



ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO, DE 30 DE JUNIO DE 2021, POR EL QUE SE EMITE EL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GARGANTA DE LOS MONTES.

Con fecha de 18 de junio de 2018, el Ayuntamiento de Garganta de los Montes presentó la solicitud para la emisión del correspondiente Informe de Impacto Territorial del Avance de Plan General de Ordenación Urbana.

El artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que el procedimiento de aprobación de los avances de instrumentos de planeamiento general estará sujeto, entre otros trámites, a la emisión por el Consejo de Gobierno de un Informe de Impacto Territorial de carácter preceptivo y vinculante, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio.

El Informe de Impacto Territorial analiza la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.

Con fecha de 16 de marzo de 2021, la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático emitió el correspondiente 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, que se corresponde con el informe previo de análisis ambiental, de acuerdo con lo establecido en el artículo 56.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio. Asimismo, la Dirección General de Urbanismo, con fecha 28 de mayo de 2021, ha elaborado la propuesta de informe de impacto territorial.

En la citada propuesta de informe se concluye que, examinada la documentación remitida por el Ayuntamiento de Garganta de los Montes, así como las determinaciones recogidas en el informe previo de análisis ambiental y en los informes sectoriales que lo acompañan, y una vez recogidos los criterios mencionados en la propuesta, se entiende que resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, el Consejo de Gobierno, previa deliberación, en su reunión del día 30 de junio de 2021,

ACUERDA

PRIMERO.- Emitir el Informe de Impacto Territorial, cuyo texto se inserta a continuación, para su incorporación al documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Garganta de los Montes, de conformidad con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

SEGUNDO.- Dar traslado al Ayuntamiento de Garganta de los Montes del presente Acuerdo, a los efectos de lo señalado en el apartado 4 "in fine" del artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

TERCERO.- El documento del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Garganta de los Montes deberá adaptarse a las consideraciones señaladas en el Informe de Impacto Territorial, de acuerdo con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, a 30 de junio de 2021.

**LA CONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y AGRICULTURA,**

**LA PRESIDENTA
DE LA COMUNIDAD DE MADRID,**

Paloma Martín Martín

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE GOBIERNO

Reunión de 30 JUN 2021

APROBADO
EL SECRETARIO GENERAL
DEL CONSEJO DE GOBIERNO

Fabio Pascua Mateo

Isabel Díaz Ayuso



Emitida y firmada por: DE LA HOZ-VÁZQUEZ-ISABEL
La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csx
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1054936740433693866748

Fecha de Emisión: 2021.07.15 17:28

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GARGANTA DE LOS MONTES



Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL
La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/cs/mediante el siguiente código seguro de verificación: 105-4936740433695866748](http://www.madrid.org/cs/mediante%20el%20siguiente%20código%20seguro%20de%20verificación%3A%20105-4936740433695866748)

Fecha de Emisión: 2021.07.15 17:28

ÍNDICE

- <i>Ficha resumen</i>	2
- <i>Legislación aplicable</i>	3
- <i>Antecedentes</i>	5
- <i>Informe</i>	6
0.- <i>Encuadre Territorial y Estructura Urbana</i>	6
0.1.- <i>Espacios Protegidos y Afecciones Ambientales</i>	9
0.2.- <i>Evolución histórica de la estructura urbana</i>	20
1.- <i>Planeamiento vigente</i>	26
1.1.- <i>Capacidad actual del planeamiento vigente</i>	32
2.- <i>Propuesta del Avance</i>	38
2.1.- <i>Contenido del documento de Avance sobre el que se realiza el presente informe</i>	38
2.2.- <i>Objetivos generales y particulares del Avance del PG</i>	40
2.3.- <i>Alternativas Propuestas</i>	41
2.4.- <i>Clasificación y categorías del suelo</i>	45
2.4.1.- <i>Suelo Urbano</i>	45
2.4.2.- <i>Suelo Urbanizable</i>	47
2.4.3.- <i>Suelo No Urbanizable de Protección</i>	48
2.4.4.- <i>Sistema de Redes</i>	50
3.- <i>Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico-Informe Previo de Análisis Ambiental</i>	56
3.1.- <i>Informes Pormenorizados incluidos en el IPAA</i>	57
3.2.- <i>Informes de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales y Vías Pecuarias</i>	61
3.3.- <i>Condiciones y prescripciones del Informe Previo de Análisis Ambiental para la Ordenación</i>	65
4.- <i>Análisis del territorio, evolución y capacidad de acogida</i>	69
4.1.- <i>Datos demográficos</i>	69
4.2.- <i>Evolución del Parque Inmobiliario</i>	70
4.3.- <i>Comparativa del crecimiento de población y la vivienda</i>	71
5.- <i>Elementos fundamentales de Impacto Territorial del Avance del PGOU</i> 73	
5.1.- <i>Datos demográficos, necesidad y demanda de viviendas</i> 75	
5.2.- <i>Consideraciones en relación a zonas concretas propuestas por el Avance</i>	76
5.2.- <i>Consideraciones en relación a zonas concretas propuestas por el Avance</i>	78
CONCLUSIÓN	80

FICHA RESUMEN PROPUESTA DE INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PGOU DE GARGANTA DE LOS MONTES

■ Planeamiento vigente y propuesta:

- El planeamiento vigente de Garganta de los Montes es el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU), aprobado definitivamente por COPLACO y publicado en el B.O.E. de 21 de junio de 1982. Posteriormente, en 1987 y 1988 se aprueban dos modificaciones del PDSU en las Urbanizaciones Eras del Soto y Los Gargantales, y en 1989 se aprueban los Planes de Ordenación de Núcleos de Población (PONP) y Proyecto de Obras de "El Verdugal" y "Las Pajarillas".
- La Alternativa elegida por el Avance propone la clasificación de suelo para equipamiento (tanto en el casco urbano de Garganta de los Montes como en El Cuadrón) para la implantación de servicios y actividades, la creación de nuevos accesos al suelo urbano y la realización de un inventario de edificaciones en suelo no urbanizable.
- Según datos del Avance, existiría una capacidad residual vacante residencial de unas 128 nuevas viviendas en suelo urbano (1 solares de ejecución directa y 75 edificación sin uso susceptibles de sustitución directa para vivienda estimada del 50%). Por otro lado, para la elaboración de este informe se ha realizado un análisis visual de la ortofotografía del verano de 2019 y su comparación con las parcelas de los planos de información del Avance. En base a este análisis, se ha determinado la presencia de 58 parcelas libres de edificación de las que 14 se corresponden con los núcleos de Garganta y El Cuadrón, y 44 en las urbanizaciones. La disparidad de los datos respecto a los recogidos en el Documento Inicial Estratégico, se debe a que para el análisis visual se han considerado simplemente parcelas sin edificar y no se han tenido en cuenta los parámetros correspondientes a cada uno de los solares de los núcleos de Garganta y El Cuadrón.

■ Evolución de la población y la vivienda; Capacidad residual y necesidades:

Los datos del Padrón Municipal muestran como la población empadronada ha crecido en 57 habitantes desde 1985 (tres años después de la aprobación del PDSU vigente), lo que supone un incremento de alrededor de un 17,8% en 34 años. Por su parte, las unidades residenciales urbanas de Catastro, han crecido desde 2003 (año de inicio de la serie) hasta 2020 en 81 unidades, lo que supone un 19% de incremento.

Si tomamos como referencia el año 2003 para poder comparar con los datos de vivienda, se observa como la población empadronada se ha reducido en 1 habitante, al pasar de 348 de 2003 frente a los 347 de 2019. Esto supone que todo el crecimiento residencial que se ha producido en el municipio durante los últimos 16 años ha sido para el desarrollo de vivienda secundaria. El dato de población de 2020, con un incremento de 30 habitantes empadronados en un año y debido, fundamentalmente, a la pandemia, distorsiona claramente los datos de la serie temporal.

Por tanto, cualquiera de los dos análisis de la capacidad residual residencial existente reseñados anteriormente, permiten absorber la posible futura demanda de viviendas, tanto de primera como de segunda residencia, por lo que la propuesta que hace el Avance del PGOU de Garganta de los Montes al seleccionar la Alternativa 1 parece la más realista y adecuada con las previsiones de crecimiento del municipio, así como con los preceptos, principios rectores y fines recogidos en el artículo 3.2. de la Ley 9/2001 y el artículo 3. del Real Decreto Legislativo 7/2015, así como lo dispuesto en el Punto 5.1.3. de la Síntesis Normativa del Anexo del PORN de la Sierra de Guadarrama.

■ Resumen de conclusiones:

Se deberá justificar claramente la inclusión de cada tipo de suelo a su categoría, así como sus parámetros urbanísticos. Igualmente se deberá justificar que los suelos asignados a la categoría de suelo urbano cumplen con las características definidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. En el caso de las urbanizaciones de Las Pajarillas y El Verdugal, **deberá acreditarse el cumplimiento de los deberes urbanísticos de cesión de aprovechamientos y redes públicas** recogidos en los diferentes PONP.

- En relación al Área Homogénea AH-03 "Los Gargantales", **debe incorporarse íntegramente al documento de Avance del PGOU de Garganta de los Montes la Modificación 10 del PDSU "Nueva delimitación y ordenación pormenorizada del ámbito de actuación de Los Gargantales"**, adecuando el ámbito a la clase de suelo que se deriva de la modificación (suelo urbano no consolidado), así como su delimitación como Unidad de Ejecución y su desarrollo mediante Plan Parcial."
- En cuanto a la Modificación Puntual 11 que afecta a dos parcelas del núcleo de Garganta y como indica el IPAA, **"no deberán figurar como suelo urbano a menos que se haya aprobado definitivamente la modificación del PDSU que las tiene como ámbito (aprobación inicial el 29/03/2014) y que a fecha de redacción de este informe se encuentra en tramitación. En consecuencia, si se mantiene la propuesta del Avance respecto a ellas, deberían considerarse como un nuevo suelo urbano"**.
- Debe ampliarse el análisis del diseminado en el suelo no urbanizable, analizando su impacto ambiental, proponiendo soluciones a los problemas derivados del saneamiento y depuración, y planteando las determinaciones que se consideren necesarias en cuanto a controlar dicha problemática.

Nº Expediente RGE: 10/207536.9/18
Fecha de Entrada: 18/06/2018

ASUNTO:

Propuesta de Informe de Impacto Territorial del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Garganta de los Montes.

REMITENTE:

Ayuntamiento de Garganta de los Montes

TRAMITACIÓN:

- | | |
|---|------------|
| • Información Pública Avance | 21/03/2018 |
| • Solicitud de Informe de Impacto Territorial | 18/06/2018 |
| • Remisión a la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad | 29/06/2018 |
| • Emisión Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico (Informe Previo de Análisis Ambiental) | 16/03/2021 |

LEGISLACIÓN APLICABLE:

De acuerdo con lo previsto en el art. 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, modificado por la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, el Informe de Impacto Territorial "analizará la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las instalaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte y cualesquiera otro aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid".

Para la determinación de la clasificación del suelo se estará a lo establecido en los arts. 13, 14, 15 y 16 de la Ley 9/2001.

En cuanto al contenido específico y documentación de un Plan General, se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la Ley 9/2001. Las determinaciones mínimas contenidas en un avance han de corresponder a las "determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística" definidas en los arts. 35, 36, 37, 38 y 39 y siguientes de la misma Ley, ya que son las que "definen el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro", tal y como se definen en los arts. 36, 37, 38, 39 y 40.

Los expedientes de planeamiento general también deben contener en la memoria que exigen los artículos 43 y 44 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, un análisis específico del impacto que la nueva ordenación prevista en el planeamiento que se pretende aprobar puede provocar en la igualdad de género, entendida esta, como la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres; la identidad y expresión de género, de forma que quede garantizada la no discriminación por razón de orientación e identidad sexual, y que la nueva ordenación fomente la igualdad y no discriminación a las personas LGTBI; el impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia; y la justificación de que la nueva ordenación y la normativa que acompaña al Plan garantiza la accesibilidad, y cumple con los criterios establecidos en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

El Plan General, por otra parte, ha de asegurar *“en el medio urbano la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y usos restantes... que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativa a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte”* (artículo 3 de la Ley 9/2001), sobre todo relacionado con el propio entorno comarcal, lo cual requiere de unas determinaciones estructurantes a nivel numérico y gráfico adecuados que lo justifiquen.

Para las redes públicas, se tendrá en cuenta lo dispuesto en los arts. 36 de la citada Ley, que determina *“las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral”*, procediendo a determinar los distintos sistemas y los estándares dimensionales mínimos exigibles y que han de detallarse en el planeamiento con carácter estructurante. Así mismo y de acuerdo con la modificación introducida por la Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público, en su artículo 42 que suprime el apartado 3 del artículo 91 de la Ley 9/2001 del suelo, no existe ya una determinación dimensional para los suelos de redes supramunicipales.

El documento de Avance, por otra parte, debe incluir, tal y como se señala en el artículo 22.4 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, *“un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”*.

En cuanto al documento de alcance del estudio ambiental estratégico, se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes, siendo de aplicación la Ley 21/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. El documento de alcance del estudio ambiental estratégico tendrá la consideración de informe previo de análisis ambiental, conforme a lo señalado en el artículo 55 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Para la redacción de este informe se ha tenido en cuenta la documentación presentada en esta Consejería con fecha 18/06/2018 y número de registro de entrada 10/207536.9/18, que debe contener la documentación sometida a información pública y que ha de exponer un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y alcance de dicha alteración. Dicha documentación se ha de corresponder con la que exige *“la presente Ley para la aprobación inicial de toda clase de instrumento urbanístico (art.10 de la Ley 3/2007)”*. Junto con esta documentación, se ha tenido en cuenta la información y documentación reproducida en el sistema de información urbanística de la Consejería GDUR - Gestión Documental de Urbanismo.

ANTECEDENTES:

Por decreto de Alcaldía de 9 de marzo de 2018, se acuerda "someter a exposición pública el Documento de Avance que recoge los criterios para la formación del Plan General de Ordenación Urbana de Garganta de los Montes, así como el Documento Inicial Estratégico necesario para iniciar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria..., al objeto de que en un plazo de cuarenta y cinco días..., se puedan formular sugerencias y, en su caso, otras alternativas por cualquier persona". La publicación del decreto de Alcaldía se realiza en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 69, miércoles 21 de marzo de 2018, con lo que se inicia el trámite de información pública establecido en el artículo 21 de Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

Con fecha 18 de junio de 2018 y número de registro 10/207536.9/18 el Excmo. Ayuntamiento de Garganta de los Montes solicita, emisión simultánea del documento de Avance del Estudio Ambiental estratégico y del Informe de Impacto Territorial para el Avance del Plan General, a la entonces Dirección General de Urbanismo y Suelo (actualmente Dirección General de Urbanismo), de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001, de 17 de julio) y la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Tras analizar el expediente, se 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 Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental en cuanto a su evaluación ambiental estratégica, pero no incluye análisis sobre los impactos que la propuesta del avance puede provocar sobre igualdad de género, adolescencia y familia, así como la justificación de que el Avance cumple los criterios establecidos por la Ley 8/1993, de 22 de junio de 22 de junio, de promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y los artículos 22.4 y 24 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Igualmente, se comprueba que el documento de Avance presentado no incorpora apartados en los que se señale cómo el Plan se adapta al Cambio Climático, tal y como se establece en el Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PNACC) que señala la integración de estos aspectos, entre otra normativa, en los procesos de evaluación ambiental estratégica de Planes y Programas.

Con fecha 29 de junio de 2018 y número de registro 10/219875.9/18, la Dirección General de Urbanismo y Suelo, como órgano sustantivo y tras analizar la documentación aportada por el Excmo. Ayuntamiento de Garganta de los Montes para la emisión de Informe de Impacto Territorial, solicita la formación adicional referida en el párrafo anterior.

Con número de registro de salida 10/219864.9/18 y fecha 29 de junio de 2018, la Dirección General de Urbanismo y Suelo, como órgano sustantivo, remite a la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad el documento de avance y documento inicial estratégico del Plan General de Ordenación Urbana de Garganta de los Montes para el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica, tal y como se indica en el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

Con fecha de 6 de julio de 2018 y número de registro 10/049830.7/18, el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad, comunica a la Dirección General de Urbanismo y suelo, como órgano sustantivo, y al Ayuntamiento de Garganta de los Montes, que examinada la documentación remitida, se considera que cumple los requisitos mínimos exigidos en el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental a los efectos del inicio del procedimiento ambiental, de modo que con fecha 6 de julio de 2018 se inicia la evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Garganta de los Montes.

El Ayuntamiento de Garganta de los Montes, con fecha 7 de agosto de 2018 y registro de entrada por ORVE 00000649_18_000146, remite a la Dirección General de Urbanismo y Suelo, "informes sobre género, barreras arquitectónicas y cambio climático para anexar al Expediente nº RGE: 10/207536.9/18, de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Garganta de los Montes".

Fecha de Emisión: 2021.07.15 17:28

Emitted and signed by: DE LA HOZ VÁZQUEZ-ISABEL

The authenticity of this document can be verified on www.madrid.org/ces through the verification code: 1054956740435693866748





Entidad y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL
 La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
 mediante el siguiente código seguro de verificación: 1054956740435693866748

Fecha de Emisión: 2021.07.15 17:28

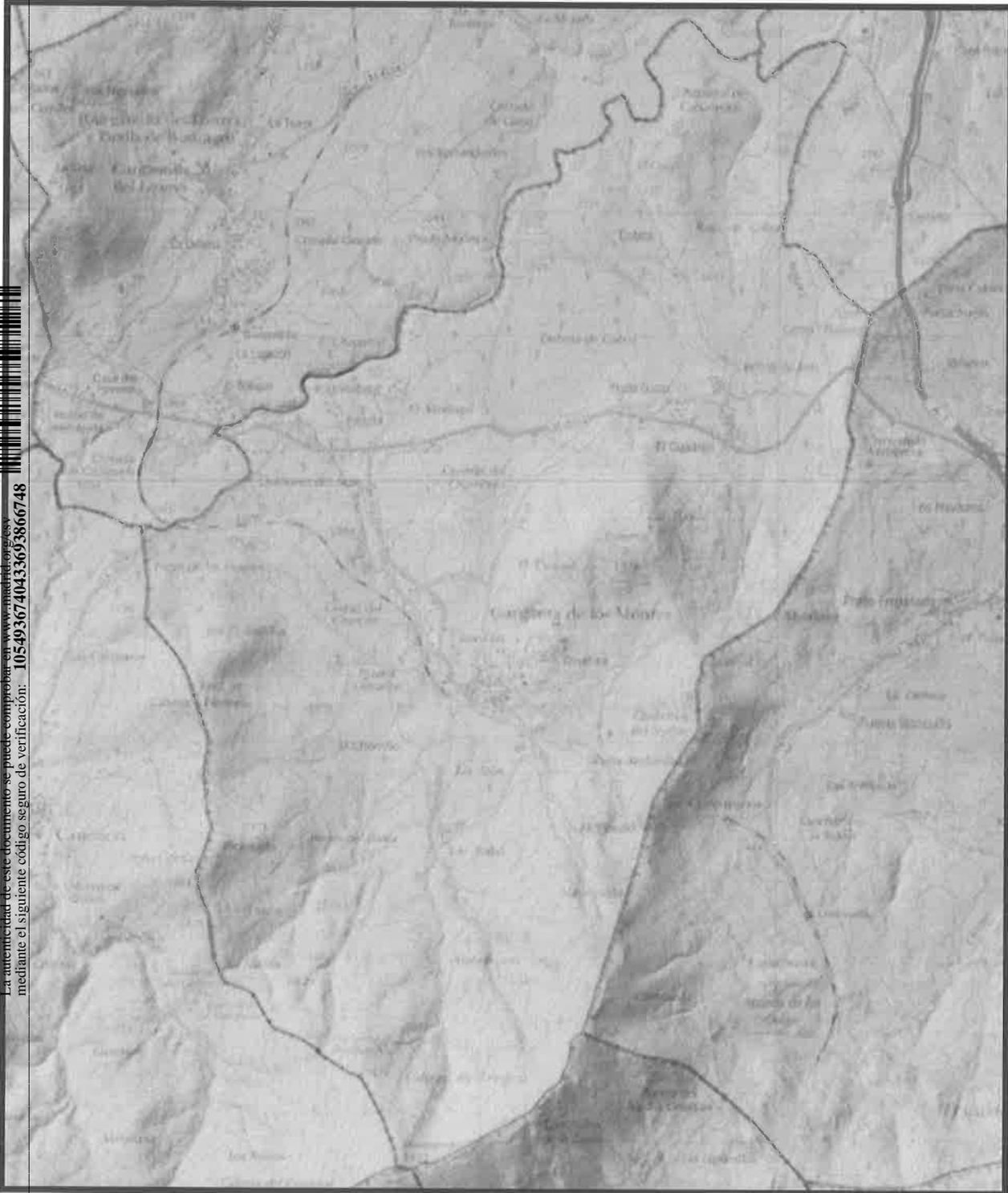
COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO



Término municipal de Garganta de los Montes sobre base topográfica 1:50.000 y sobre ortofotografía de 2019
 Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Visor Plana. IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid

En la imagen siguiente puede observarse la estructura topográfica del término municipal, con el *graben* del Alto Lozoya y El Paular, donde se localiza el Embalse de Riosequillo al norte del término municipal y el cerro Cuadrón, en el centro del término, así como las laderas que caen desde el sur y el oeste desde los picos de Mondalindo y Peña Gorda. Del mismo modo, puede observarse la red hidrográfica que se estructura en base al río Lozoya y su afluente el arroyo de Pajarilla, que nace en

junto al casco tradicional de Garganta y se nutre de las torrenteras que caen desde el sur y oeste del término municipal.



