por incendios forestales como moderado, así como los riesgos por movimientos de ladera y por actividad sísmica que se han considerado bajos.

Respecto al riesgo de incendio, deberán tenerse en cuenta las sugerencias realizadas por el Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid en su informe de fecha 24 de junio de 2025, las cuales se resumen a continuación:

- En cuanto a la seguridad en caso de incendios, se aconseja que todos los viales tengan una anchura libre mínima de calzada de 3,5º m por sentido de la circulación según lo prescrito en el CTE DB-SI 5 para viales de acceso a vehículos de emergencias, así como giros en intersecciones de viales con radios interiores de 6 m.
- En cuanto a la distribución de hidrantes, se indica que no hay información de la dotación de hidrantes urbanos dentro del sector, por lo que se deberá prever dicha instalación y reflejar en el correspondiente plano de abastecimiento de agua. Se recuerda en el informe adjunto los requisitos para considerarse zona protegida por hidrantes.
- En cuanto a la influencia de terreno forestal, se indica que Gascones no está considerado como Zona de Alto Riesgo incendio forestal (ZAR), según el Anexo I del Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA). Se recuerda también la aplicación del Anexo 6 del mismo Decreto, en cuanto a la prevención de incendios forestales en las urbanizaciones sin continuidad con la trama urbana.

Por su parte, respecto del riesgo de inundaciones, deberá tenerse en cuenta que, tal y como señala la Subdirección General de Protección Civil en su informe de fecha 18 de julio de 2025, Gascones es uno de los municipios situados en zonas de alto riesgo de inundaciones incluido en el INUNCAM, en el cual se establece la necesidad de que disponga de un Plan de Actuación de Ámbito local ante el Riesgo de Inundaciones por riesgo de rotura de presas o afectados por planes de emergencia de presas.

Finalmente, conviene recordar que, de acuerdo con el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el Estudio Ambiental Estratégico deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

2.18 Vigilancia Ambiental

La vigilancia ambiental se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de las condiciones que deriven del Estudio Ambiental Estratégico, de los distintos informes sectoriales que se recaben y del presente informe, de forma que se cumpla lo previsto en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Se redactará, por tanto, un Estudio de Vigilancia Ambiental que incluirá las medidas previstas para la disminución de los efectos ambientales negativos derivados del desarrollo propuesto y las necesarias para la supervisión, vigilancia e información a esta Consejería de las distintas fases del planeamiento, así como su programación temporal, de acuerdo con los siguientes objetivos:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276375938055469562423

- Comprobar que las medidas correctoras y protectoras propuestas en el estudio ambiental, así como las condiciones de este informe han sido realizadas.
- Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de tales medidas y condiciones.
- Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales previamente seleccionados, respecto de los niveles críticos establecidos.
- Detectar alteraciones no previstas en el estudio ambiental, con la consiguiente modificación de las medidas correctoras establecidas o la definición de nuevas medidas.
- Cuantificar los impactos a efectos de registro y evaluación de su evolución temporal.
- Aplicar nuevas medidas correctoras en el caso de que las definidas en el documento inicial estratégico o en el presente informe fueran insuficientes.

Los resultados de los controles de supervisión y vigilancia que se deben recoger en el estudio de vigilancia ambiental se incluirán en los informes correspondientes. Tanto la realización de los controles como la remisión de los informes de los resultados obtenidos a esta Consejería, se realizarán con la periodicidad adecuada, que deberá justificarse.

3. FASES A SEGUIR EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

3.1 Fases de información y consultas del Plan

Conforme se ha señalado en el anterior apartado 0, tomando en consideración el presente Documento de Alcance, el Ayuntamiento elaborará el Estudio Ambiental Estratégico del Plan, el cual se considerará parte integrante del mismo. Teniendo en cuenta el contenido de Estudio Ambiental Estratégico, se elaborará la versión inicial del Plan, sometiéndose ambos documentos a aprobación inicial.

Una vez aprobado inicialmente, el Ayuntamiento someterá el plan, acompañado del Estudio Ambiental Estratégico, a información pública previo anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y, en su caso, en su sede electrónica por un plazo de cuarenta y cinco días hábiles como mínimo. El documento deberá incorporar un resumen no técnico del Estudio Ambiental Estratégico, el cual será sometido también al trámite de información pública. Se deben adoptar las medidas necesarias para garantizar que la documentación que se someta a información pública tenga la máxima difusión entre el público, utilizando los medios de comunicación y, preferentemente, los medios electrónicos.

Simultáneamente al trámite de información pública, el Ayuntamiento someterá la versión inicial del Plan, acompañado del Estudio Ambiental Estratégico, a consulta de las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas, siendo estas, al menos, aquellas consultadas en la presente fase, así como cualquier otra Administración o público interesado que se considere oportuno. Esta consulta se podrá realizar por medios convencionales, electrónicos o cualesquiera otros, siempre que se acredite la realización de las mismas.