Término de Garganta de los Montes sobre Modelo Digital del Terreno y base topográfica 1:50.000
 Fte. Elaboración propia partir de los datos del Visor Planea. IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid

0.1.- Espacios Protegidos y Afecciones Ambientales

El conjunto de características geológicas, geomorfológicas y naturales, hace que Garganta de los Montes presente unos valores ambientales y paisajísticos muy importantes, quedando influido su término municipal por diferentes espacios protegidos y afecciones ambientales:

Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid

La totalidad del término municipal de Garganta de los Montes se incluye en el PORN de la Sierra de Guadarrama, aprobado por Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid. En concreto, Garganta de los Montes queda incluido en las siguientes zonas:

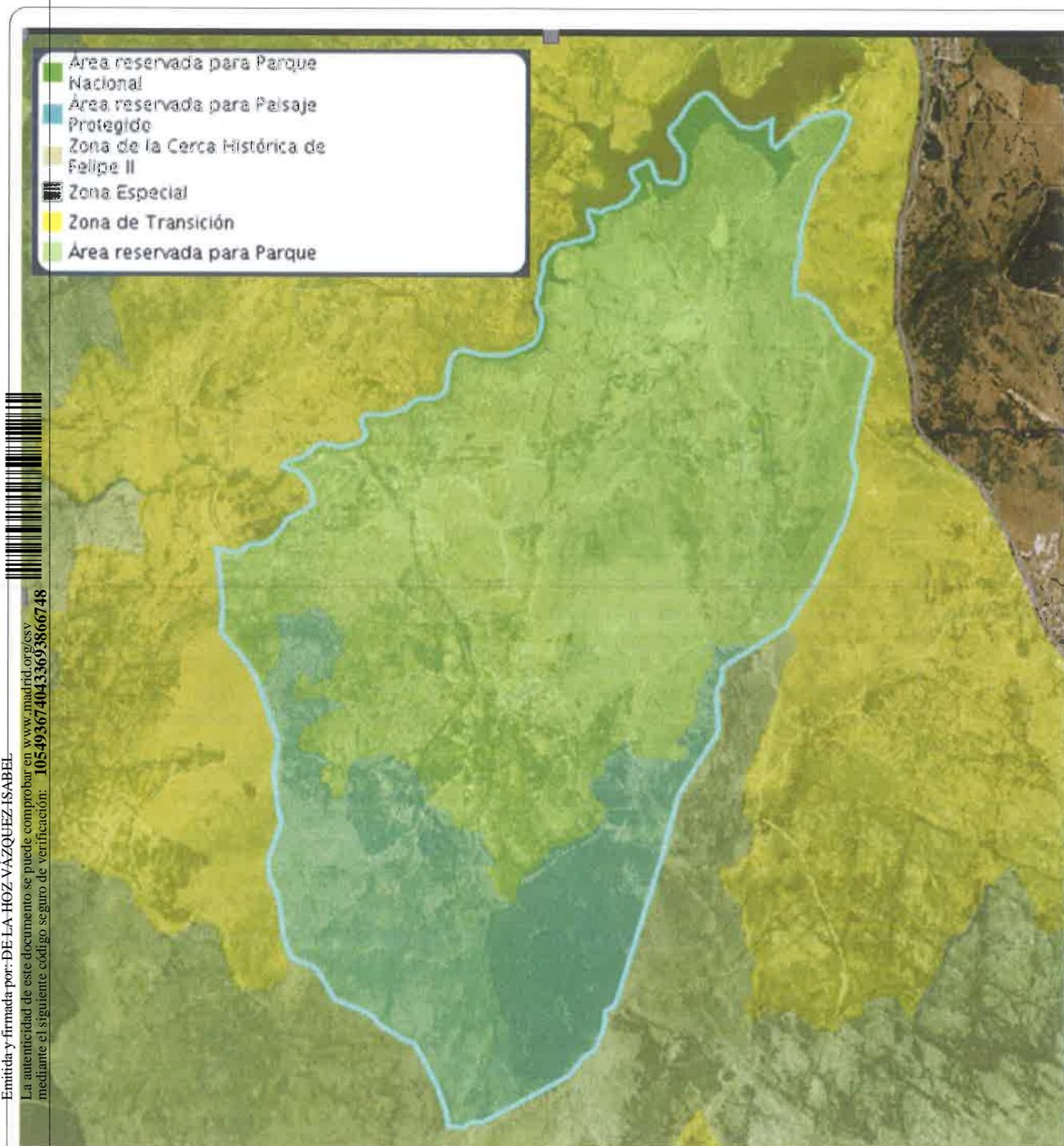
- Área Reservada para Parque

En el Punto IX de la Síntesis Normativa del ANEXO DEL PORN de la Sierra de Guadarrama en el ámbito de la Comunidad de Madrid, se determina la existencia de un Área Reservada por tener valores ambientales destacados que incluye una zona *“con destacados valores ambientales por lo que puede formar parte de un futuro espacio protegido con la figura de Parque”*. Esta zona se define de forma más concreta en la Parte II, punto 5.1.2.1. del PORN como Área reservada para Parque:

“Esta porción de la envoltura externa del área reservada para Parque Nacional incluirá toda la Zona Periférica de Protección situada al este y al sur del futuro Parque Nacional, incorporando territorios del valle de Lozoya y del área situada entre La Cabrera y Miraflores de la Sierra y, a partir de aquí, hacia el oeste, una banda de superficies integradas hasta la fecha en el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, que reabsorberá, a las que se agregan diversos terrenos situados más al oeste, en Cercedilla, Los Molinos y Guadarrama, así como una pequeña zona del término municipal del Soto del Real no protegida hasta la fecha. Dicha Zona Periférica de Protección englobará, en esta parte del ámbito de ordenación del PORN, las áreas zonificadas como Zonas de Conservación y Mantenimiento de Usos Tradicionales y como Zonas de Aprovechamiento Ordenado de los Recursos Naturales, estableciéndose así una primera zonificación de los territorios situados en esta área reservada para Parque”

En el caso de las afecciones al término municipal de Garganta de los Montes, esta Área Reservada para Parque ocupa toda la parte más meridional del término municipal, coincidiendo con las laderas que caen desde el sur y el oeste hasta, aproximadamente, el casco tradicional de Garganta, y se incluye en la zonificación de Zona de Aprovechamiento Ordenado de los Recursos Naturales.

- Para esta zona, el suelo será en todos los casos Suelo No Urbanizable de Protección, salvo las Áreas de Planeamiento Urbanístico que incluyen los terrenos incluidos en las Zonas de Aprovechamiento Ordenado de los Recursos Naturales situados en el entorno inmediato de los núcleos urbanos actuales de los municipios de Rascafría, Alameda, Pinilla y Lozoya del Valle.
- Se podrán ubicar nuevas construcciones e instalaciones para usos agrícolas, ganaderos, cinegéticos y forestales o análogos, *“que podrán ser autorizados con el accesorio de vivienda, de acuerdo con lo establecido en el punto 6 del apartado 4.4.7 del PORN, así como a la rehabilitación, reparación o reforma de las edificaciones preexistentes consolidadas y, más concretamente, a la de determinados edificios de interés también para modificación del uso o destino previos, en los casos y condiciones generales descritos en el punto 6.d) del citado apartado ... toda actuación en Suelo No Urbanizable deberá cumplir las condiciones generales que recoge el citado apartado 4.4.7, así como la normativa sectorial vigente ”*



PORN de la Sierra de Guadarrama sobre el término municipal de Garganta de los Montes

Fte. Elaboración propia partir de los datos del Visor Medio Ambiente, IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid

• Zona de Transición

Ocupa la mayor parte del término municipal de Garganta de los Montes, incorporando todas las zonas urbanas y más llanas del municipio, hasta el límite norte en la zona del embalse, de modo que queda incluida en la cuarta porción que señala el punto 5.1.3. de la Síntesis Normativa del ANEXO DEL PORN: “se extiende desde Bustarviejo hasta La Cabrera, incluyendo parcialmente dichas poblaciones y Valdemanco. Desde La Cabrera se adentra en el bajo valle de Lozoya, escasamente urbanizado, alcanzando las laderas inferiores de los Montes Carpetanos. Incluye en esta última zona varias poblaciones de pequeño tamaño y configuración tradicional”.

Estas zonas incluyen áreas en las que perduran elementos del paisaje rural tradicional que deben conservarse como patrimonio de la región. No obstante, estos valores ambientales contrastan con otras zonas más alteradas y humanizadas. De esta forma, el PORN determina que *“aunque no exista adecuación del territorio a figuras específicas de protección, se procurará preservar sus calidades y sus valores paisajísticos. El presente PORN ha delimitado y caracterizado estas áreas con el ánimo de constituirse en una directriz de planeamiento que garantice su preservación, evitando un urbanismo desordenado, masivo o perturbador del difícil equilibrio actual”*.

Para la conseguir dichos objetivos, el PORN, en cuanto a los aspectos relacionados con el planeamiento, señala los siguientes aspectos:

- *“Se primará en las Zonas de Transición el mantenimiento de los usos y aprovechamientos tradicionales del territorio, en especial el de aquéllos que han contribuido en mayor medida a su configuración paisajística.*
- *La capacidad de urbanización en estas áreas habrá de considerarse limitada, evitándose colmataciones, demandas indirectas o presiones sobre las zonas de mayor valor ambiental, forestal o paisajístico.*
- *Los desarrollos urbanísticos deberán ser de naturaleza extensiva y baja densidad, ubicándose en aquellos suelos que, en virtud de las disposiciones de este PORN y del Planeamiento vigente, no estén clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección y siempre que sean susceptibles de ser urbanizados al cumplir las restantes determinaciones del presente Plan de Ordenación.*
- *Serán de aplicación a estas zonas las determinaciones que incluye el punto 1 del apartado 4.3 de la normativa general del presente PORN y, muy especialmente, las comprendidas en los párrafos a) y b) del citado punto 1, sobre la necesaria contigüidad de los nuevos desarrollos a núcleos preexistentes y sobre sus condiciones estéticas y paisajísticas, respectivamente.*
- *Los desarrollos residenciales de los nuevos planeamientos que se ubiquen en las Zonas de Transición no podrán incluir edificios de más de dos alturas y bajo cubierta, salvo en los suelos clasificados como urbanos a la entrada en vigor de este PORN, en los que serán de aplicación las disposiciones urbanísticas vigentes.*
- *El organismo ambiental competente podrá limitar la superficie ocupada por futuros desarrollos urbanísticos en las Zonas de Transición. Así mismo, el organismo competente en materia de ordenación del territorio, tendrá en cuenta las directrices del PORN para la aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio que les vayan a ser de aplicación.*
- *En el suelo que en cada municipio de los incluidos en las Zonas de Transición se clasifique como No Urbanizable de Protección podrán localizarse nuevas construcciones e instalaciones para usos agrícolas, ganaderos, cinegéticos, y forestales o análogos, que podrán ser autorizados con el accesorio de vivienda, de acuerdo con lo establecido en el punto 6 del apartado 4.4.7 del presente PORN, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo de las actividades correspondientes. Podrá asimismo procederse a la rehabilitación, reparación o reforma de las edificaciones preexistentes consolidadas. Más concretamente, se fomentará la rehabilitación de los edificios de interés que se mencionan en el punto 6.d) del citado apartado, aun con destino a usos diferentes de los previos, en los casos y condiciones generales descritos en dicho punto. Con carácter excepcional, para las mismas finalidades que se recogen en el referido punto 6.d), se admitirá también la nueva construcción de instalaciones, en las condiciones establecidas en dicho punto. Toda actuación en Suelo No Urbanizable deberá cumplir las condiciones generales que recoge el citado apartado 4.4.7”*.

Plan de Gestión de la Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte (ZEC) y del Alto Lozoya (ZEPA)

Con aproximadamente un 7% de su territorio y unas 286 hectáreas, Garganta de los Montes se incluye dentro de la Zona Especial de Conservación "Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte".

Dicha zona incluye el Lugar de Importancia Comunitaria "Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte" (LIC ES3110002) y fue aprobada por *DECRETO 103/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria "Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte", y se aprueba su Plan de Gestión y el de la Zona de Especial Protección para las aves "Alto Lozoya"*.

Dicho Plan de Gestión, en lo que se refiere a las directrices para el urbanismo, en su punto 5.1.5. señala lo siguiente:

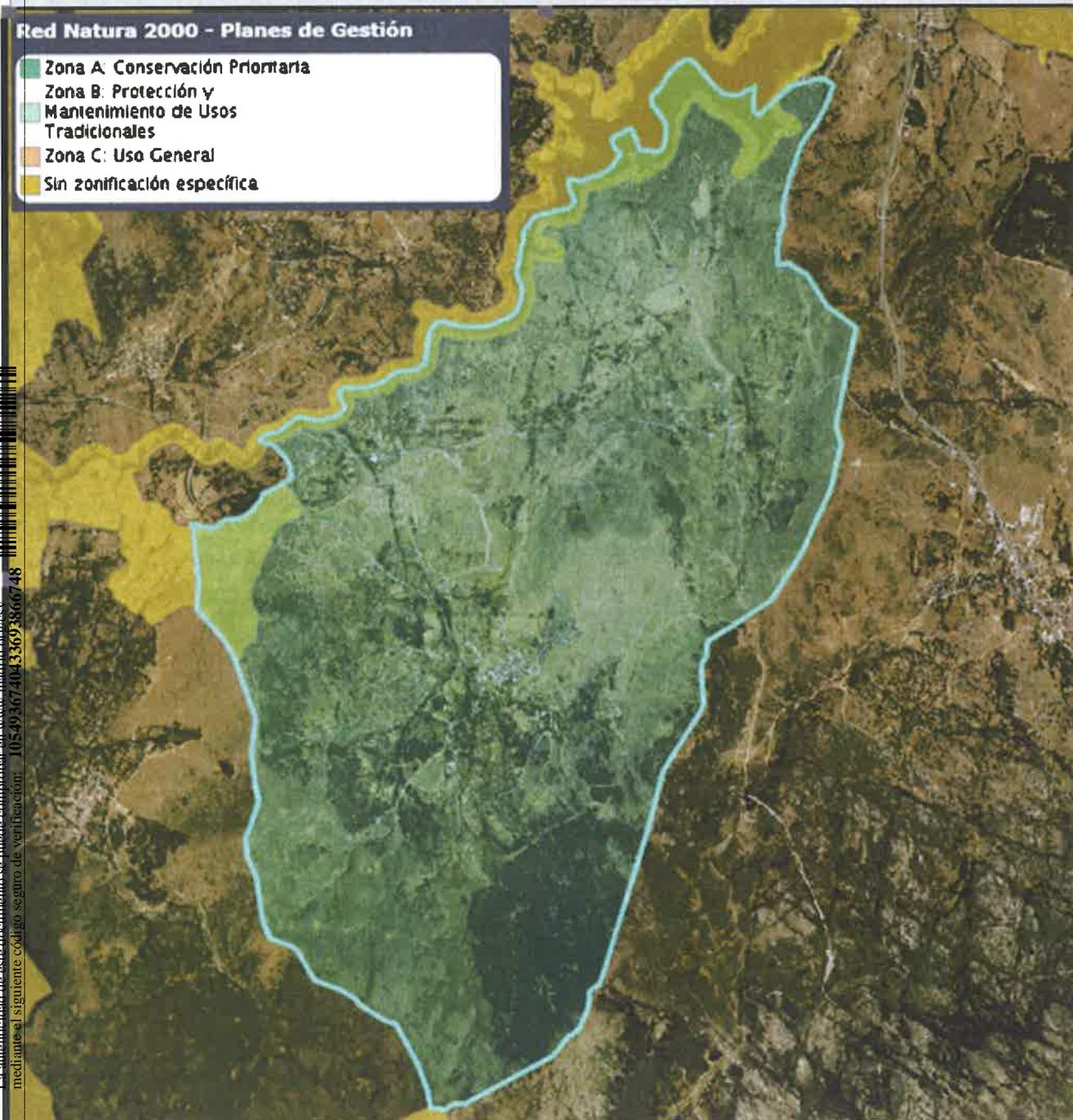
"En materia de urbanismo, el presente Plan de Gestión tendrá como objetivo general garantizar la preservación de los valores naturales del Espacio Protegido y, en especial, la conservación de los Tipos de Hábitats de Interés Comunitario y las Especies Red Natura 2000 en la ZEC así como las especies del Anexo I de la Directiva 2009/147/CE y migratorias en la ZEPA.

Los organismos competentes velarán por el cumplimiento de la legalidad urbanística en el Espacio Protegido, adoptando las medidas necesarias para prevenir y corregir futuras actuaciones contrarias a los objetivos del presente Plan de Gestión y que pudieran afectar a los Tipos de Hábitats de Interés Comunitario y a las especies por los que fue declarado el Espacio Protegido.

En los trabajos de recuperación y rehabilitación de edificios se deberán evitar, en la medida de lo posible, las afecciones a las Especies Red Natura 2000 y, en el caso de la ZEPA, a las especies del Anexo I de la Directiva 2009/147/CE. En el supuesto de existencia de alguna de las citadas especies, el promotor deberá informar previamente al inicio de las obras a la Administración competente, con el fin de valorar el grado de afección a alguna de dichas especies. En tal caso, la obra deberá contar para su realización con autorización de dicha administración y ajustarse a los periodos y especificaciones establecidas por la misma".

Red Natura 2000 - Planes de Gestión

- Zona A: Conservación Prioritaria
- Zona B: Protección y Mantenimiento de Usos Tradicionales
- Zona C: Uso General
- Sin zonificación específica



Lugar de Importancia Comunitaria "Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte" - LIC ES3110002
Zona de Especial Conservación "Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte" y Plan de Gestión
sobre el término municipal de Garganta de los Montes

Fte. Elaboración propia partir de los datos del Visor Medio Ambiente. IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid

➤ Hábitats de Interés Comunitario

En el término municipal de Garganta de los Montes, se incluyen una serie de hábitats naturales incluidos en el Inventario Nacional "Tipos de Hábitats Naturales" que se recogen en el Anexo 1 de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo, relativa a la "Conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre" y su posterior transposición a la legislación española a través del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Según los datos del Atlas y Manual de los Hábitat de España (publicado en 2005) y recogidos en un Sistema de Información Geográfica (SIG), el Informe Previo de Análisis Ambiental señala la existencia de numerosos Hábitats de Interés Comunitario en el municipio que suman una superficie de más de 1.680 hectáreas.

Es de destacar por su extensión, los rebollares o melojares encuadrados en el HIC 9230 "*Robledales galaico portugueses con Quercus robur y Quercus pyrenaica*", el HIC 5330 "*Dehesas perennifolias de Quercus spp*", o los piornales encuadrados dentro del HIC 5120 "*Formaciones montanas de Genista purgans*". Dentro de los considerados prioritarios destacan por su superficie los majadales silicícolas incluidos en el HIC 6220 "*Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea*" y los cervunales incluidos en el HIC 6230 "*Formaciones herbosas con Nardus (...)*".

Catálogo de Árboles Singulares de la Comunidad de Madrid

En el municipio se localiza el "Maíllo de las Tollas", un manzano silvestre (*Malus sylvestris*) que fue catalogado como árbol singular en el año 2015, mediante la Orden 68/2015, de 20 de enero, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se modifica el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres de la Comunidad de Madrid, en su categoría de "Árboles Singulares". Se sitúa al sur del término, en una finca privada en el paraje de Las Tollas, a unos 100 m al norte del monte de la Sociedad de Ganaderos.

Patrimonio Histórico y Cultural

No existe ningún Bien de Interés Cultural (BIC) en Garganta de los Montes, pero se encuentran otros bienes de patrimonio histórico con diversas catalogaciones según el Catálogo de Bienes incluido en el Avance del PGOU. En concreto, aparecen 11 Bienes de Interés Patrimonial (BIP) entre los que destacan la Iglesia de San Pedro Apóstol, los cementerios de los núcleos de Garganta y El Cuadrón, el puente de Taboada sobre el Lozoya y el puente sobre el arroyo Sardalinde. Así mismo, se catalogan cuatro molinos: el de Gargantilla, de las Mayas, de En Medio y del arroyo de la Tejera. También aparecen catalogados como BIP el apeadero y el túnel del ferrocarril

Por otro lado, aparecen catalogados también cuatro yacimientos arqueológicos y existen 44 inmuebles de protección general municipal en los núcleos de Gargantilla y El Cuadrón, así como otros localizados sobre Suelo No Urbanizable.

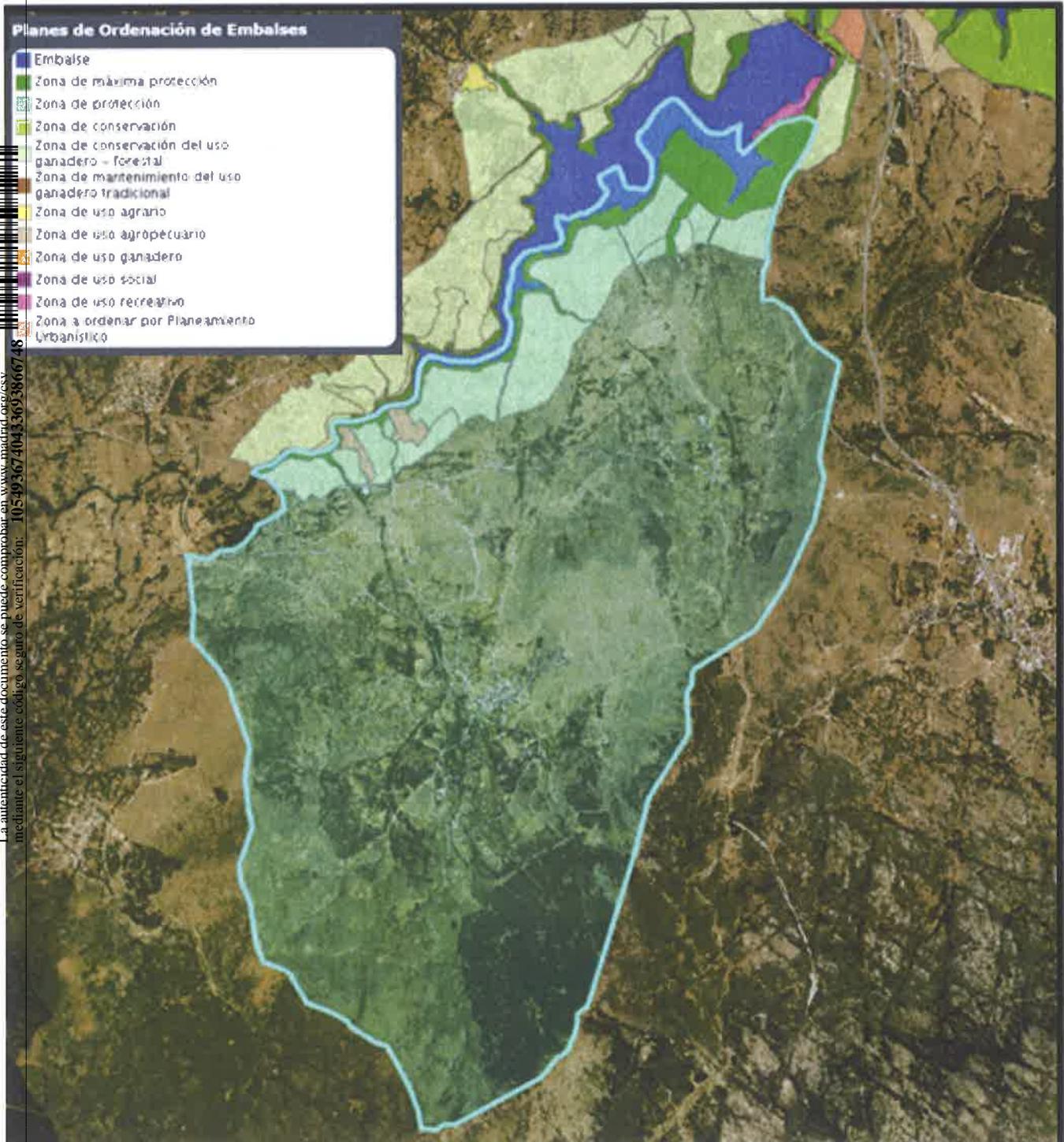


Emisión y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL
La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/bvg
mediante el siguiente código seguro de verificación: **105-4936740433693866748**

Fecha de Emisión: 2021.07.15 17:28

Plan de Ordenación del Embalse de Riosequillo.

El término municipal de Garganta de los Montes queda incluido dentro del Plan de Ordenación del Embalse de Riosequillo, aprobado por *DECRETO 120/2002, de 5 de julio, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Ordenación del Embalse de Riosequillo* y que deroga el *DECRETO 17/1994, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Embalse de Riosequillo*.



Plan de Ordenación del Embalse de Riosequillo sobre el término municipal de Garganta de los Montes
 Fte. Elaboración propia partir de los datos del Visor Medio Ambiente. IDEM Infraestructura de Datos Espaciales
 • de la Comunidad de Madrid

Cómo puede apreciarse en la imagen anterior, Garganta de los Monte incluye tres zonas dentro del Plan de Ordenación:

- Zona de Máxima Protección

En cuanto a construcciones, en esta zona se prohíbe cualquier tipo de edificación, instalación e infraestructura, con excepción del supuesto referido al apartado 6.7 del ANEXO I de la Normativa básica de protección, del Plan de Ordenación del Embalse de Riosequillo:

“Con carácter excepcional, la Consejería de Medio Ambiente podrá autorizar las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos, estatales, autonómicos o locales, así como las derivadas, en su caso, de las autorizaciones concedidas por el Órgano de Cuenca previstas en este Plan. Deberán diseñarse de modo que se minimicen los impactos negativos sobre las características territoriales y paisajísticas, los valores a conservar y los aprovechamientos silvopastorales de la zona de influencia del embalse”.

- Zona de Conservación del Uso Ganadero – Forestal

En esta zona se permiten *“las construcciones e instalaciones no residenciales destinadas a explotaciones ganaderas o forestales, siempre que resulten estrictamente necesarias, debiendo guardar relación con la naturaleza y destino de la finca a que sirvan. Se sujetarán a las limitaciones establecidas en el Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid, y en la Orden 701/1992, de 9 de marzo, por la que se desarrolla dicho Decreto. En cualquier caso, será necesario el informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente y la autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Tajo”.*

- Zona a Ordenar por Planteamiento

Incluye los núcleos de Las Pajarillas y El Verdugal. En estas zonas, la ordenación se adaptará en cuanto a usos, volúmenes y composición de la edificación, a las determinaciones del planeamiento vigente, aunque se incluyen las siguientes especificaciones adicionales, que se señalan en el apartado 16.1. del ANEXO I de la Normativa básica de protección:

“Los edificios de nueva planta que se construyan deberán diseñarse con criterios de integración con el entorno. Las construcciones se acomodarán a los volúmenes, condiciones constructivas y materiales propios de la edificación tradicional de la zona.

Todos los edificios y construcciones tendrán obligación de conectar su red de saneamiento con la general para que las aguas residuales sean tratadas en una estación depuradora de aguas residuales”.

Queda prohibido cualquier uso o actividad no contemplados expresamente como permitidos en el citado apartado 16 de las Normas, salvo autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente.

➤ **Montes de Utilidad Pública y Preservados.**

La Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, comprende el marco jurídico para los terrenos forestales de la Comunidad de Madrid, de modo que los montes pueden estar sujetos a régimen especial o general, siendo los de

régimen general los de Utilidad Pública, Protectores, Protegidos y Preservados, mientras que el resto de monte se consideran sometidos al régimen general.

El término municipal de Garganta de los Montes cuenta con dos Montes de Utilidad Pública, los números 75 y 76 que se corresponden con los de Cañizuela y Dehesa Boyal, con una superficie aproximada de 158 hectáreas, mientras que 520,46 hectáreas se corresponden con Montes Preservados. La suma de las superficies de ambos tipos, suponen casi el 17% del conjunto del término municipal.

Areas Forestales		Superficie Ha.	% s/ TM
Montes de Utilidad Pública (Total)		158,22	3,92%
MUP-1	Cañizuela M.U.P. Nº 75	96,28	2,39%
MUP-2	Dehesa Boyal M.U.P. Nº 76	61,94	1,54%
Montes Preservados (Total)		520,46	12,90%
MP-1	Cañizuela - La Sierra	193,74	4,80%
MP-2	Cañizuela - Los Cerrados	28,63	0,71%
MP-3	Arroyo Pajarilla	7,36	0,18%
MP-4	Las Pajarillas	12,50	0,31%
MP-5	El Verdugal	21,04	0,52%
MP-6	Raso de Cobos	76,81	1,90%
MP-7	El Valle	39,63	0,98%
MP-8	Los Villares	1,95	0,05%
MP-9	Las Losillas	6,06	0,15%
MP-10	El Cuadrón	6,62	0,16%
MP-11	Los Cerros	47,84	1,19%
MP-12	El Charcón	9,30	0,23%
MP-13	Las Cercas	7,17	0,18%
MP-14	Arroyo de Pajarilla	7,04	0,17%
MP-15	Las Cerradillas	23,87	0,59%
MP-16	Area Albergue	12,43	0,31%
MP-17	La Horcajada	8,26	0,20%
MP-18	Mata del Mijar	10,21	0,25%

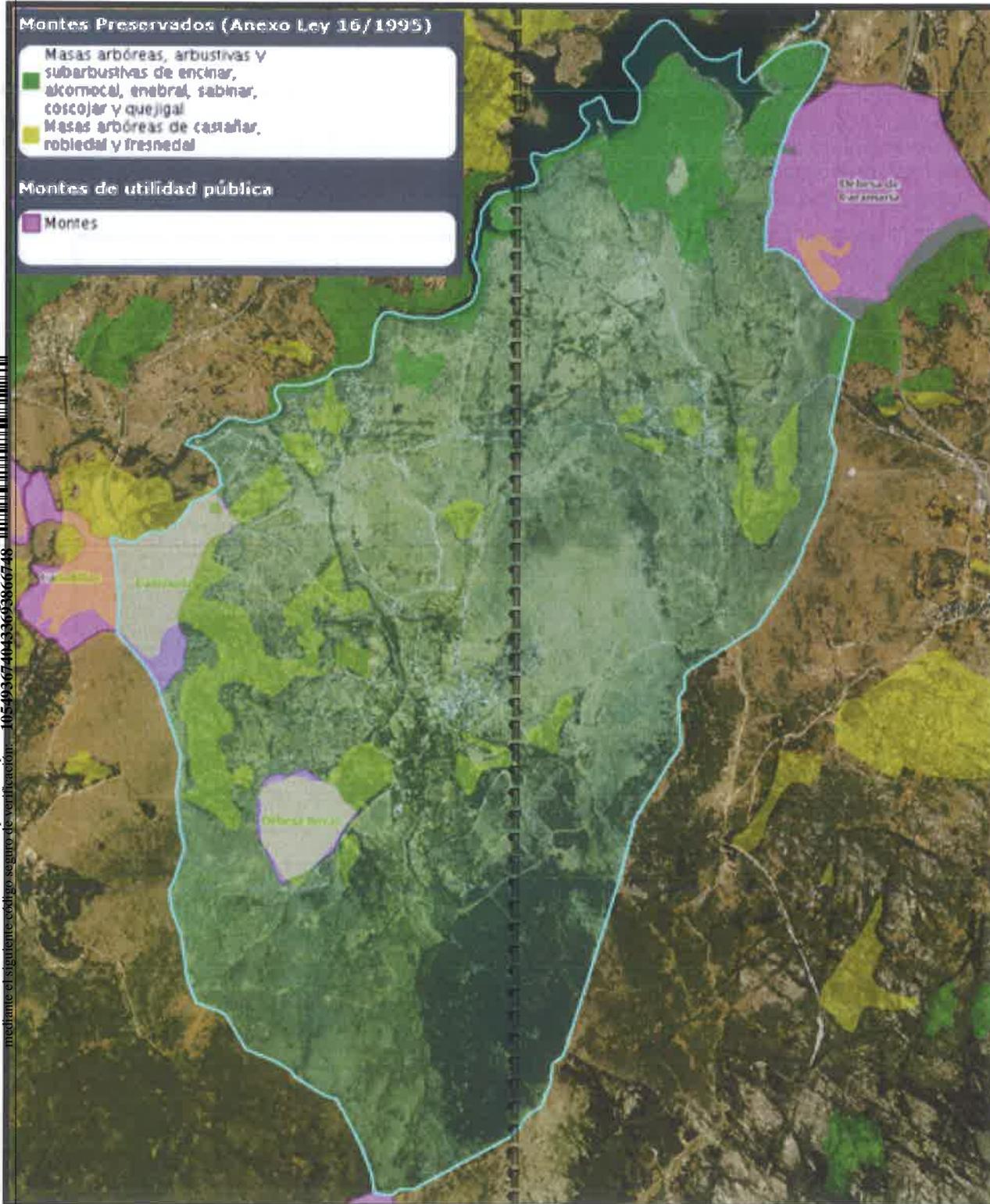
Montes de Utilidad Pública y Preservados de Garganta de los Montes
Fte. Memoria de Información del Avance del PGOU de Garganta de los Montes

Montes Preservados (Anexo Ley 16/1995)

- Masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornoque, enebro, sabinar, coscojar y quejigal
- Masas arbóreas de castaño, robledal y fresnedal

Montes de utilidad pública

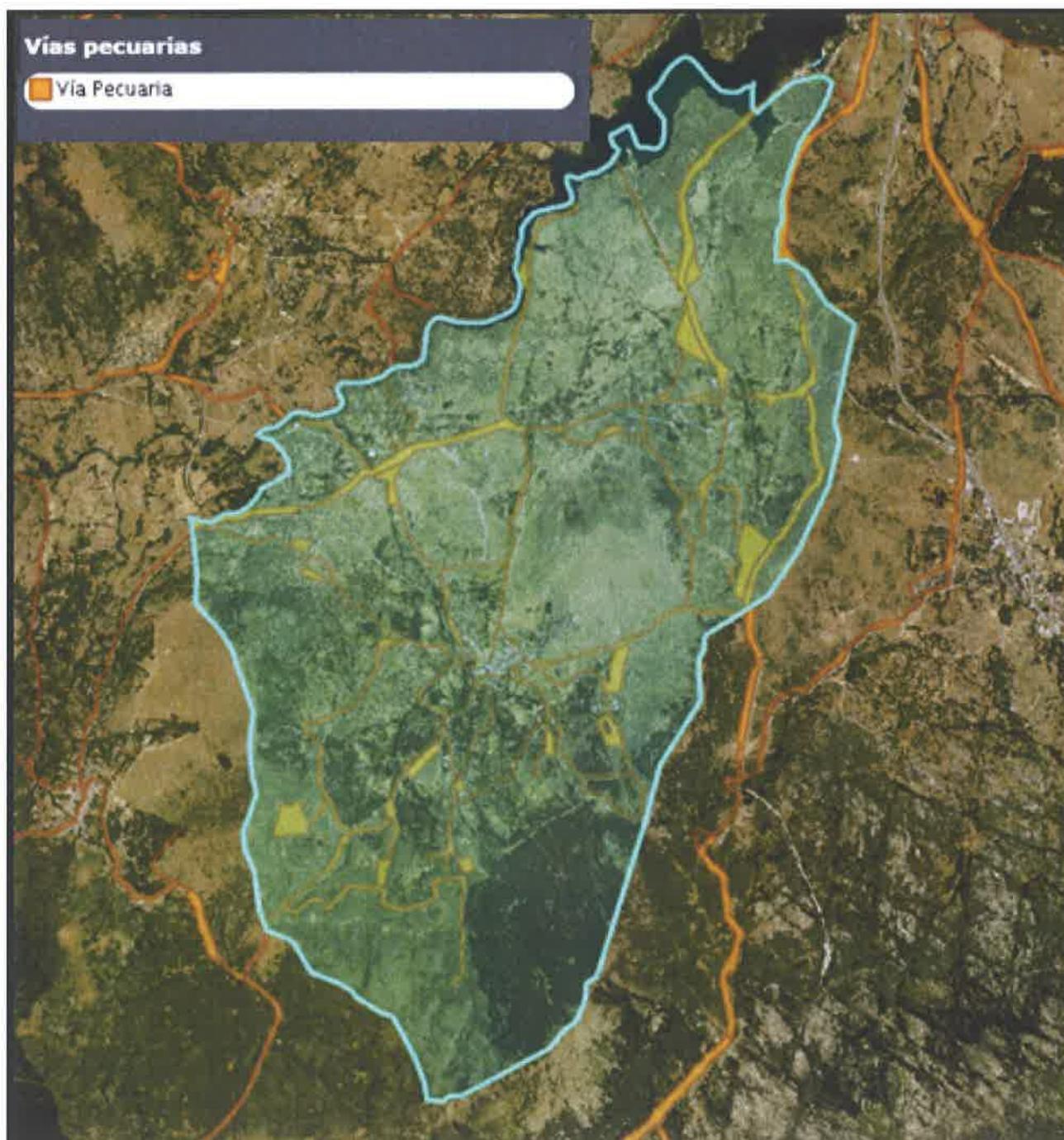
- Montes



Montes de Utilidad Pública y Montes Preservados sobre el término municipal de Garganta de los Montes
 Fte. Elaboración propia partir de los datos del Visor Medio Ambiente. IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid

➤ Vías Pecuarias.

Una buena parte del paisaje en el que se inserta el término municipal de Garganta de los Montes es, tal y como se ha hecho referencia, un mosaico de zonas forestales y terrenos de pasto que han asentado y aún asientan, una importante carga ganadera, de modo que el mantenimiento de la red de Vías Pecuarias es de vital importancia para el municipio. La Ley estatal de 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, y el desarrollo en el ámbito de sus competencias por parte de la Comunidad de Madrid, mediante la Ley 8/1998, de 15 de junio, de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid, determina los terrenos afectados por dicha Red.



Trazado de las Vías Pecuarias y Descansaderos del término municipal de Garganta de los Montes
 Fte. Elaboración propia partir de los datos del Visor Medio Ambiente. IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid

A la hora de realizar cualquier tipo de actuación que las afecte, deberá atenderse a lo dispuesto en la mencionada Ley de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, cuyo objetivo de protección de las vías, es asegurar su uso para el tránsito ganadero, de conformidad con lo establecido en la mencionada Ley.

Según el Inventario de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, en Garganta de los Montes se recogen:

- 3 Cañadas, con unos 13 km a lo largo del término municipal y que incluyen, la Cañada Real Segoviana, la Cañada de la Pajarilla y la Cañada del Chaparral
- 12 Cordeles, con unos 27 km de trazado
- 10 Veredas, con unos 15 km a lo largo del término municipal
- 3 Coladas, con 4 km
- 20 Descansaderos, con 76 hectáreas de superficie

2.- Evolución histórica de la estructura urbana

Garganta de los Montes fue un asentamiento pastoril creado para repoblar esta parte de la sierra y seis vías pecuarias que pasan por su núcleo son los elementos generadores y transformadores de su trama urbana. La vereda del Carril y los cordeles de los Coladillos, de la Fuente del Piojo, del Arcajuelo, de Lozoyuela y de los Puentes, históricamente han comunicado la población con otras localidades más importantes.

En el caso del núcleo de El Cuadrón, puede argumentarse lo mismo. Las cañadas Real Segoviana, Real Chaparral y de la Pajarita son determinantes para su conformación urbana, ya que El Cuadrón se encuentra localizado en un lugar de paso de las principales vías ganaderas que atraviesan el término municipal de Garganta de los Montes. De hecho, sus habitantes señalan que *"los pastores de Cobos fueron los responsables de dando el núcleo al construirse allí sus viviendas"*.

La trama urbana, por lo tanto, ha quedado condicionada por la actividad ganadera y se configura en función de las vías pecuarias que con el paso del tiempo, se van transformando en calles. Del mismo modo, con las iniciales chozas y corrales para el ganado, los pastores posteriormente comenzaron a trasladar a sus familias y a construir viviendas junto a los pastos.

En el núcleo de Garganta, la trama urbana de la zona más meridional del núcleo (la más antigua) queda configurada por las clásicas manzanas de asentamientos ganaderos, con formas irregulares que se crean por agregación y que incluyen en ellas, tanto la vivienda como otros elementos específicamente agropecuarios, como son los corrales, patios, etc. Este parcelario, genera un viario sin alineaciones claras, con numerosos retranqueos, ensanchamientos y callejones.

Por el contrario, la zona más septentrional presenta una edificación más diseminada, donde pueden apreciarse espacios públicos más amplios, donde se alternan edificios de dos plantas con otros de una altura que se agrupan en hilera. Sin embargo, únicamente la Plaza Mayor puede ser considerada como una unidad de espacio público, ya que el resto de los espacios libres se ha conformado en base a la necesidad funcional para el paso y albergue del ganado.

En dirección NO, el núcleo de Garganta se amplía hacia la urbanización Los Gargantales, que se estructura mediante un viario principal que se ramifica en cuatro calles, de las que dos terminan en fondo de saco y las otras presenta un viario que la comunica. Las parcelas son grandes con viviendas aisladas unifamiliares de segunda residencia.

Fuera de núcleo urbano y de la urbanización Los Gargantales, existen edificaciones dispersas en el margen de la carretera M-969, en el camino de la Ruta de los Puentes Medievales, en Fuentecilla y Arrepontones. Son viviendas unifamiliares de primera residencia de una a tres plantas a las que se accede mediante calles perpendiculares a la carretera o a través de las vías pecuarias.

En cuanto al núcleo de El Cuadrón, las manzanas se articulan a lo largo de la calle principal que finaliza en un ensanchamiento donde se localiza la iglesia, de la que parten algunos caminos. Las manzanas son irregulares y formadas, como en el caso del núcleo de Garganta, por viviendas, corrales y patios, con una o dos plantas.

Al norte del núcleo de El Cuadrón, se encuentra la urbanización Eras del Soto. Desarrollada en los años 70 del siglo XX, se haya completamente consolidada con 14 viviendas unifamiliares de una o dos plantas y una zona deportiva común (ahora abandonada) que se estructura por dos calles paralelas y una transversal que las une.

En cuanto al disperso en El Cuadrón, se localiza principalmente junto a la carretera M-604, y lo conforman viviendas unifamiliares aisladas de primera y segunda residencia, así como un bar-restaurante al borde de la carretera. El acceso a estas parcelas se realiza directamente a través de la carretera por un camino no asfaltado.