Tal periodo de consultas se practicará por el Ayuntamiento respecto del documento de aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico, de acuerdo con lo previsto en el artículo 57 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, concediendo al menos el plazo de treinta días hábiles que marca el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 diciembre. Las consultas deben realizarse sobre el documento de planeamiento completo, incluyendo el Estudio Ambiental Estratégico.

El resultado de las consultas y los efectos que deba provocar en el instrumento de planeamiento se remitirá al órgano ambiental formando parte del documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica.



El listado mínimo de Administraciones públicas afectadas y público interesado a consultar por el Ayuntamiento, es el siguiente:

- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Reequilibrio Territorial (Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local)
- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Urbanismo (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid de la Dirección General de Emergencias (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Ecologistas en Acción
- Canal de Isabel II
- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)

A este listado deberá incorporarse cualquier otra Administración o público interesado que el Ayuntamiento considere oportuno.

3.2 Análisis técnico del expediente

El Ayuntamiento, tomando en consideración las alegaciones formuladas en los trámites de información pública y de consultas, modificará, de ser preciso, el Estudio Ambiental Estratégico, y elaborará la propuesta final del Plan de Sectorización, que será el documento preparado para aprobación provisional según la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

El Ayuntamiento remitirá al órgano ambiental, a los efectos de emisión de la Declaración Ambiental Estratégica, la documentación justificativa de la realización de las consultas, así como el expediente de Evaluación Ambiental Estratégica completo, integrado por:

- Propuesta final del Plan de Sectorización (Documento preparado para aprobación provisional).
- El Estudio Ambiental Estratégico.
- El resultado de la información pública y de las consultas, así como su consideración (con copia de los escritos recibidos).
- Un documento resumen en el que se describa la integración en la propuesta final del Plan de Sectorización de los aspectos medioambientales, del Estudio Ambiental Estratégico y de su adecuación al Documento de Alcance, de las consultas realizadas y de cómo éstas se han tomado en consideración.

En ese momento, el órgano ambiental realizará un análisis técnico del expediente, y un análisis de los impactos significativos de la aplicación del plan en el medio ambiente, que tomará en consideración el cambio climático y, una vez finalizado el análisis técnico del expediente, formulará la Declaración Ambiental Estratégica, en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción del expediente completo.



3.3 Declaración Ambiental Estratégica

La Declaración Ambiental Estratégica tendrá la naturaleza de informe preceptivo, determinante y contendrá una exposición de los hechos que resuma los principales hitos del procedimiento incluyendo los resultados de la información pública, de las consultas, así como de las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en el plan que finalmente se apruebe.

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

Firmado digitalmente por: APARICIO MAEZTU CRISTINA
Fecha: 2026.02.05 20:17

Fdo.: Cristina Aparicio Maeztu

Dirección General de Transición Energética y Economía Circular



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1276375938055469562423**

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN	1
1.1 Antecedentes administrativos	1
1.1 Informes emitidos sobre propuestas anteriores en el ámbito (SIA 23/108)	2
1.2 Alegaciones derivadas del periodo de información pública	2
1.3 Contenido del documento sobre el que se informa	3
1.4 Descripción del ámbito	3
1.5 Objetivos de la Propuesta.....	5
1.5.1 Planeamiento vigente	5
1.5.2 Objetivos de la propuesta	5
1.5.3 Alternativas de Planeamiento	6
1.6 Descripción de la alternativa seleccionada. Alcance del Plan de Sectorización	7
2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....	9
2.1 Aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental	9
2.1.1 Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado	9
2.1.2 Contenido del Estudio Ambiental Estratégico	11
2.2 Pautas sobre información a aportar en siguientes fases.....	11
2.3 Valoración de la capacidad de acogida de la propuesta seleccionada.....	12
2.4 Protección del medio natural	13
2.5 Condiciones para la ordenación pormenorizada.....	16
2.6 Condiciones para las zonas verdes y el arbolado urbano	16
2.7 Protección de las vías pecuarias	17
2.8 Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica.....	18
2.9 Protección frente a la contaminación acústica	18
2.10 Protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas.....	19
2.11 Protección de la calidad de los suelos.....	22
2.12 Residuos	22
2.13 Protección de la salud	22
2.14 Tráfico y movilidad	24
2.15 Protección del medio nocturno	24
2.16 Protección del paisaje	25
2.17 Riesgos asociados al planeamiento. Protección civil y emergencias.....	25
2.18 Vigilancia Ambiental	26
3. FASES A SEGUIR EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ...	27
3.1 Fases de información y consultas del Plan	27
3.2 Análisis técnico del expediente	28
3.3 Declaración Ambiental Estratégica	29



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276375938055469562423