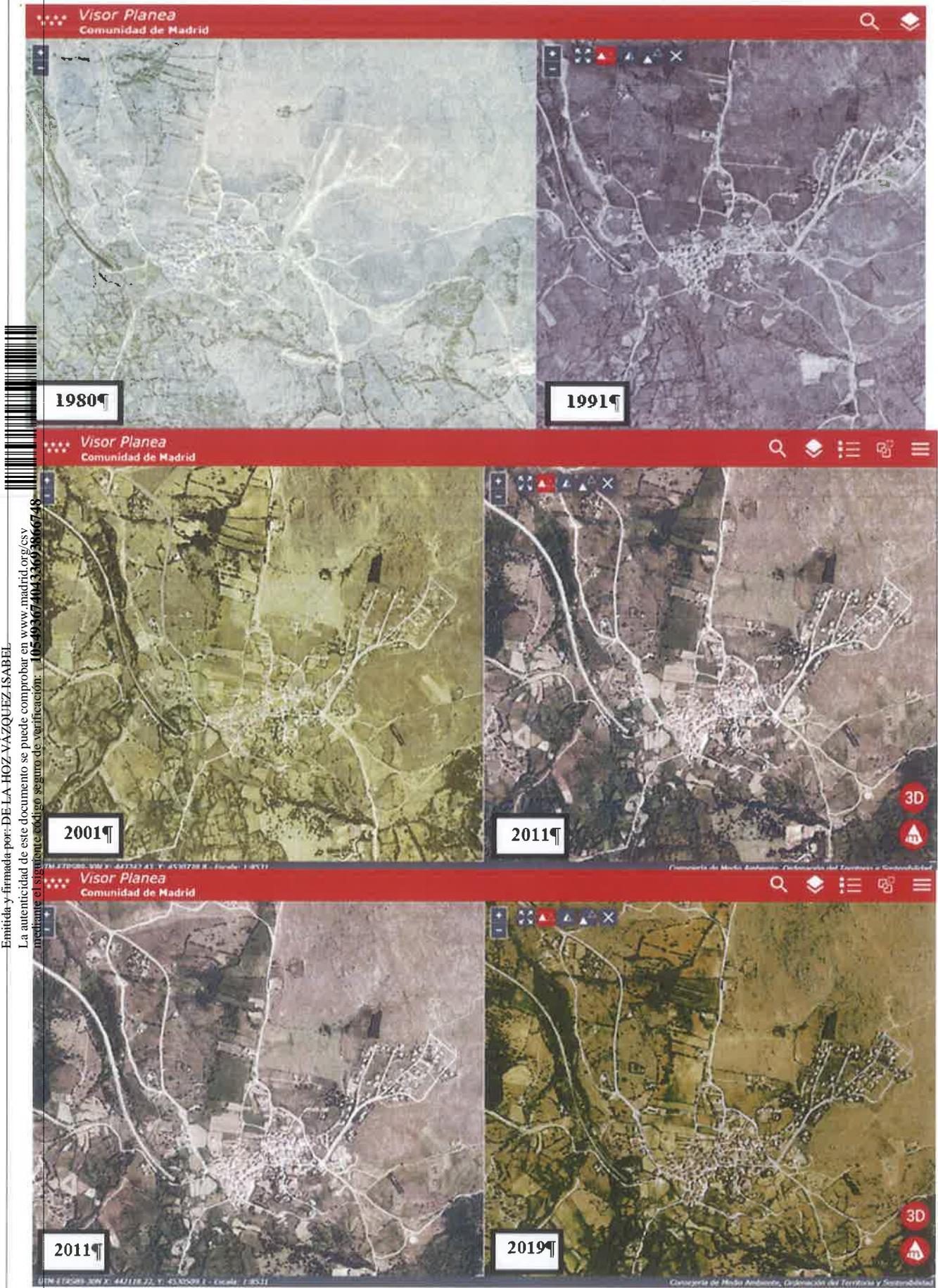
Continuando por la carretera M-604 y en el límite del término municipal junto al río Lozoya, se encuentran los accesos a las urbanizaciones de Las Pajarillas y El Verdugal. La primera, construida en los años 70 del pasado siglo, se accede mediante un camino asfaltado que discurre a lo largo de toda la urbanización y termina en fondo de saco. Presenta parcelas de gran tamaño con viviendas unifamiliares de segunda residencia, con una o dos plantas.

El acceso a la Urbanización de El Verdugal, construida en los años 80 del siglo pasado, se hace desde la carretera a través de un camino de grava que es vía pecuaria. Se organiza alrededor de una calle principal de la que se ramifican 4 calles transversales, todas ellas asfaltadas, con parcelas de gran tamaño y viviendas unifamiliares de una a dos plantas para segunda residencia.

El municipio de Garganta de los Montes, por lo tanto, presenta tres áreas urbanas homogéneas: los cascos tradicionales de Garganta y El Cuadrón, sus extensiones de casco, y las urbanizaciones. En el primer caso, las manzanas se disponen de forma irregular, atendiendo a las características de las construcciones agropecuarias originales y con viviendas adosadas de varias alturas, mientras que las extensiones del casco, presentan manzanas parecidas pero que han sido determinadas por el parcelario de rústica, lo que ha dado lugar a manzanas de mayor tamaño y subdivisiones en las que se desarrollan viviendas unifamiliares aisladas o adosadas. Por último, las urbanizaciones presentan manzanas de gran tamaño, con viviendas unifamiliares aisladas para segunda residencia de una o dos plantas.

Las imágenes siguientes muestran la evolución de los núcleos tradicionales y las urbanizaciones de Garganta de los Montes, desde 1956 hasta 2019.





1980

1991

2001

2011

2011

2019

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.07.15 17:28

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csx mediante el siguiente código seguro de verificación: 10549367404336958666748

Comparativa histórica de las fotografías aéreas y ortofotografías del núcleo tradicional de Garganta de los Montes y de la urbanización Los Gargantales
 Fte. Elaboración propia partir de los datos del Visor Planea. IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid

MOD. 41. UNE A-4

Fecha de Emisión: 2021.07.15 17:28

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cs/mediante_el_siguiente_codigo_seguro_de_verificacion: 105-49367404336938666748





Comparativa histórica de las fotografías aéreas y ortofotografías del núcleo tradicional de El Cuadrón y la urbanización Las Eras del Soto

Elaboración propia partir de los datos del Visor Planea. IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid



COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.07.15 17:28

Emitida y firmada por: DE LA HOZ-VÁZQUEZ-ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cs/mediante_el_siguiente_codigo_seguro_de_verificacion_1054936740433693866748



Comparativa histórica de las fotografías aéreas y ortofotografías de las urbanizaciones El Verdugal y Las Pajarillas de. Elaboración propia partir de los datos del Visor Planea. IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid

Núcleo tradicional de Garganta y Urbanización Los Gargantales

Con respecto al núcleo tradicional de Garganta, en 1956 ya aparece conformado su extensión a lo largo de las calles de Las Cruces, Mayor o de Las Eras, apareciendo buena parte del diseminado existente en la actualidad en la fotografía de 1975, al norte del Camino de Valdemanco. Dicho diseminado se incrementa en 1980, en el entorno de la carretera M-969.

El trazado del viario de la Urbanización Los Gargantales ya aparece en la fotografía de 1980, aunque no se observan edificaciones. Éstas, ya se observan en la fotografía de 1991, con la presencia de unas 40 viviendas que se encuentran en construcción.

En 2001, tanto el núcleo de Garganta como su extensión no sufre variaciones, aunque aparecen algunas construcciones más en el diseminado de su entorno. En cuanto a la urbanización Los Gargantales, la imagen muestra la consolidación de las viviendas que se observan en 1991, incluso con la construcción de sus correspondientes piscinas, aunque manteniendo prácticamente el mismo número de unifamiliares que se observaban en 1991. No es hasta 2019, cuando se puede ver un incremento significativo del número de viviendas de la urbanización.

Núcleo tradicional de El Cuadrón y Urbanización Las Eras del Soto.

En la fotografía de 1956, únicamente se puede ver el núcleo de El Cuadrón, en el que se distribuyen las viviendas en el entorno de las plazas de El Pilar y El Campillejo, y de las calles Manuel Fernández del Pozo y Callejón. Así mismo, ya aparecen algunas viviendas de extensión del núcleo que se articulan en el entorno de la Calle de la Reina.

En 1975 ya aparece el trazado de los viarios de la Urbanización Las Eras del Soto y la presencia de 10 viviendas. Así mismo, se amplían las viviendas de la extensión del casco hacia el norte, en la confluencia de las calles de la Reina y Manuel Fernández del Pozo.

En 1980 ya se observan la mayor parte de las viviendas diseminadas actuales, con su presencia junto a la carretera M-604, al sur del casco (junto a la Calleja Relaños) y entre éste y la Urbanización Las Eras del Soto, en la que se mantienen las 10 viviendas observadas en la fotografía de 1975.

Ya en el año 2001, la Urbanización Las Eras del Soto se encuentra totalmente consolidada y en 2011 aparecen nuevas viviendas unifamiliares adosadas en la extensión del casco, en la Calle Corral Nuevo. Durante estos años, aparecen nuevas viviendas en el diseminado junto a la carretera M-604.

Urbanizaciones El Verdugal y Las Pajarillas.

No es hasta la imagen de 1980 en la que se pueden apreciar los primeros cambios en éstos ámbitos, ya que se puede observar el trazado del viario de la Urbanización Las Pajarillas y se pueden ver las primeras casas junto al camino que posteriormente será el viario principal en El Verdugal. En 1991, los viarios están totalmente desarrollados y se ven las primeras parcelas ocupadas por viviendas.

Desde 2001 hasta 2019, las imágenes muestran cómo se va incrementando el nivel de consolidación de estas dos urbanizaciones.

1.- Planeamiento vigente

El planeamiento vigente de Garganta de los Montes es el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU), aprobado definitivamente por la Comisión Delegada del Pleno de la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid, (COPLACO), cuya aprobación se publicó en el B.O.E. de 21 de junio de 1982.

Posteriormente se produce la aprobación de dos modificaciones del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano: la primera en el ámbito territorial de la Urbanización Eras del Soto, número 062/03 del Anexo Único de la Ley 9/1985, de 4 de diciembre, Especial para el Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales de la Comunidad de Madrid (Orden de 26 de octubre de 1987, publicada en el B.O.C.M. número 277, de 21 de noviembre de 1987), y la segunda en el ámbito territorial de la Urbanización Los Gargantales (062/01), del Anexo Único de la Ley 9/1985 (Resolución de 17 de octubre de 1988, publicada en el B.O.C.M. número 261, de 2 de noviembre de 1988).

Así mismo, por Resolución de 9 de enero de 1989, se publican los acuerdos adoptados por la Comisión de Urbanismo de Madrid, por los que se aprueban definitivamente el Plan de Ordenación de Núcleo de Población y proyecto de obras "El Verdugal" incluido en el Anexo Único de la Ley 9/1985 con la clave 062/02 y el Plan de Ordenación de Núcleo de Población "Las Pajarillas" incluido en el Anexo Único de la Ley 9/1985 con clave 062/04.

En el cuadro siguiente pueden verse las aprobaciones definitivas de las modificaciones del PDSU, así como de los Planes de Ordenación de Núcleo Urbano (PONP) que se han producido desde la aprobación del Proyecto de Delimitación de Suelo original en 1982, y que se correspondían con los cascos de Garganta y El Cuadrón, así como la extensión del casco de Garganta.

INCIDENCIA	DOCUMENTO	SECTOR O POLIGONO	F.ACU.	F.BOCM
ORIGINARIO	PROY DELIMIT SUELO URBANO	CASCOS TRADICIONALES GARGANTA Y EL CUADRÓN Y EXTENSIÓN CASCO GARGANTA	11/05/1982	21/06/1982
MODIF TRAMITAC ORDINARIA	PROY DELIMIT SUELO URBANO	ERAS DEL SOTO CLAVE 062 03	20/10/1987	21/11/1987
MODIF TRAMITAC ORDINARIA	PROY DELIMIT SUELO URBANO	LOS GARGANTALES CLAVE 062 01	04/10/1988	02/11/1988
ORIGINARIO	PLAN ORD NUCLEO POBLACION	EL VERDUGAL CLAVE 062 02	20/12/1988	20/01/1989
ORIGINARIO	PLAN ORD NUCLEO POBLACION	LAS PAJARILLAS CLAVE 062 04	20/12/1988	20/01/1989
MODIF TRAMITAC ORDINARIA	PROY DELIMIT SUELO URBANO	C SAN ISIDRO 5 GENERALISIMO 19	28/02/2006	29/03/2006
MODIF TRAMITAC NO SUSTANCIAL	PROY DELIMIT SUELO URBANO	PARC 140 DEL P 10 PARA USO DOTACIONAL	08/06/2010	15/06/2010
MODIF TRAMITAC NO SUSTANCIAL	PROY DELIMIT SUELO URBANO	MODIF 7 CAMBIO DE CLASE DE SUELO EN PARC PRIVADA	20/11/2012	21/12/2012
MODIF TRAMITAC NO SUSTANCIAL	PROY DELIMIT SUELO URBANO	MODIF 8 CAMBIO DE CLASE DE SUELO EN DOS PARC VIV UNIFAM	19/06/2013	10/07/2013
MODIF TRAMITAC ORDINARIA	PROY DELIMIT SUELO URBANO	MODIF 10 AMBITO DE LOS GARGANTALES	28/02/2019	13/03/2019

Modificaciones y planeamiento parcial aprobados definitivamente que desarrollan el PDSU de 1982

Fte. Elaboración propia a partir de los datos de GDUR - Gestión Documental de Urbanismo

En cuanto a la Modificación 10 en el ámbito de Los Gargantales, se realiza por parte del Ayuntamiento al no haberse completado la urbanización, ya que las parcelas de equipamiento y zonas verdes definidas en la Modificación del PDSU "Los Gargantales" (062/01), del Anexo Único de la Ley 9/1985 (Resolución de 17 de octubre de 1988, publicada en el B.O.C.M. número 261, de 2 de noviembre de 1988), no fueron cedidas por sus propietarios.

Al no completarse la urbanización, el Pleno del Ayuntamiento de 30 de marzo de 2013, acordó la aprobación inicial de la Modificación 10 del PDSU "Nueva delimitación y ordenación pormenorizada del ámbito de actuación de Los Gargantales", en la que se proponía una nueva localización para las zonas verdes y las parcelas dotacionales. Esto suponía ampliar el ámbito de la urbanización con una parcela municipal de 12.630 m² y desafectar 408 m² de suelo que inicialmente se calificaba como red pública local. Esta modificación obtuvo un informe favorable con condiciones de la Dirección General de Evaluación Ambiental (nº ref. 10/118657.0/13 de 14/03/2014).

Según la documentación de aprobación definitiva el ámbito de Los Gargantales constituye la Unidad de Ejecución 1 (UE-1) en suelo urbano no consolidado, con 147.628 m² de superficie según la ficha y a desarrollar mediante Plan Parcial.

La Modificación Puntual comprende un ámbito situado al noreste del núcleo urbano y contiguo al mismo, desglosado de la siguiente manera:

- 134.998 m², correspondientes al ámbito que fue clasificado como suelo urbano en la Modificación Puntual aprobada en el ámbito de la actuación ilegal "Los Gargantales" por la Comisión de Urbanismo con fecha 4 de octubre de 1988.
- 12.630 m², correspondientes a los nuevos terrenos municipales incluidos en la actuación, clasificados como suelo no urbanizable común, y para los que se plantea el cambio a suelo urbano no consolidado, al incorporarse a la urbanización.

La parcela municipal de 12.630 m² que se aporta tiene la consideración de terreno forestal según lo dispuesto en la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, por lo que, en cumplimiento del artículo 43 de la citada ley, se compensa la disminución de terreno forestal ocasionada por la Modificación Puntual mediante la reforestación de una superficie de 25.439 m² en cinco rodales de repoblación.

El nuevo ámbito mantiene el uso residencial, como característico, con la tipología de unifamiliar adosada, si bien cambia la calificación a uso residencial de determinadas parcelas destinadas a equipamientos y zonas verdes por el planeamiento vigente, que actualmente están registradas y escrituradas a nombre de particulares, produciéndose una desafectación de 408 m² de suelo destinado a red pública local.

Como consecuencia del incremento de suelo residencial, se aumenta la densidad al pasar de 77 parcelas de uso residencial de vivienda unifamiliar que provienen del planeamiento vigente a las 90 parcelas resultantes de la Modificación Puntual, lo que representa un incremento de 13 parcelas/viviendas y 3.911 m²c de edificabilidad.

Orden 391/2019, de 28 de febrero, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio, aprobó definitivamente la modificación puntual. Por lo tanto, dicha aprobación se produce posteriormente a la elaboración del Avance del PGOU y, por lo tanto, **debe incorporarse íntegramente al documento de Avance del PGOU de Garganta de los Montes, adecuando el ámbito a la clase de suelo que se deriva de la modificación (suelo urbano no consolidado), así como su delimitación como Unidad de Ejecución y su desarrollo mediante Plan Parcial.**

En continuación, se incorpora la Ficha Resumen de la UE-1 en la que se incluyen los diferentes parámetros urbanísticos del ámbito de suelo urbano no consolidado, así como las determinaciones y condiciones a cumplir, órdenes de prioridad y observaciones que deben tenerse en cuenta para su desarrollo.

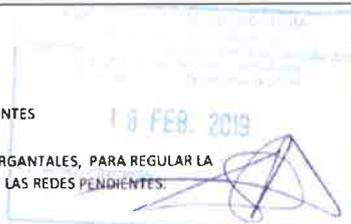
Emitted and signed by: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en Internet a través del siguiente código QR: 105-03674-003-303866748

Fecha de Emisión: 2021.07.15 17:28

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº10 DE L.P.D.S.U. DE GARGANTA DE LOS MONTES

NUEVA DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE LOS GARGANTALES, PARA REGULAR LA DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y LA CESIÓN DE LAS REDES PENDIENTES.



3.- FICHA UNIDAD DE EJECUCIÓN

Denominación	Código	Clase de Suelo
UNIDAD DE EJECUCIÓN <i>Los Gargantales</i>	UE-1	URBANO
	1/2	Categoría de Suelo NO CONSOLIDADO

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PLANO NORTE

1. Se propone una nueva delimitación del ámbito de la Modificación del P.D.S.U., en el ámbito territorial de la urbanización "Los Gargantales"(062/01), del anexo único de la Ley 9/1985, (M.P. 1988), que se constituirá en una sola unidad de ejecución.

2. El objetivo prioritario de la ordenación es resolver los problemas de equidistribución de beneficios y cargas del planeamiento y hacer viable la ejecución. Se designa como sistema de ejecución el de cooperación. Se considera que la categoría de suelo es no consolidado porque se precisa ejecutar obras de urbanización y de obtención de dotaciones urbanísticas a realizar en régimen de actuaciones integradas.

ORDENACIÓN *

DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN DEL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE FECHA: Madrid, 28/ FEB/ 19
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DEL SUBSECRETARIO GENERAL DE REGULACIÓN URBANA (R.D.F. Resolución 25 de Mayo de 2018)

* CORRESPONDE CON EL PLANO P-4 Ordenación y Calificación del Suelo

DATOS BÁSICOS

Superficie de la Ud Ejec (m ² S)	147.628	Aprov. Unit. de Sector(m ² H m ² S)	0,1950	Uso Global	Residencial
Cesiones Redes Incluidas (m ² S)	51.657	Cesiones Redes Adscritas (m ² S)	0	Superficie neta (m ² S)	95.971
Superficie edificable total (m ² E)	28.791	Coefficiente edificabilidad (m ² E-m ² S)	0,1950	Cesión 10% aprovechamiento (m ² H)	2.879
Aprov. urbanístico del Sector(m ² H)	28.791	Parcela Mínima (m ² S)	900	Número máximo de viviendas	90
Planeamiento de desarrollo	Plan Parcial	Densidad (Viv/Ha)	6	Iniciativa	Pública
		Instrumento de Ejecución	P. Reparac.	Instrumento de Urbanización	P. Urbaniz.

CESIONES PARA REDES PÚBLICAS

Superficie prevista por la M.P.10 (m²S)

CESIONES DE REDES LOCALES

Equipamientos y servicios públicos	Espacios libres arbolados	5.107	8.879
	*Medidas compensatorias	1.614	
	Resto	2.158	

CESIONES DE REDES GENERALES

Red de Infraestructuras	Comunicaciones	5.674	7.496
	Sociales	1.822	
	Energéticas	0	
Red de Equipamientos y Zonas Verdes	ZV y espacios libres		21.433
	Equipamientos Sociales	4.539	15.463
Red de Servicios Públicos	Servicios Urbanos	10.924	
TOTALES			53.271

* Las superficies de cesiones de redes incluidas en el ámbito es de 51.657 (m²S), inferior a 53.271(m²S). El déficit, 1.614 (m²S), pertenece a la red local. Para el cumplimiento de las medidas compensatorias del Artículo 67.2 LSCM, será preciso monetizar este déficit de suelo de red local, porque dentro del ámbito de actuación no se dispone de la superficie precisa para materializarla.

MPPDSUGM

18 FEB. 2019
 MODIFICACIÓN PUNTUAL nº10 DEL PLAN PARCIAL DE LA HOZ-VÁZQUEZ-ISABEL



DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA C'DEN DEL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE FECHA: 28 FEB 2019
 SECRETARÍA GENERAL TÉCNICO
 EL SUBDIRECTOR GENERAL DE REGIMEN JURÍDICO

Denominación	Código	Clase de Suelo
UNIDAD DE EJECUCIÓN <i>Los Gargantales</i>	UE-1	URBANO
	2/2	Categoría de Suelo NO CONSOLIDADO

CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN			
MONETIZACIÓN DE CESIONES			
Será preciso el pago del equivalente en dinero de 1614 m ² de suelo de la red local y del 10% del aprovechamiento, 2.879m ² E, porque dentro del ámbito de actuación no se dispone de la superficie precisa para materializarlos.			
CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO		CONDICIONES DEL USO GLOBAL RESIDENCIAL	
Uso / Tipología	*Coef. Ponderación	Superficie edificable (m ² E)	Aprovecham. urbanístico (m ² H)
RUH	1,00	28.791	28.791
TOTAL		28.791	28.791
CONDICIONES DEL USO GLOBAL RESIDENCIAL		TIPOLOGÍA: UNIFAMILIAR AISLADA (RUH)	
EDIFICABILIDAD NETA SOBRE PARCELA EDIFICABLE	PARCELA MÍNIMA	Ocupación (%)	Nº MÁX. PARCELAS
0,3(m ² E/m ² S)	900(m ² S)	20	90
RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN			
ALtura MAXIMA	ALtura LIBRE MÍN	A LINDEROS	A ALINEACIÓN OFICIAL
7m + 2 PLANTAS S.R.	2,55 m suelo-techo	4m	6m

*La Modificación no establece coeficientes que fijen las relaciones de ponderación u homogeneización porque el P.D.S.U. del municipio no establece ninguno y hay un solo uso en el ámbito.

CONDICIONES A CUMPLIR, ORDENES DE PRIORIDAD Y OBSERVACIONES

- El Plan Parcial enviará a la Confederación Hidrográfica del Tajo documentación justificativa de la existencia de recursos suficientes para abastecer la nueva demanda de consumo de agua.
- La red de colectores del alcantarillado de la Urbanización Los Gargantales es unitaria. Para que dicha red, de gestión privada, evacúe los vertidos a la red de saneamiento municipal gestionada por Canal de Isabel II, se deberá ampliar la capacidad de los tramos de colectores con diámetros 200 y 250 mm que discurren por la calle de las Cruces. Una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual y previo al otorgamiento de las licencias de edificación de las nuevas viviendas por parte del Ayuntamiento, se deberá consultar a Canal de Isabel II si las infraestructuras existentes en ese momento tienen capacidad suficiente para conducir los vertidos generados por las nuevas edificaciones.
- La EDAR de Riosequillo no tiene capacidad suficiente para tratar los vertidos generados por la Modificación Puntual, que según las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II genera un incremento del caudal de vertido de 12,5 m³/día, correspondiente al incremento en 13 viviendas más. Se deberá ampliar la capacidad del sistema, debiendo la Unidad de Ejecución Los Gargantales participar en el coste de ampliación.
- Condiciones para las zonas verdes: para el arbolado, recoger las determinaciones de la Ley 8/2005 Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la C.M.; alternar diferentes especies, resistentes, de fácil conservación y bajo requerimiento hídrico; evitar las de polinización anemófila. En cuanto al riego, no se instalará riego por aspersión ni se reutilizará agua depurada. Incluir expendedores de bolsas para excrementos caninos y papeleras para su eliminación en las zonas autorizadas para el paseo; señalar la prohibición de acceso de mascotas a zonas de recreo y juego infantil.
- En todo caso, el Plan Parcial deberá cumplir las condiciones reflejadas en los informes sectoriales incluidos en el expediente de la Modificación Puntual
- Deberes del promotor del ámbito (cargas a ser distribuidas internamente a través de la reparcelación) :**
- Costear las obras de las infraestructuras de abastecimiento derivadas del Plan Director de Abastecimiento de la Urbanización Los Gargantales, participar en el coste de la ampliación de los colectores exteriores de la calle de las Cruces y participar en el coste de ampliación de la EDAR de Riosequillo, que se definirá y valorará en un Convenio a suscribir entre el Ayuntamiento de Garganta de los Montes, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II Gestión.
- Pagar el equivalente en dinero de la cesión de 1614 m² de suelo de red local y del 10% del aprovechamiento, 2.879m²E
- Sufragar a su cargo los costes de las obras y cargas de urbanización (art.97 Ley 9/2001 del Suelo de la C.M.), entre los que están comprendidos la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización, así como el coste de la reforestación del Proyecto de Repoblación obligatoria.

MPPDSUGM

BD

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.07.15 17:28

Emisión y firmada por: DE LA HOZ-VÁZQUEZ-ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 105-49367404336958666748

En la actualidad, se están tramitando varias modificaciones del PDSU:

- La Modificación Puntual 11 no sustancial del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Garganta de los Montes, "Cambio de clase de suelo en el ámbito de dos parcelas en Garganta", que cuenta con aprobación inicial mediante Decreto de Alcaldía de 29 de marzo de 2014 y en la que se propone clasificar como suelo urbano una superficie de aproximadamente 1.300 m² correspondientes a dos parcelas del núcleo de Garganta (situadas entre el núcleo urbano y el acceso a Los Gargantales). Dicha modificación supone un cambio de clasificación sobre la que se emitió informe ambiental con nº de referencia de registro de salida 10/001147.3/15 del 9 de mayo de 2015 (expediente SIA 11/045).

El Pleno del Ayuntamiento aprobó provisionalmente dicha modificación en sesión ordinaria celebrada el 5 de abril de 2019 y remitió el expediente para aprobación definitiva a la Dirección General de Urbanismo el 6 de mayo de 2019. La Dirección General de Urbanismo acordó, con fecha de 16 de junio de 2019, *"devolver al Ayuntamiento de Garganta de los Montes el expediente de la Modificación Puntual No Sustancial nº 11 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Garganta de los Montes, cambio de clase de suelo en el ámbito de dos parcelas en el núcleo de Garganta, para que según establece el artículo 62.1 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se proceda a subsanar y completar el expediente en los términos expuestos en el informe urbanístico evacuado por el Área de Planeamiento 3 y por el Área de Tramitación y Resolución de Procedimientos con fecha 14 de junio de 2019 y con arreglo a la Propuesta de Resolución elevada a esta Dirección General de Urbanismo y Suelo por la Subdirectora General de Normativa y Régimen Jurídico Urbanístico y por el Subdirector General de Urbanismo con igual fecha"*

Por lo tanto, las parcelas objeto de ésta Modificación Puntual, tal y como se indica en la página 45 del Informe Previo de Análisis Ambiental, **"no deberán figurar como suelo urbano a menos que se haya aprobado definitivamente la modificación del PDSU que las tiene como ámbito (aprobación inicial el 29/03/2014) y que a fecha de redacción de este informe se encuentra en tramitación. En consecuencia, si se mantiene la propuesta del Avance respecto a ellas, deberían considerarse como un nuevo suelo urbano"**.

- La Modificación Puntual No Sustancial nº 12 del PDSU en el ámbito "El Capellán", que fue aprobada inicialmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 13 de mayo de 2020. Dicha modificación se localiza en suelos colindantes con el núcleo de Garganta, al este de la residencia de ancianos, y propone una ampliación del suelo urbano.

La ampliación del suelo urbano propuesta en la Modificación Puntual es recogida en el documento de Avance, aunque en menor superficie (2.500 m² en el Avance frente a 6.500 m² de la Modificación Puntual) que la propuesta en la Modificación Puntual 12. Además, en la Modificación Puntual, se propone una ordenación pormenorizada con apertura de nuevo vial, zona verde junto a la residencia y un máximo de 4 viviendas (una existente y tres frente a la prolongación de la calle de Timoteo Díaz) Actualmente se encuentra en tramitación en el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas un expediente de evaluación ambiental estratégica simplificada (SIA 20/106; PCEA 10-UB2-00113.6/2020), en el que aún no se ha emitido resolución.

La aprobación inicial de dicha Modificación Puntual 12 se ha realizado con posterioridad a la información pública del Avance y modifica sustancialmente la propuesta que éste plantea para dicha zona. Por lo tanto, si en fases posteriores se produce la aprobación definitiva de dicha Modificación Puntual 12, esta debe ser recogida en su integridad en la fase de tramitación correspondiente del PGOU de Garganta de los Montes.

- Plan Especial "Nuevo acceso al casco urbano de Garganta de los Montes" que, según consta en el Informe Previo de Análisis Ambiental, tuvo entrada en la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad oficina del Ayuntamiento de Garganta de los Montes con fecha de 19 de noviembre de 2019 (número de referencia de registro 10/390926.9/19), en

el que se solicita la emisión de informe ambiental estratégico respecto del Plan Especial "Nuevo acceso al casco urbano de Garganta de los Montes", en el que se propone la creación de un vial periférico al oeste del casco urbano, partiendo de la glorieta de la M-969, que permita desviar el tráfico de vehículos pesados y reducir el de ligeros que soporta la actual travesía.

Tras la aprobación inicial del Plan Especial el 31/01/2020 y la subsanación de la solicitud de inicio el 31 de marzo de 2020, el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad ha iniciado la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica correspondiente (SIA 19/213; PCEA 10-UB2-00213.2/2019). En dicho procedimiento se han realizado las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas y está pendiente de la emisión de informe por la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales.

Este Plan Especial tiene por objeto tramitar con mayor urgencia una de las propuestas contenidas en el Avance del Plan General, de modo que, como en el caso de la Modificación Puntual anterior, Por lo tanto, si en fases posteriores se produce la aprobación definitiva de dicha Modificación Puntual 12, esta debe ser recogida en su integridad en la fase de tramitación correspondiente del PGOU de Garganta de los Montes.

Por lo tanto, el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU), aprobado definitivamente por la Comisión Delegada del Pleno de la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid, (COPLACO), cuya aprobación se publicó en el B.O.E. de 21 de junio de 1982, clasifica la totalidad del suelo del municipio en dos clases y define un modelo sencillo y esquemático en el que se definen las condiciones para la delimitación del suelo urbano.

⇒ **Suelo Urbano.** Lo constituyen las zonas ya urbanizadas o consolidadas, y lo conforman:

- *Casco Antiguo:* Lo constituyen los núcleos formados por los cascos antiguos de Garganta y El Cuadrón, con tipología de vivienda unifamiliar agrupada o en manzana cerrada. Está formada por los sectores 1 y 3 y se plantea una ordenanza MC 2 y subtipo X.
- *Ensanche:* Constituido por las áreas colindantes con el casco antiguo, con viviendas independientes de una o dos plantas. Constituye el sector 2 y se permite la ordenanza RU 4, subtipos X e Y.

El PDSU de 1982, excluye del suelo urbano todas las construcciones situadas en las urbanizaciones de Los Gargantales, Las Eras de Soto y El Verdugal, así como todas las viviendas unifamiliares dispersas existentes en el momento de su aprobación. Posteriormente, dichas urbanizaciones quedan incluidas dentro del suelo urbano a través de las Modificaciones Puntuales correspondientes.

⇒ **Suelo no Urbanizable.** Engloba las zonas no incluidas en los apartados anteriores.

1.1.- Capacidad actual del planeamiento vigente

Desde la aprobación del PDSU en 1982 el crecimiento urbano ha incidido en un incremento importante de viviendas en diseminado fuera de ordenación, así como la imposibilidad de realizar proyectos municipales por carecer el municipio de suelo público en suelo urbano. Además, y como se indica en la Memoria Informativa del documento de Avance, buena parte de los problemas durante estos años han sido:

- *“Dificultad para la regularización de accesos de las urbanizaciones*
- *Falta de suelo para nuevos desarrollos residenciales*
- *Dificultad para reubicar instalaciones ganaderas fuera del casco ante la imposibilidad de construir cobertizos y edificaciones auxiliares para dicha actividad ganadera por incumplir con la parcela mínima de cultivo*
- *Edificaciones en suelo No Urbanizable que denominamos “periurbano”, muchas de ellas con todas las condiciones de solar y colindantes con suelo urbano, y la mayoría con edificaciones realizadas en los años 70/80/90, con uso principal de segunda residencia*
- *Limitaciones para la construcción de viviendas bifamiliares, pero con viviendas por plantas en horizontal, y no en vertical”*

Por otra parte, resulta reseñable observar como el desarrollo urbanístico en el suelo reglado ha sido muy escaso durante los últimos años. Tendencia que, como se indica en el Avance, no parece cambiar, ya que *“la construcción de nuevas viviendas se encuentra prácticamente estancada, no previéndose incremento en los próximos años”*.

En cuanto al análisis de la capacidad actual vacante residencial en el municipio, el documento de Avance no aporta demasiada información al respecto, a excepción de lo reseñado en el Documento Inicial Estratégico, en el que se señala que *“la capacidad de viviendas en la actualidad es de 91 solares de ejecución directa y 75 edificación sin uso susceptibles de sustitución directa para vivienda estimada del 50%”*.

Además de estos datos y para la elaboración de este informe, se ha realizado un análisis visual de la ortofotografía del verano de 2019 y su comparación con las parcelas de los planos de información del Avance. En base a este análisis, se ha determinado la presencia de 58 parcelas libres de edificación de las que 14 se corresponden con los núcleos de Garganta y El Cuadrón, y 44 en las urbanizaciones. La disparidad de los datos respecto a los recogidos en el Documento Inicial Estratégico, se debe a que para el análisis visual se han considerado simplemente parcelas sin edificar y no se han tenido en cuenta los parámetros correspondientes a cada uno de los solares de los núcleos de Garganta y El Cuadrón.

Por otro lado, los datos de licencias de obra mayor desde 2007 indican la construcción de 24 nuevos edificios en los últimos 12 años, incluyendo los realizados con demolición de edificios existentes.



10523666748

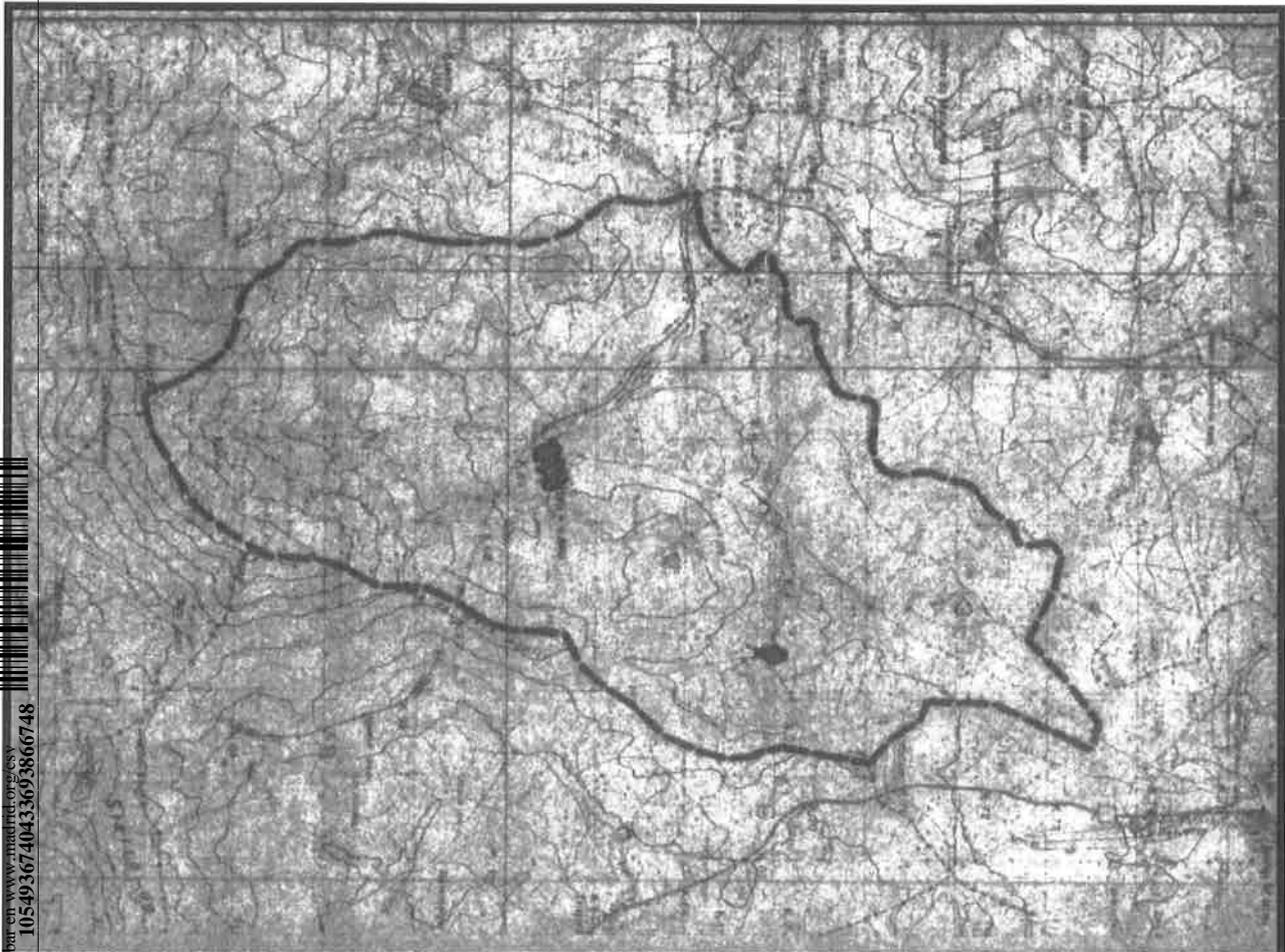
Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cs/ty introduciendo como verificación el número 10523666748

Fecha de Emisión: 2021.07.15 17:28

Emisión y firmada por: DE LA HOZ-VÁZQUEZ-ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cesy mediante el siguiente código seguro de verificación: 1054936740433693866748



CLASIFICACION DEL SUELO

PROYECTO DE DELIMITACION DE SUELO URBANO

GARGANTA DE LOS MONTES.

PLANO INFORMADO

CONFEJIDA Y RECIBIDA EN EL

OFICINA DE

DE SUELO NO USABLEZABLE COMUN

INFORMACION

EL PRESENTE ORDENANZA

FOR OBRAS DE SUELO Y URBANISMO

CO.F.I.A.C.O.

DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO Y CONTROL DEL TERRITORIO

MAJADIZO, 28 JUL 1981

21 JUL 1981

APROBADO POR LA COMISION DE PLANEAMIENTO Y COORDINACION DEL AREA METROPOLITANA DE MADRID EN SESION CELEBRADA EL DIA 11 MAR 1982

Madrid, 28 JUL 1982

El Secretario General,

Folio 001/001

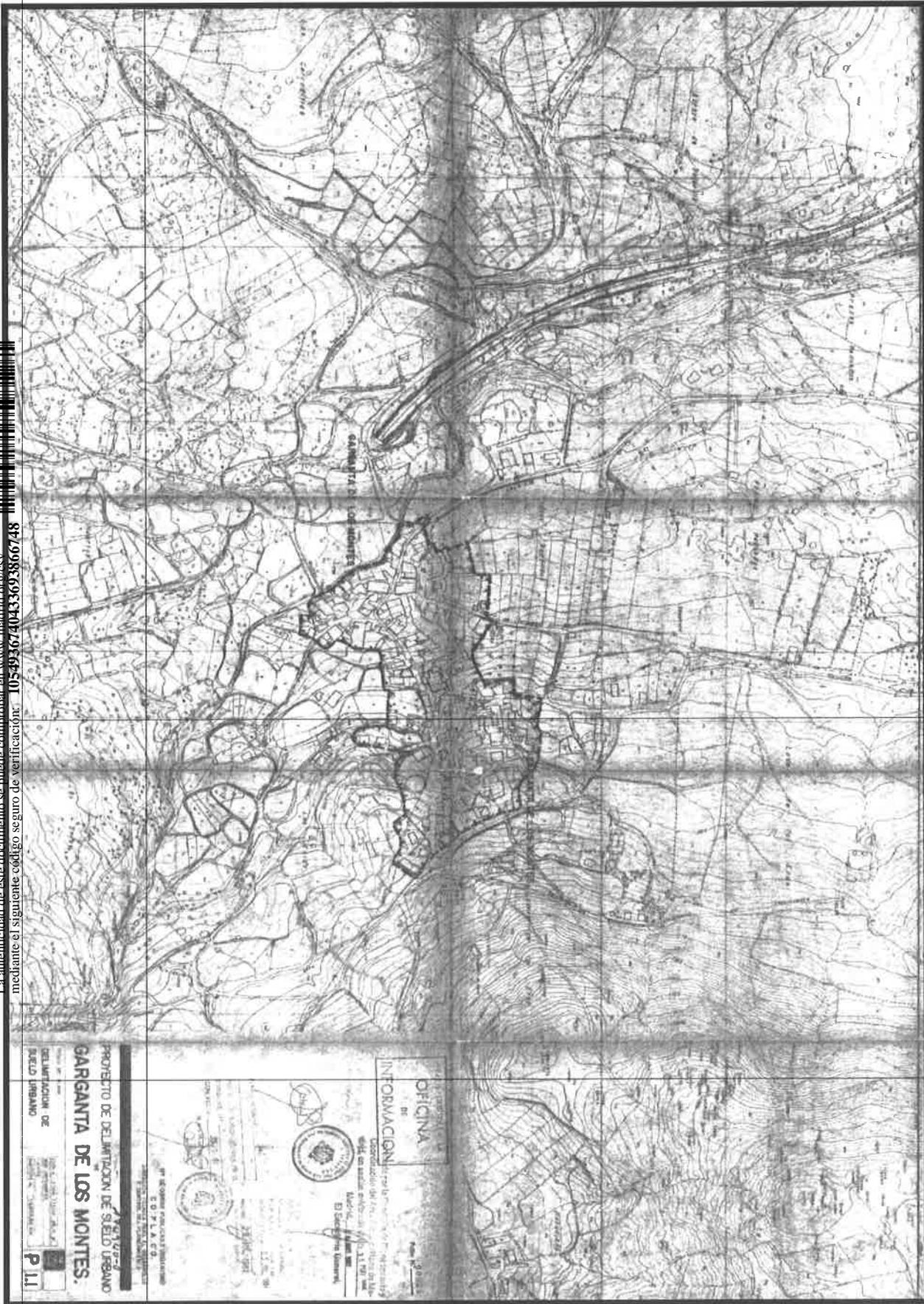
Clasificación del suelo del término municipal de Garganta de los Montes

Fte. Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del término municipal de Garganta de los Monte

Fecha de Emisión: 2021.07.15 17:28

Emitted and signed by: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/ces mediante el siguiente código seguro de verificación: 1054936740433693866748

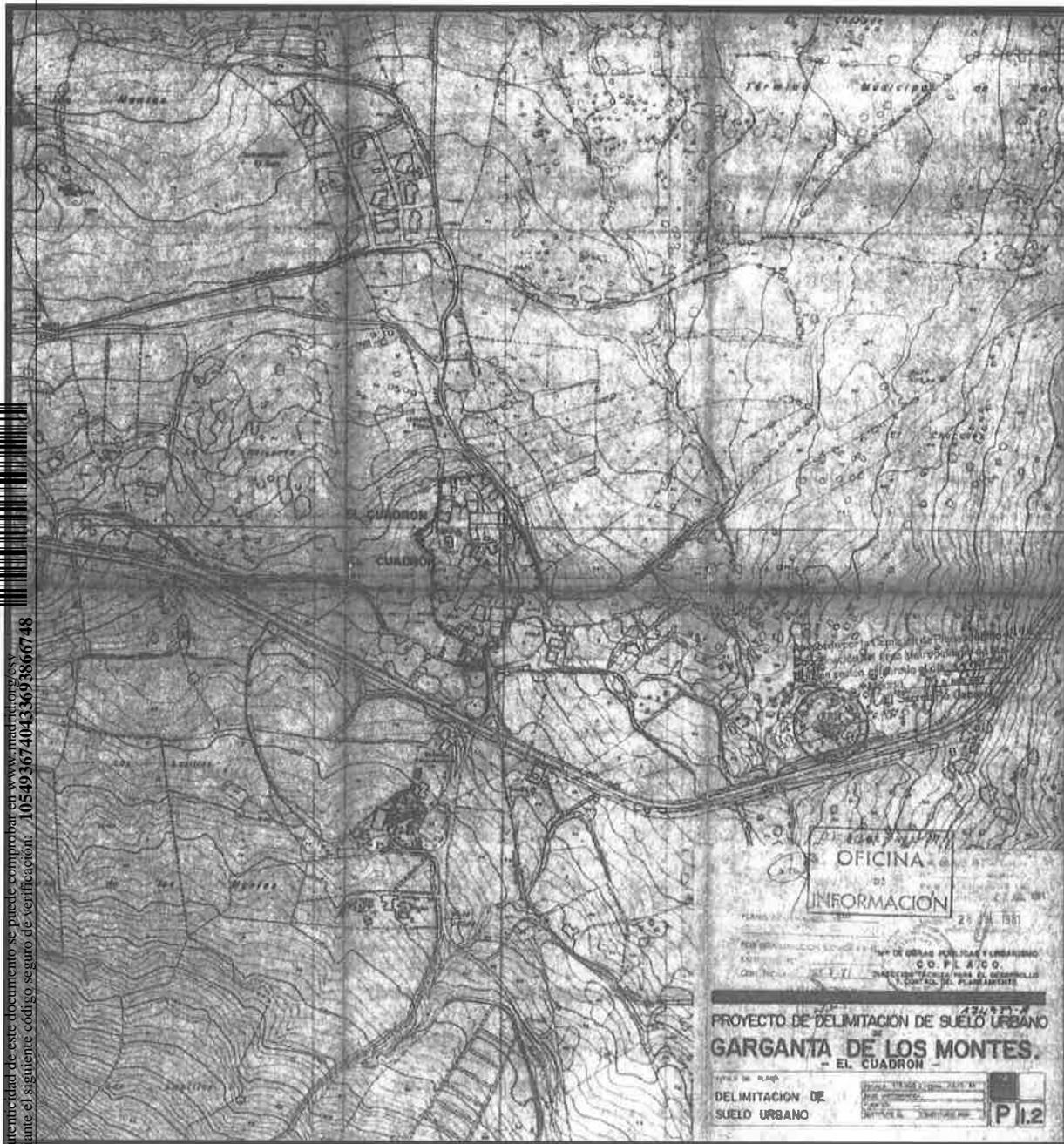


Delimitación de Suelo Urbano del núcleo de Garganta y Ensanche
Fte. Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del término municipal de Garganta de los Montes

Fecha de Emisión: 2021.07.15 17:28

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ-ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cs/verificar_codigo_seguro_verificacion_10549367404336938666748



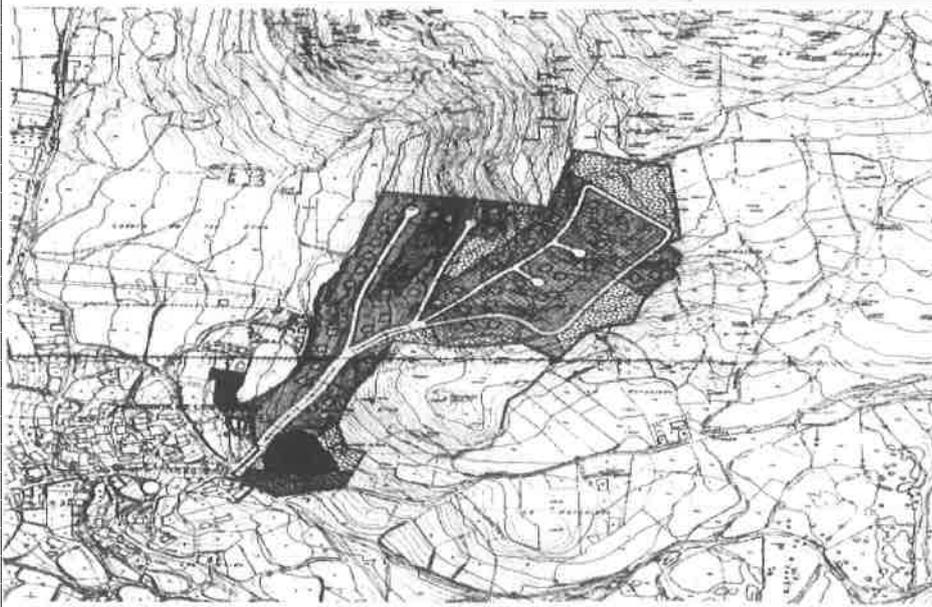
Delimitación de Suelo Urbano del núcleo de El Cuadrón
 Fte. Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del término municipal de Garganta de los Montes

ZONA			CONDICIONES DE VOLUMEN				CONDICIONES DE USO			
DIRECCION	Nº	CARACTER	SUBZONA	AREA TOTAL (m ²)	AREA CONSTRUIBLE (m ²)	OCCUPACION	USO	VIVIENDA	CONDICION Y SITUACION	CONDICION Y SITUACION
LIBRE	1	LIBRE								
ESPECIAL	2	ESPECIAL								
INDUSTRIA	3	INDUSTRIA								
MIXTA	4	MIXTA								
RESIDENCIA	5	RESIDENCIA								

CONDICIONES DE USO	CONDICIONES DE VOLUMEN	CONDICIONES DE USO
VIVIENDA	CONDICION Y SITUACION	CONDICION Y SITUACION
1	2	3
4	5	6
7	8	9
10	11	12
13	14	15
16	17	18
19	20	21
22	23	24
25	26	27
28	29	30
31	32	33
34	35	36
37	38	39
40	41	42
43	44	45
46	47	48
49	50	51
52	53	54
55	56	57
58	59	60
61	62	63
64	65	66
67	68	69
70	71	72
73	74	75
76	77	78
79	80	81
82	83	84
85	86	87
88	89	90
91	92	93
94	95	96
97	98	99
100	101	102
103	104	105
106	107	108
109	110	111
112	113	114
115	116	117
118	119	120
121	122	123
124	125	126
127	128	129
130	131	132
133	134	135
136	137	138
139	140	141
142	143	144
145	146	147
148	149	150
151	152	153
154	155	156
157	158	159
160	161	162
163	164	165
166	167	168
169	170	171
172	173	174
175	176	177
178	179	180
181	182	183
184	185	186
187	188	189
190	191	192
193	194	195
196	197	198
199	200	201
202	203	204
205	206	207
208	209	210
211	212	213
214	215	216
217	218	219
220	221	222
223	224	225
226	227	228
229	230	231
232	233	234
235	236	237
238	239	240
241	242	243
244	245	246
247	248	249
250	251	252
253	254	255
256	257	258
259	260	261
262	263	264
265	266	267
268	269	270
271	272	273
274	275	276
277	278	279
280	281	282
283	284	285
286	287	288
289	290	291
292	293	294
295	296	297
298	299	300

Cuadro de Condiciones de la Edificación
 Fte. Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del término municipal de Garganta de los Montes





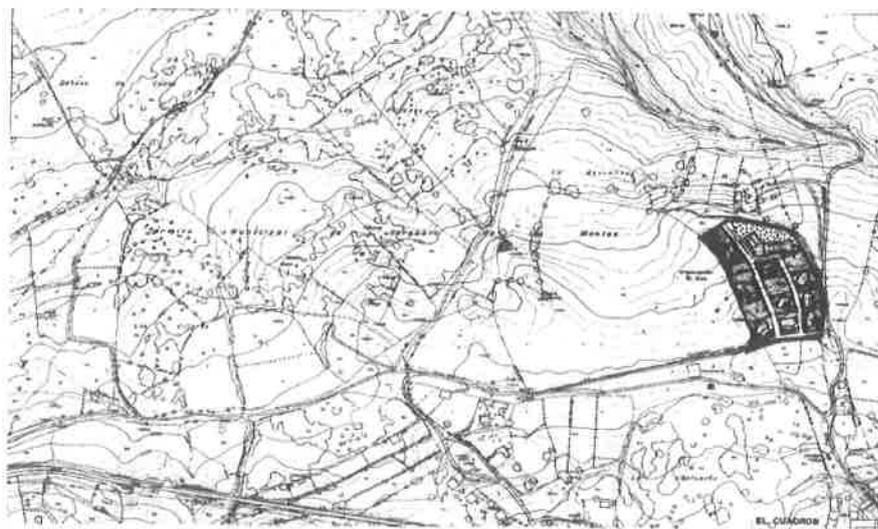
LEYENDA

- Urban layout
- Roads
- Other elements

VERIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REGULACIÓN DE SUELO URBANO
EL CUADRO Nº 5 / 01 / **VERDUGAL DE LOS MONTES**

VERIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN DEL SUELO:
 Emisión: 15/07/2021

COMISIÓN DE VERIFICACIÓN DEL SUELO URBANO
 VERDUGAL DE LOS MONTES

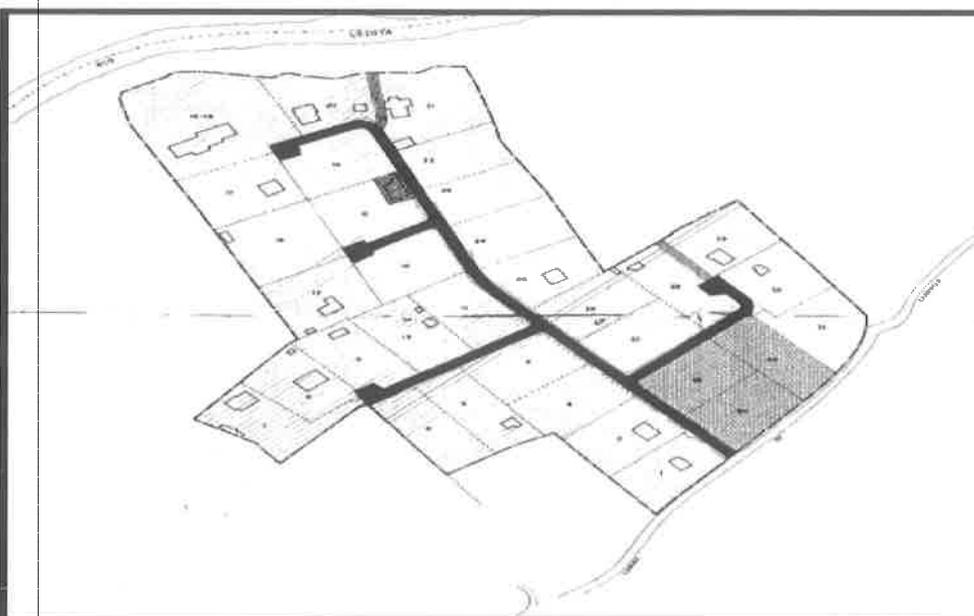


VERIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REGULACIÓN DE SUELO URBANO
EL CUADRO Nº 5 / 01 / **VERDUGAL DE LOS MONTES**

PROYECTO DE REGULACIÓN URBANA
 5

VERIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN DEL SUELO:
 Emisión: 15/07/2021

COMISIÓN DE VERIFICACIÓN DEL SUELO URBANO
 VERDUGAL DE LOS MONTES

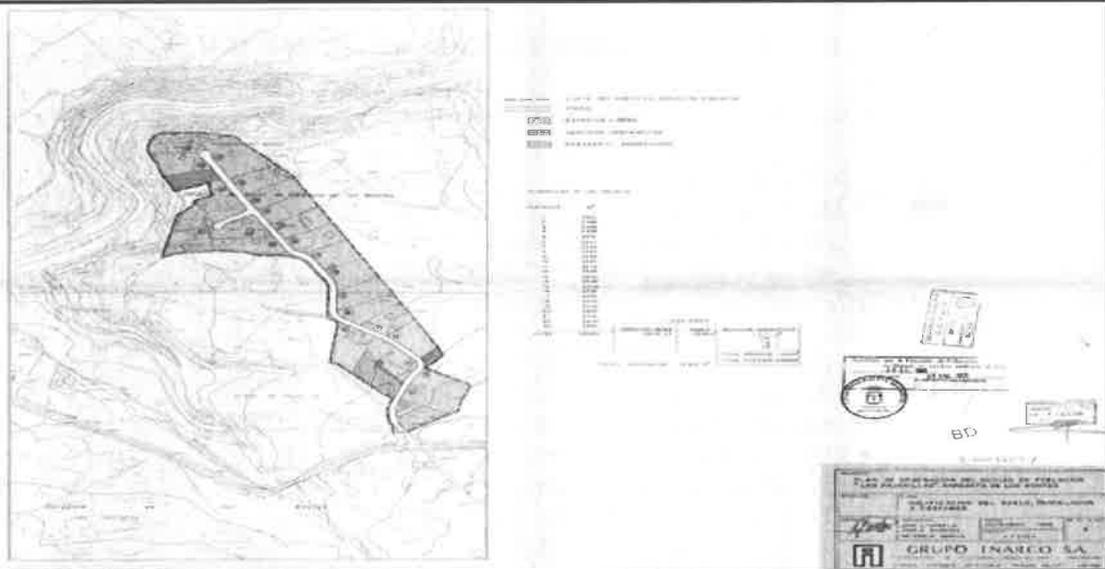


PLAN DE ORDENACIÓN DEL NUEVO P.O. DE POBLACIÓN "EL VERDUGAL" EN BARRIOS DE LOS MONTES (MADRID)

PLAN REGULADOR ESTRUCTURAL
 3

VERIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN DEL SUELO:
 Emisión: 15/07/2021

COMISIÓN DE VERIFICACIÓN DEL SUELO URBANO
 VERDUGAL DE LOS MONTES



Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) de las Urbanizaciones La Gargantilla, El Soto de las Eras, El Verdugal y Las Pajarillas

Fte. Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de las diferentes Urbanizaciones

Propuesta del Avance

Avance del PGOU de Garganta de los Montes señala como propósito fundamental *“analizar exhaustivamente las características de los medios físico, social y urbano, así como también detectar diagnosticar los problemas y oportunidades, tanto en el municipio como específicamente en los sectores urbanos y urbanizaciones que componen la trama urbana y proponer las diferentes opciones viables para su desarrollo.”*

En este sentido y entre otras consideraciones, en la Memoria de Ordenación del PGOU se señala, en relación con la necesidad de redactar un nuevo planeamiento:

“El déficit más evidente, desde el punto de vista municipal, es la disponibilidad de Suelo Público Municipal, más aún cuando el Ayuntamiento no dispone de recursos suficientes para su adquisición y debe conformarse con permutas y acuerdos para poder desarrollar sus iniciativas.

Otra carencia o déficit evidente es la relativa a los accesos rodados a las diferentes urbanizaciones que se encuentran en un estado lamentable, siendo varios de ellos de extrema peligrosidad para sus usuarios”.

2.1.- Contenido del documento de Avance sobre el que se realiza el presente informe

Para la elaboración del presente Informe de Impacto Territorial se ha tenido en cuenta la documentación aportada en el Avance del PGOU de Garganta de los Montes. Por lo tanto, es sobre dicha documentación sobre la que se emite este informe.

El Avance consta de la siguiente documentación:

- TOMO I. MEMORIA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA
- TOMO II. MEMORIA DE LA ORDENACIÓN Y NORMAS URBANÍSTICAS
- TOMO III. ESTUDIO DE VIABILIDAD
- TOMO IV. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (EVALUACIÓN AMBIENTAL LEY 21/2013)

- TOMO V. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
- TOMO VI. INVENTARIO DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN S.N.U.P.
- TOMO VII. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

1.- PLANOS DE INFORMACIÓN

- i.1.1.- Término Municipal (T.M.) Catastro 2016 E: 1/10.000
- i.1.2.- T. M. Catastro 2016 + Curvas de nivel E: 1/10.000
- i.1.3.- T. M. Suelos de valor ambiental + Curvas de nivel E: 1/10.000
- i.1.4.- T. M. Edificaciones Suelo No Urbanizable E: 1/10.000
- i.1.5.- S. U. Casco Garganta Calificación vigente E: 1/1.000
 - i.1.5.1.- Usos en suelo urbano E: 1/1.000
 - i.1.5.2.- Alturas en Suelo Urbano E: 1/1.000
 - i.1.5.3.- Saneamiento y Abastecimiento de agua E: 1/1.000
 - i.1.5.4.- Electricidad y Telecomunicaciones E: 1/1.000
- i.1.6.- S. U. Urb. "Los Gargantales" Calificación vigente E: 1/1.000
 - i.1.6.1.- Usos en suelo urbano E: 1/1.000
 - i.1.6.2.- Alturas en Suelo Urbano E: 1/1.000
 - i.1.6.3.- Saneamiento y Abastecimiento de agua E: 1/1.000
 - i.1.6.4.- Electricidad y Telecomunicaciones E: 1/1.000
- i.1.7.- S. U. Casco El Cuadrón/Urb. Eras del Soto Calificación vigente E: 1/1.000
 - i.1.7.1.- Usos en suelo urbano E: 1/1.000
 - i.1.7.2.- Alturas en Suelo Urbano E: 1/1.000
 - i.1.7.3.- Saneamiento y Abastecimiento de agua E: 1/1.000
 - i.1.7.4.- Electricidad y Telecomunicaciones E: 1/1.000
- i.1.8.- S. U. Urb. "La Pajarillas" Calificación vigente E: 1/1.000
 - i.1.8.1.- Usos en suelo urbano E: 1/1.000
 - i.1.8.2.- Alturas en Suelo Urbano E: 1/1.000
 - i.1.8.3.- Saneamiento y Abastecimiento de agua E: 1/1.000
 - i.1.8.4.- Electricidad y Telecomunicaciones E: 1/1.000
- i.1.9.- S. U. Urb. "El Verdugal" Calificación vigente E: 1/1.000
 - i.1.9.1.- Usos en suelo urbano E: 1/1.000
 - i.1.9.2.- Alturas en Suelo Urbano E: 1/1.000
 - i.1.9.3.- Saneamiento y Abastecimiento de agua E: 1/1.000
 - i.1.9.4.- Electricidad y Telecomunicaciones E: 1/1.000
- i.1.10.- S.U. Casco Garganta/Urb. "Los Gargantales". Vías perimetrales. E: 1/2.000
- i.1.11.- S.U. Casco El Cuadrón/Urb. Eras Soto Vías perimetrales. E: 1/2.000

2.- PLANOS AFECCIONES SUELO NO URBANIZABLE

- a.2.1.- T. M. Vías Pecuarias E: 1/10.000
- a.2.2.- T. M. Vías Pecuarias propuesta Modificación E: 1/10.000
- a.2.3.- T. M. P.O.R.N. Guadarrama E: 1/10.000
- a.2.4.- T. M. Montes Preservados / Utilidad Pública E: 1/10.000
- a.2.5.- T. M. L.I.C. / Hábitats / Gestionados E: 1/10.000
- a.2.6.- T. M. S.N.U. áreas Preservadas E: 1/10.000
- a.2.7.- T. M. L. Aguas, cauces y presas E: 1/10.000
- a.2.8.- T. M. Infraestructuras Comunicación E: 1/10.000
- a.2.9.- T. M. Infraestructuras Telecomunicaciones E: 1/10.000
- a.2.10.- T. M. Infraestructuras Abastecimiento / depuración E: 1/10.000
- a.2.11.- T. M. Infraestructuras Suministro eléctrico E: 1/10.000

3.- PLANOS ORDENACIÓN

- o.3.1.- T. M. Clasificación del Suelo E: 1/10.000
- o.3.2.- T. M. S.N.U. Protección y Preservado E: 1/10.000
- o.3.3.- T. M. Afecciones 1 S.N.U.P E: 1/10.000
- o.3.4.- T. M. Afecciones 2 S.N.U.P E: 1/10.000
- o.3.5.- S.U. Casco Garganta/Urb. "Los Gargantales" Calificación propuesta. E: 1/2.000
- o.3.6.- S.U. Casco El Cuadrón/Urb. Eras Soto Calificación propuesta. E: 1/2.000
- o.3.7.- S.U. Urb. "La Pajarillas" y "El Verdugal" Calificación propuesta. E: 1/2.000
- o.3.8.- S.U. Casco Garganta Calificación propuesta E: 1/1.000
- o.3.9.- S.U. Urb. "Los Gargantales" Calificación propuesta E: 1/1.000
- o.3.10.- S.U. Casco El Cuadrón/Urb. Eras Soto Calificación. propuesta E: 1/1.000
- o.3.11.- S.U. Urb. "La Pajarillas" Calificación propuesta E: 1/1.000

- o.3.12.- S.U. Urb. "El Verdugal" Calificación propuesta E: 1/1.000
- o.3.13.- S.U. Casco Garganta Alineaciones E: 1/1.000
- o.3.14.- S.U. Urb. "Los Gargantales" Alineaciones E: 1/1.000
- o.3.15.- S.U. Casco El Cuadrón/Urb. Eras del Soto Alineaciones E: 1/1.000
- o.3.16.- S.U. Urb. "La Pajarillas" Alineaciones E: 1/1.000
- o.3.17.- S.U. Urb. "El Verdugal" Alineaciones E: 1/1.000

4.- PLANOS BIENES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

- C-1.- T. M. Bienes del Patrimonio Histórico E: 1/10.000
- C-2.- T. M. Bienes del Patrimonio Histórico, Casco Garganta / El Cuadrón E: 1/2.000

2.2.- Objetivos generales y particulares del Avance del PGOU

Este documento de Avance señala unas líneas básicas que representan el modelo de ordenación propuesto para el nuevo PGOU y que afectan a aspectos ambientales y territoriales, socioeconómicos y urbanísticos, e instrumentales y normativos. Dichos objetivos y criterios de ordenación general, aparecen reflejados en la Memoria de Ordenación del Avance.

OBJETIVOS GENERALES:

- *"El uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio.*
- *La configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.*
- *El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.*
- *La organización en suelo no urbanizable de protección de los usos, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones que, excediendo de su utilización y explotación conforme a su naturaleza, sean autorizables en dicho suelo, de modo que contribuya en mayor medida a la preservación de su carácter rural.*
- *La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización.*
- *La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural, así como del patrimonio histórico artístico, cultural y arquitectónico.*
- *Impedir la especulación con el suelo.*
- *Asegurar siempre la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones Públicas.*
- *La orientación de las actuaciones públicas y privadas en orden a hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada, especialmente mediante la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y la constitución de patrimonios públicos de suelo".*

B) OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- *“Actualización del Planeamiento municipal como medio mantener y consolidar el tejido social municipal.*
- *Clasificar la totalidad del suelo del término municipal en Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable de Protección.*
- *Establecer ordenanzas actualizadas en el Suelo Urbano.*
- *Ordenar y prever futuros usos y servicios en el Suelo Urbano.*
- *Establecer condiciones actualizadas para el control y compatibilizar el uso del Suelo No Urbanizable de Protección.*
- *Planificar el estado actual y posibles mejoras de las infraestructuras y servicios.*
- *Mantener como premisa la calidad de vida y el respeto al medio ambiente.*
- *Modelo territorial: Se clasifica el 98,84% de la superficie del término municipal como Suelo No Urbanizable de Protección en sus dos categorías: Régimen Especial y Preservado atendiendo a las características propias de cada uno. De igual forma solo se clasifica como Suelo urbano, que ocupa un 1,16% de la superficie del término municipal para desarrollar sus usos y actividades propias del medio urbano, incrementado la superficie desde el 1,05% actual. Se prescinde de la clasificación de Suelo Urbanizable, Urbanizable sectorizado y Urbanizable No Sectorizado.*
- *Medio natural: Se respetarán todas las zonas de valor natural y paisajístico, así como la fauna y vegetación. Se potenciará la protección tanto normativa como legal de los entornos más vulnerables. Una vez analizados los aspectos ambientales del municipio es posible establecer objetivos de protección que, junto con los objetivos económicos y sociales, permitan definir los criterios de intervención, a partir de los cuales plantear diferentes alternativas de planeamiento.*
- *Medio Urbano: Representa en la actualidad un 1,05% de la superficie del término municipal, aumentando al 1,16% con la inclusión de áreas públicas consolidadas en la actualidad y fundamentalmente nuevas parcelas de equipamiento municipal y viales de acceso necesarios para el uso residencial actual. Se plantea la uniformidad de las ordenanzas en el casco urbano, así como mantener actualizando parcialmente las condiciones existentes en las urbanizaciones periféricas.*

2.3.- Alternativas Propuestas

Las diferentes alternativas de ordenación que propone el Avance del PGOU de Garganta de los Montes, se plantean con un horizonte temporal de 2030 y de acuerdo con una proyección de población que el Avance señala que es difícil de “plantear de forma realista”. Desde esta perspectiva, se formula que “desde el año 2008 se evidencia una progresiva disminución de los habitantes empadronados en el municipio Los condicionantes socioeconómicos y demográficos de este fuerte descenso nos llevan a pensar que la proyección para el año 2030 pueda encontrarse en el entorno de los 250 habitantes”

Por otro lado, y sin un existir un estudio concreto que determine la capacidad residual existente en cuanto al número de viviendas, el Avance indica que “los cascos urbanos son capaces de albergar los posibles crecimientos y en su caso, mantener una estructura urbana compacta y coherente en caso del previsible decrecimiento de la población empadronada. Siempre, vía modificaciones puntuales de Plan General, se podrán desarrollar suelos colindantes con los diferentes cascos, en caso de prever un aumento de la expectativa de suelo provocado por un aumento de la población o de la actividad económica”.



Emisora y firmada por: DE LA HOZ-VÁZQUEZ-ISABEL
 La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csx
 mediante el siguiente código seguro de verificación: **1054936740433693866748**

Fecha de Emisión: 2021.07.15 17:28

El Avance del PGOU de Garganta de los Montes toma como punto de partida el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de los Cascos y Extensión de 1982, así como sus modificaciones, y los PSDUs de las urbanizaciones de Los Gargantales (y modificación), Eras del Soto, El Verdugal y Las Pajarillas.

➤ Alternativa 0.

La alternativa cero supone mantener la situación actual, en el supuesto de que no se redactará un nuevo Plan General de Ordenación Urbana. Así, el planeamiento vigente serían los diferentes Proyectos de Delimitación de Suelo y Urbano y sus modificaciones.

Esta alternativa supondría mantener un instrumento de planeamiento no adaptado al marco legal vigente (Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo, de la Comunidad de Madrid) y cuyo modelo de crecimiento se encuentra agotado. Por otra parte, falta una regulación específica del suelo no urbanizable de protección y *“se ha observado un importante déficit de equipamientos y dotaciones públicas. En la actualidad, el municipio no dispone del suelo necesario para satisfacer las nuevas demandas de servicios derivadas de la evolución social del municipio”*.

Debido, entre otras, a estas razones, el Avance *“no se estima conveniente la adopción de esta alternativa, ya que se considera prioritario dotar al municipio de un nuevo instrumento de planeamiento que responda a las demandas existentes de vivienda y a la vez permita corregir los déficits actuales de suelo dotacional.”*

Alternativa 1.

La alternativa implica una regularización normativa del Suelo Urbano y del Suelo no Urbanizable de Protección. No se propone clasificar suelo urbanizable y el crecimiento residencial planteado es cero.

La propuesta incluye un crecimiento perimetral al casco urbano para equipamientos, la creación de nuevos accesos al Suelo Urbano y la realización de un inventario de edificaciones en Suelo No Urbanizable.

Así, la propuesta que hace esta alternativa es mantener prácticamente la estructura urbana actual, creciendo únicamente con equipamientos municipales y actualizando la normativa y los usos previstos en el Suelo No Urbanizable. De este modo, los futuros crecimientos que pudieran producirse, se dejarían para posteriores modificaciones del PGOU.

El modelo propuesto prevé un nuevo acceso para la conexión entre la M-969 con la urbanización Los Gargantales. En cuanto al casco urbano de El Cuadrón y la urbanización Eras del Soto, se amplían las dotaciones de equipamiento municipal existentes y previstas, así como su conexión.

Las urbanizaciones de El Verdugal y Las Pajarillas, plantean nuevos accesos y conexión a la M-604, sin proponer modificaciones a la calificación y calificación existente.

➤ Alternativa 2.

La propuesta avanza sobre la alternativa 1 al considerar que el suelo “periurbano” colindantes con los diferentes cascos urbanos, presentan todas las características del Suelo Urbano y, por lo tanto, podrían incorporarse al Suelo Urbano Consolidado.

Esto supondría un crecimiento urbano, *“pero sin las debidas cesiones previstas para este tipo de suelo. Consolidaría y legalizaría parte del suelo que denominamos “periurbano”, con edificaciones fuera de ordenación y sin haber realizado las cesiones previstas por la normativa Este aspecto en concreto provocaría un efecto rebote en la solicitud que realizarían los propietarios de edificios en la misma situación, pero más alejados y no colindantes con el Suelo Urbano Consolidado”*.

➤ Valoración de Alternativas.

El documento de Avance señala que el modelo planteado por los distintos Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano se encuentra agotados y falta una regulación específica para cada clase de suelo. Además, el Avance sostiene que existe un importante déficit de equipamientos y dotaciones públicas.

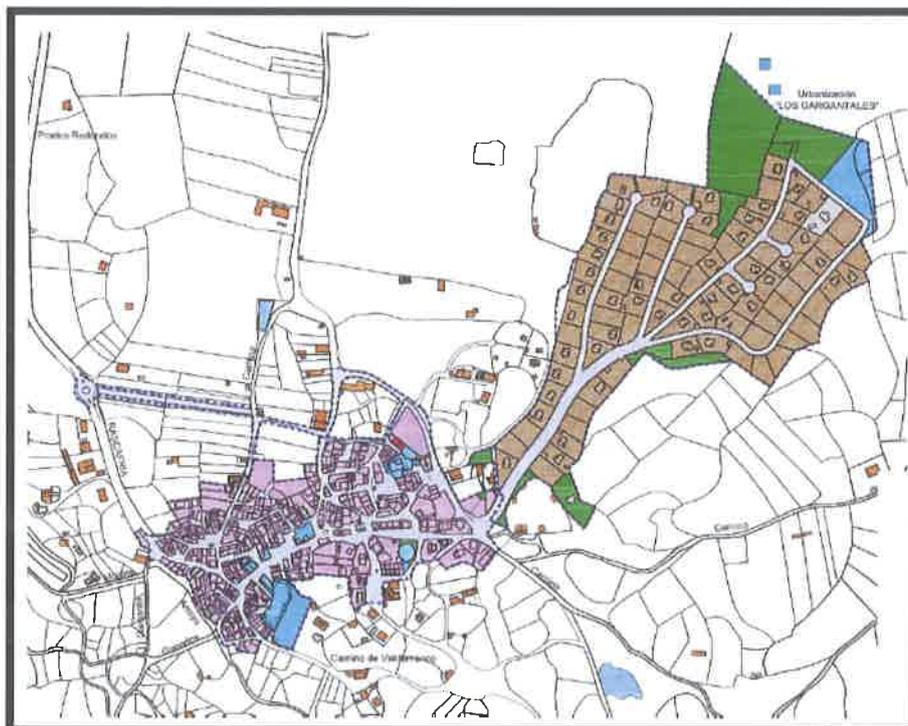
El Avance, por lo tanto, *“considera viable para el desarrollo racional desde todos los puntos de vista, social, urbanístico, económico y medioambiental del Plan General la adopción de la Alternativa 1. Esta sería la más razonable desde el punto de vista urbanístico ya que afronta una tramitación más simple, unas expectativas, quizás menos ambiciosas, pero según todos los criterios más realistas de consolidación del estado actual del municipio”*.

Para posibles crecimientos a futuro, si fueran necesarios, se concreta en el Avance que la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid *“supone un marco normativo con suficiente flexibilidad para continuar, en su caso, con el posible desarrollo urbanístico en el caso que fuera necesario”*.

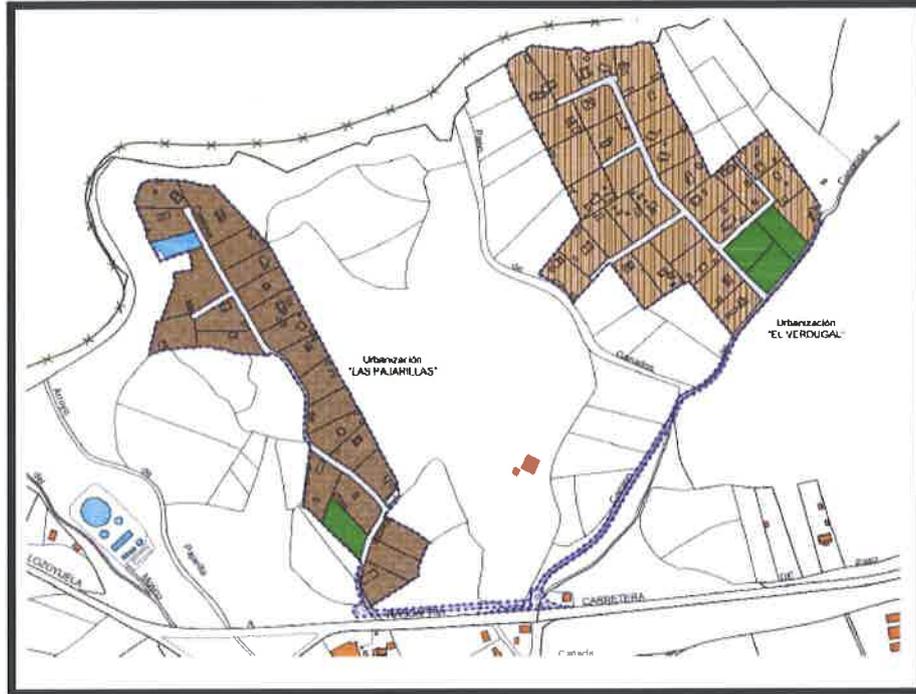
De igual modo, el documento de Avance señala que la alternativa 1 es mucho más realista desde el punto de vista de la viabilidad económica del desarrollo y mantenimiento de las infraestructuras y equipamientos, que otras alternativas que supongan desarrollos urbanos, incluso de pequeñas actuaciones de carácter perimetral a los cascos, como implica la alternativa 2.

Otro elemento fundamental de esta alternativa, es la actualización de las protecciones del Suelo No Urbanizable de Protección y su normativa característica, debido a las contradicciones y dispersión que en la actualidad existe en cuanto a su normativa específica y a la localización de cada una de las afecciones.

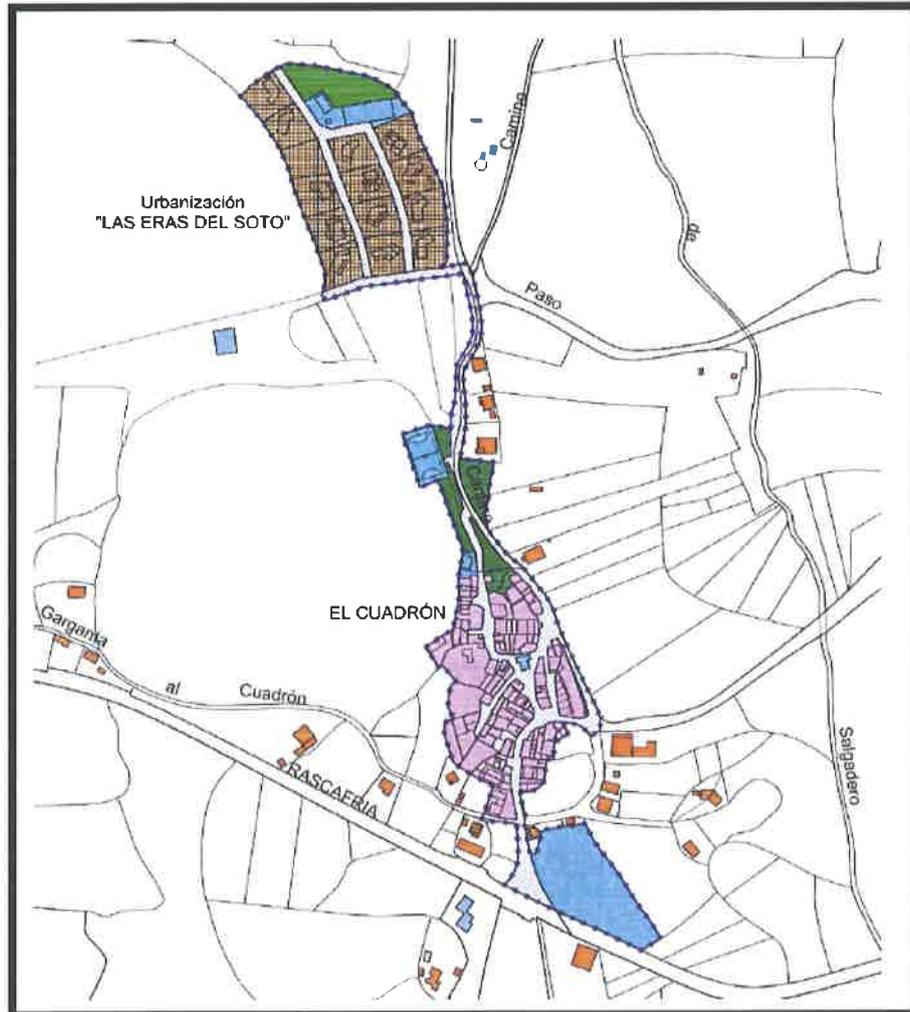
Por lo tanto, el Documento Inicial Estratégico del Avance del PGOU de Garganta de los Montes, plantea que la Alternativa 1, *“propone la clasificación de suelo para equipamiento tanto en el casco urbano de Garganta de los Montes y El Cuadrón para la implantación de servicios y actividades que puedan elevar o como mínimo mantener las actividades socioeconómicas”*.



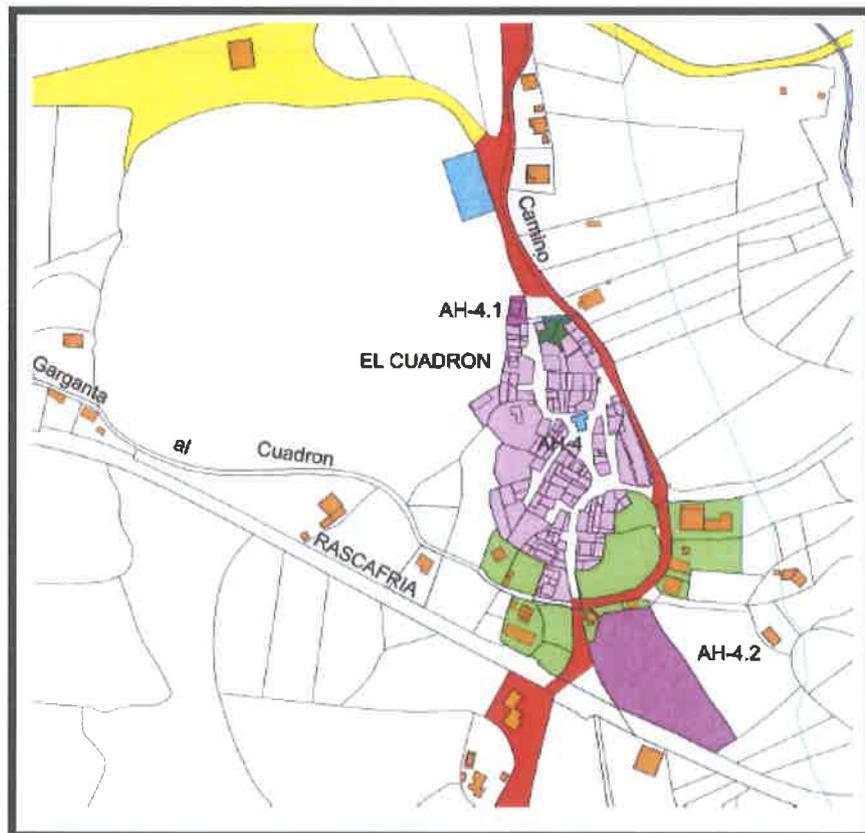
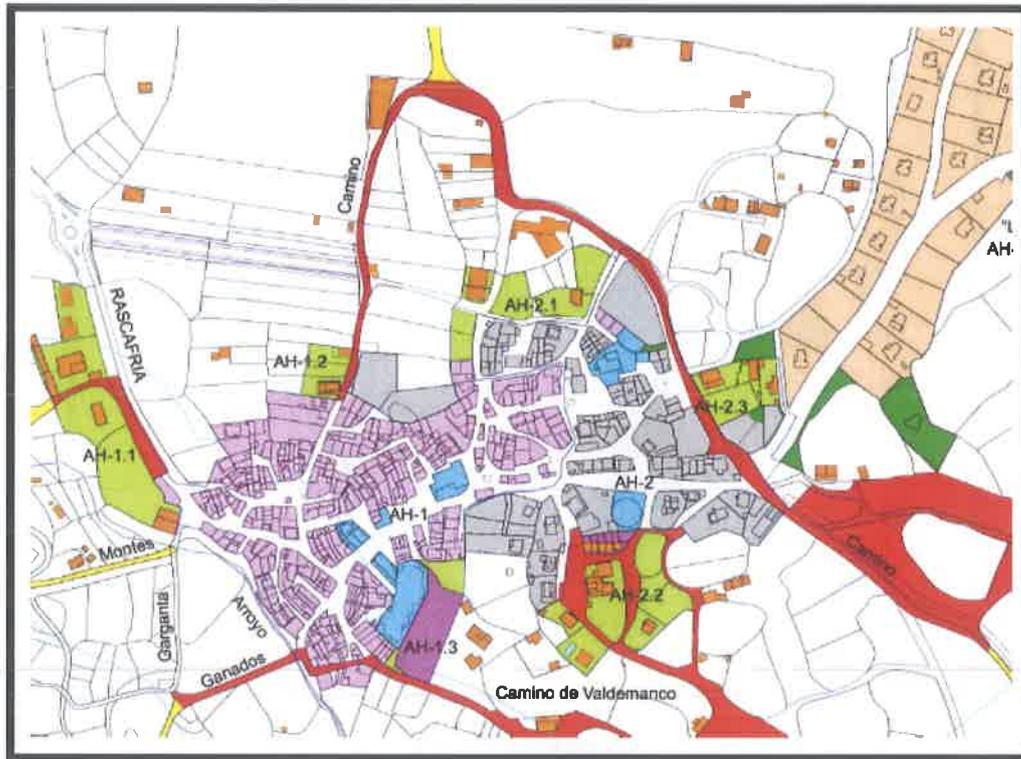
ALTERNATIVA 1



ALTERNATIVA 1



ALTERNATIVA 1



ALTERNATIVA 2

2.4.- Clasificación y categorías del suelo

La alternativa elegida y, por lo tanto, objeto de este informe, divide el suelo en las siguientes clases y categorías:

- **Suelo Urbano**
 - Suelo urbano Consolidado (SUC)
 - Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)
- **Suelo No Urbanizable de protección**
 - Suelo no urbanizable de protección - Régimen Especial (SNUP-RE)
 - Cat. I.1: Régimen Especial por afección de infraestructuras. (SNUP-RE-Icv)
 - Cat. I.2: Régimen Especial por afección de cauces y riberas. (SNUP-RE-CR)
 - Cat. I.3: Régimen Especial por afección de vías pecuarias. (SNUP-RE-VP)
 - Cat. I.4: Régimen Especial por afección forestal. (SNUP-RE-F)
 - Cat. I.5: Régimen Especial por afección ecológica. (SNUP-RE-EC)
 - Cat. I.6: Régimen Especial por afección cultural Bienes P.H. (SNUP-RE-CU)
 - Suelo no urbanizable de protección - Preservado (SNUP-P)
 - Cat. II.1: Preservado por su valor Agropecuario. (SNUP-P-AP)
 - Cat. II.2: Preservado por su valor Paisajista Común. (SNUP-P-P)
 - Cat. II.3: Preservado por su valor Paisajista Periurbano. (SNUP-P-PP)

En el cuadro siguiente pueden observarse la superficie de cada clase de suelo que propone el Avance y su comparación con el planeamiento vigente. Las variaciones en el Suelo Urbano, tal y como puede observarse, son mínimas y se corresponden con propuestas de equipamientos municipales.

	Ha.	%		
SUPERFICIE TERMINO MUNICIPAL	4.034,11	100,00%		
Clase de Suelo	P.D.S.U.82 + Mods.	%	AVANCE P.G.	%
SUELO NO URBANIZABLE	3.991,75	98,95%	3.987,43	98,84%
SUELO URBANIZABLE	0,00	0,00%	0,00	0,00%
SUELO URBANO	42,36	1,05%	46,83	1,16%

Superficie de cada clase de suelo y porcentaje respecto del total del Avance y Planeamiento Vigente
Fte. Documento de Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Garganta de los Montes

2.4.1.- Suelo Urbano

Atendiendo al artículo 14 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el documento de Avance clasifica el Suelo Urbano y recoge las categorías correspondientes a esta clase de suelo con la delimitación que se opera conforme a los criterios del citado artículo 14 de la Ley 9/2001.

En función del grado de consolidación y urbanización del suelo urbano, y formando parte de la trama urbana, el Avance ha distinguido dos categorías:

- **Suelo Urbano Consolidado (SUC)**, integrado por los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectivo y asumido, pueden adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a la edificación.

Esta clase de suelo, que cuenta con ordenación pormenorizada, el Avance del PGOU de Garganta de los Montes, plantea su desarrollo a través de la aplicación de una serie de Ordenanzas, definidas en las Normas Urbanísticas y *“regulan las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollen en el suelo urbano del término municipal de Garganta de los Montes”*.

- Casco Antiguo (CA)
- Vivienda unifamiliar Grado 1. “Los Gargantales” (Vu-G1)
- Vivienda unifamiliar Grado 2. “Eras del Soto” (Vu-G2)
- Vivienda unifamiliar Grado 3. “El Verdugal” (Vu-G3)
- Vivienda unifamiliar Grado 4. “Las Pajarillas” (Vu-G4)
- Vivienda Pública o de Integración Social (Vpls)
- Terciario (TER)
- Talleres Sostenibles industriales (TA-SI)
- Talleres Artesanales (TA-ART)
- Talleres Agropecuarios (TA-AGR)
- Equipamiento Social (EQS)
- Zonas Verdes y Espacios Libres (ZV)
- Servicios Urbanos (SERU)
- Infraestructura Comunicación Viaria (ICV)

Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), integrado por la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, *“la precisada por obras de urbanización en régimen de actuaciones integradas”*.

Las Unidades de Ejecución son los suelos acotados en el interior de los ámbitos de actuación o sectores que se delimitan para llevar a efecto la actividad de ejecución del planeamiento bajo la modalidad de actuación integrada.

El documento de Avance señala que *“en documentación Anexa a estas Normas Urbanísticas se describen, en fichas individualizadas, las condiciones específicas de todo orden que son de aplicación a las Unidades de ejecución en Suelo urbano consolidado, delimitadas por el presente Plan General y cuyos ámbitos territoriales se recogen en el correspondiente plano de ordenación relativo a la gestión del suelo”*. Sin embargo, dicha documentación Anexa no se incluye en la documentación del Avance del PGOU de Garganta de los Montes, así como su definición en los planos de ordenación.

Por otra parte, la totalidad del Suelo Urbano ha sido dividida en seis **Áreas Homogéneas**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9/2001.

El Avance considera que el área homogénea del casco antiguo de Garganta de los Montes y el de extensión del casco, son compatibles para su unificación ya que mantienen la misma estructura urbana real y no se aprecia incompatibilidad funcional en los edificios ya construidos.

En el siguiente cuadro se pueden observar las diferentes Áreas Homogéneas y la variación respecto al planeamiento vigente. Los crecimientos que se observan, se corresponden con suelos para equipamientos municipales y viarios de acceso a los cascos y urbanizaciones, *“sin producirse ningún incremento de suelo residencial privado”*.

AREAS HOMOGENEAS

Area Homog.	Descripción	Superficie m2	P.D.S.U. y Modif.	AVANCE P.G.	Aumento	% Aumento
AH-01	Casco Antiguo Garganta	82.881		97.090	14.209	17,14%
AH-02	Casco Antiguo El Cuadrón	16.047		26.972	10.925	68,08%
AH-03	Los Gargantales	136.654		148.162	11.508	8,42%
AH-04	Eras del Soto	18.491		20.310	1.819	9,84%
AH-05	Las Pajarillas	70.548		73.668	3.120	4,42%
AH-06	El Verdugal	98.971		102.152	3.181	3,21%
TOTAL			423.592	468.354	44.762	10,57%

Superficies de las distintas Áreas Homogéneas del Suelo Urbano

Fte. Documento de Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Garganta de los Montes

Dichas variaciones con respecto al planeamiento vigente, se corresponden con:

- ⇒ AH-1. Casco Urbano de Garganta de los Montes:
 - Aumenta 14.209 m2. que supone un 17,14% y se compone de:
 - Vial de acceso desde la rotonda hasta Los Gargantales
 - Alojamientos turísticos y vial
 - Suelo de equipamiento detrás de la Residencia
 - No hay aumento suelo residencial
- ⇒ AH-2. Casco Urbano de El Cuadrón:
 - Aumenta 10.945 m2. que supone un 68,08% y se compone de:
 - Vial de acceso desde la carretera hasta el casco
 - Suelo de equipamiento colindante al casco y la carretera
 - Se incluye la clínica actual, pista polideportiva y zonas verdes
 - No hay aumento suelo residencial
- ⇒ AH-3. Urbanización Los Gargantales:
 - Aumenta 11.508 m2. que supone un 8,42% y se compone de:
 - Se incorpora la Modificación Puntual del P.D.S.U. Nº 10 en tramitación
- ⇒ AH-4. Urbanización La Eras del Soto:
 - Aumenta 1.819 m2. que supone un 9,84% y se compone de:
 - Vial de acceso desde el casco hasta la Urbanización
 - No hay aumento suelo residencial
- ⇒ AH-5. Urbanización Las Pajarillas:
 - Aumenta 3.120 m2. que supone un 4,42% y se compone de:
 - Vial de acceso desde la M-604 hasta la Urbanización
 - No hay aumento suelo residencial
- ⇒ AH-6. Urbanización El Verdugal:
 - Aumenta 3.181 m2. que supone un 3,21% y se compone de:
 - Vial de acceso desde la M-604 hasta la Urbanización
 - No hay aumento suelo residencial

2.4.2.- Suelo Urbanizable

Atendiendo a la justificación en la elección de la Alternativa 1, "el planteamiento urbanístico del Avance del Plan General de Garganta de los Montes, no contempla esta clase de suelo".

2.4.3.- Suelo No Urbanizable de Protección

Tal y como se ha hecho referencia en el apartado 0.1.- Espacios Protegidos y Afecciones Ambientales de este informe, el municipio presenta una serie de afecciones que deben ser recogidas en la normativa correspondiente al Suelo No Urbanizable de Protección

AFECCIONES AMBIENTALES		Superficie Ha.	% s/ TM
EMB. RS Embalse Rio Sequillo. Lámina de Agua		99,02	2,45%
POER Embalse Riosequillo. Afección		120,92	3,00%
LIC. RS Embalse Rio Sequillo. Afección		187,23	4,64%
P.O.R.N. Guadarrama Zona de Transición		2.912,07	72,19%
Montes de Utilidad Pública		316,44	7,84%
Montes Preservados		520,46	12,90%
Areas Forestales		Superficie Ha.	% s/ TM
Montes de Utilidad Pública (Total)		158,22	3,92%
MUP-1 Cañizuela M.U.P. Nº 75		96,28	2,39%
MUP-2 Dehesa Boyal M.U.P. Nº 76		61,94	1,54%
Montes Preservados (Total)		520,46	12,90%
MP-1 Cañizuela - La Sierra		193,74	4,80%
MP-2 Cañizuela - Los Cerrados		28,63	0,71%
MP-3 Arroyo Pajarilla		7,36	0,18%
MP-4 Las Pajarillas		12,50	0,31%
MP-5 El Verdugal		21,04	0,52%
MP-6 Raso de Cobos		76,81	1,90%
MP-7 El Valle		39,63	0,98%
MP-8 Los Villares		1,95	0,05%
MP-9 Las Losillas		6,06	0,15%
MP-10 El Cuadrón		6,62	0,16%
MP-11 Los Cerros		47,84	1,19%
MP-12 El Charcón		9,30	0,23%
MP-13 Las Cercas		7,17	0,18%
MP-14 Arroyo de Pajarilla		7,04	0,17%
MP-15 Las Cerradillas		23,87	0,59%
MP-16 Area Albergue		12,43	0,31%
MP-17 La Horcajada		8,26	0,20%
MP-18 Mata del Mijar		10,21	0,25%
Total		1357,36	

Afecciones Ambientales en Garganta de los Montes

Fte. Documento de Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Garganta de los Montes

Por lo tanto, el Avance del PGOU de Garganta de los Montes adscribe a las siguientes clases, los Suelos No Urbanizables de Protección, definidos de acuerdo con la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

➤ **Suelo no urbanizable de protección - Régimen Especial (SNUP-RE)**, se trata de suelos afectados por alguna legislación sectorial que impone restricciones a la utilización de los mismos (espacios naturales protegidos, afecciones de uso. etc.). Se establecen las siguientes categorías:

- **I.1: Régimen Especial por afección de infraestructuras. (SNUP-RE-Icv)** Corresponde a esta categoría los terrenos con afección de infraestructuras como la red de comunicación viaria (Icv), regulada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- **I.2: Régimen Especial por afección de cauces y riberas. (SNUP-RE-CR)** Se incluyen en esta categoría los espacios que gozan de algún régimen específico de protección en virtud de disposiciones adoptadas de conformidad con la legislación en vigor, los cauces, zonas húmedas, sotos y riberas que discurren dentro del término municipal.

Comprende esta zona, los cauces naturales que discurren por el territorio municipal, sus riberas, zonas húmedas y terrenos inundables, sometidos todos ellos a lo dispuesto por la Ley 29/85, de 2 de agosto, de Aguas.

- **I.3: Régimen Especial por afectación de vías pecuarias. (SNUP-RE-VP)** Comprende esta categoría los terrenos de dominio público pertenecientes al sistema de vías pecuarias que discurren dentro del término municipal.

El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias del Estado.

- **I.4: Régimen Especial por afectación forestal. (SNUP-RE-F)** Incluye los terrenos del término municipal afectos al régimen especial establecido en la Ley 16/95, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza, y se refiere a los montes de utilidad pública y preservados.
- **I.5: Régimen Especial por afectación ecológica. (SNUP-RE-EC)** Una buena parte del territorio queda comprendida dentro de esta protección delimitada por la Comunidad en desarrollo de la Directiva 79/409/CEE del Consejo de las Comunidades Europeas, relativa a la conservación de los espacios naturales que así mismo constituyen los Lugares de Interés Comunitario (LIC's).
- **I.6: Régimen Especial Protección Cultural. (SNUP-RE-CU)** El patrimonio Arqueológico y Paleontológico de la Comunidad de Madrid se rige por la Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, Ley 3/2013, de 18 de junio y por la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

➤ **Suelo no urbanizable de protección - Preservado (SNUP-P)**, son suelos protegidos por sus valores naturales que reúnen algunas de las condiciones del Art. 16 de la LSCM, "de acuerdo con el resultado del Documento Inicial estratégico, evaluación ambiental conforme a la Ley 21/2013, que forma parte de este Plan General". Se establecen las siguientes categorías:

- **II.1: Preservado por su valor Agropecuario. (SNUP-P-AP)** Se incluyen en esta categoría terrenos ocupados por cultivos, en general de secano, matorral y arbolado dispersos, sobre suelos de baja calidad agronómica, pero de importancia para la preservación tanto del ciclo hidrológico, como del suelo como recurso, además de la diversidad vegetal, animal y el paisaje. Ocupan parte de ellos, suelos de alta permeabilidad.

El objetivo de protección es el mantenimiento, potenciación y recuperación de los recursos básicos, teniendo en cuenta su localización sobre suelos vulnerables por su permeabilidad y evitando, por lo tanto, cualquier uso que pueda provocar filtraciones contaminantes de acuíferos.

- **II.2: Preservado por su valor Paisajista. (SNUP-P-P)** Incluye espacios arbolado y terrenos de monte como áreas en posición topográfica dominante o de alta fragilidad paisajística que por sus especiales características medioambientales deben de ser objeto de protección.

El objetivo de protección es el mantenimiento de la cubierta vegetal existente, así como su mejora, y/o su preservación por la especial vulnerabilidad frente a posibles actuaciones o impactos que pudieran producirse.

- **II.3: Preservado por su valor Paisajista Periurbano. (SNUP-P-PP)** Estas zonas periurbanas, denominadas así ya que albergan edificaciones en su mayoría viviendas unifamiliares en parcelas entre 1.000 m² y 10.000 m², construidas en su mayoría en las décadas de los años 70/80/90 y que tienen un uso característico urbano sobre un suelo rústico, generalmente colindante con los cascos urbanos.

Estas áreas periurbanas se denominan así ya que participan topológicamente y espacialmente del ámbito urbano ya que, por distancia, grado de urbanización,

cerramiento de parcelas edificabilidades y demás parámetros en cualquier caso pudieran considerarse como suelo urbano consolidado en algunos casos y no consolidado en la mayoría ya que poseen tanto los servicios como las infraestructuras necesarias para ello en base a L/9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Este modelo es claramente inviable para el futuro desarrollo del municipio, como ha demostrado la propia realidad durante la vigencia del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (P.D.S.U.) actual, y además es indeseable medioambiental y socialmente. Medio ambientalmente porque provoca una ocupación extensiva del suelo no urbanizable de protección y socioeconómicamente porque redundaría en unos costes unitarios de infraestructuras sostenibles inasumibles en un modelo social segregado.

El objetivo de protección es mantener el estado actual como máximo y poder proceder, en su caso, a su mantenimiento y adecuación.

2.4.4.- Sistema de Redes

La no clasificación de Suelo Urbanizable en la propuesta de Avance del PGOU de Garganta de los Montes, hace que la obtención de redes públicas pueda llevarse a cabo mediante actuaciones aisladas en suelos ordenados a través de Plan Especial, para la ejecución de obras públicas ordinarias y para llevar a efecto la edificación en suelo urbano consolidado.

Por otra parte, "los viarios de nueva apertura particularmente previstos en el Plan General que se realizan en suelo urbano consolidado, se obtendrán delimitando un ámbito de ordenación singular, artículo 79.3.c de la LSCM 9/2001, mediante actuaciones aisladas".

En el mismo, se podrá llevar a cabo la ejecución del suelo urbano no consolidado por el propio Ayuntamiento, artículo 130 de la LSCM 9/2001, mediante obras públicas ordinarias.

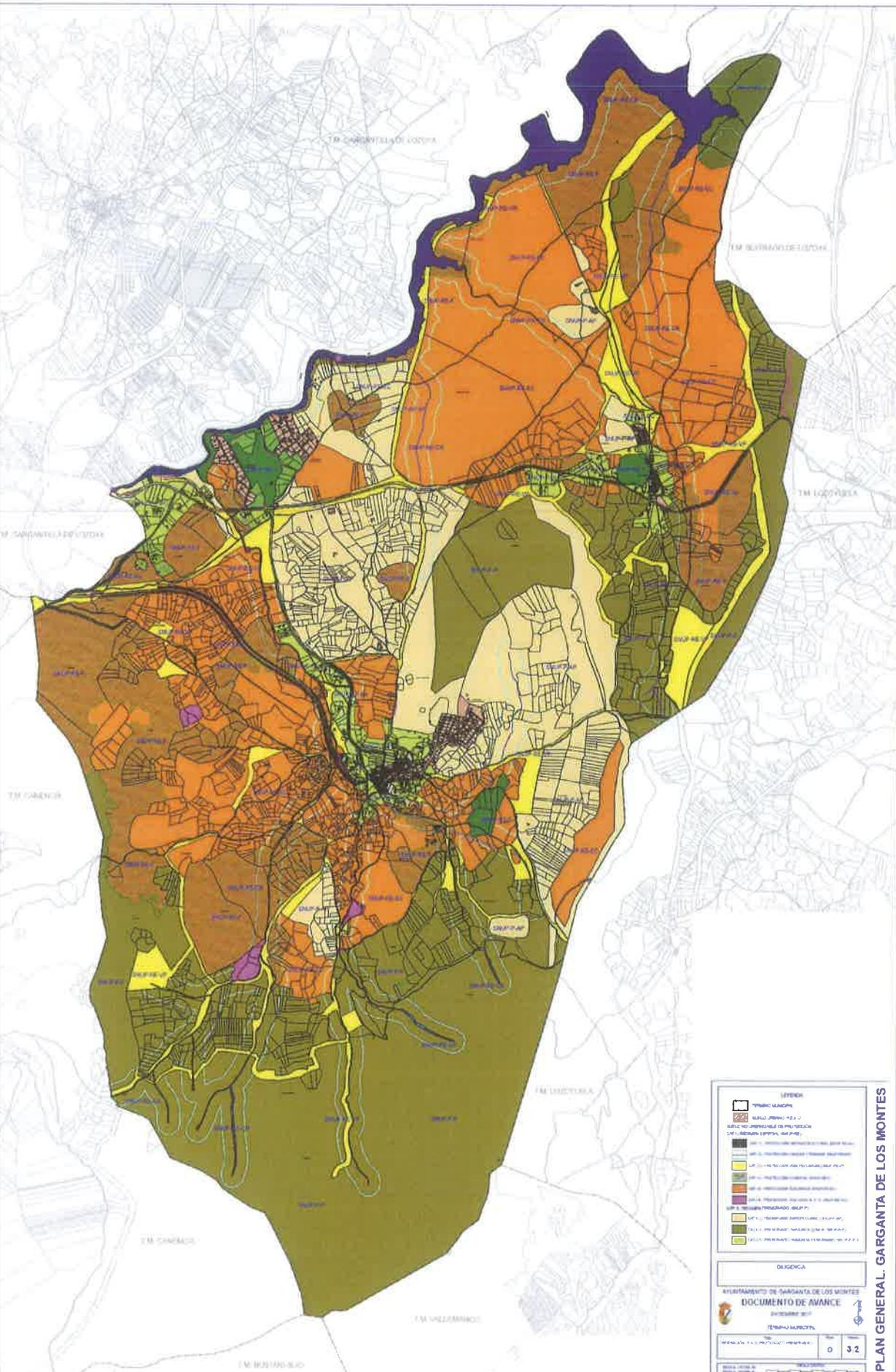
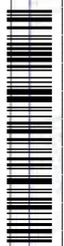
El suelo correspondiente a dotaciones con destino público se obtendrá, en el supuesto previsto anteriormente, por cesión, en virtud de reparcelación o convenio urbanístico

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.07.15 17:28

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ-ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 105-4936740433693866748



LEYENDA

- URBANO MANIORE
- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
- SUELO DE PROTECCIÓN ESPECIAL (SUELO P-1)
- SUELO DE PROTECCIÓN ESPECIAL (SUELO P-2)
- SUELO DE PROTECCIÓN ESPECIAL (SUELO P-3)
- SUELO DE PROTECCIÓN ESPECIAL (SUELO P-4)
- SUELO DE PROTECCIÓN ESPECIAL (SUELO P-5)
- SUELO DE PROTECCIÓN ESPECIAL (SUELO P-6)
- SUELO DE PROTECCIÓN ESPECIAL (SUELO P-7)
- SUELO DE PROTECCIÓN ESPECIAL (SUELO P-8)
- SUELO DE PROTECCIÓN ESPECIAL (SUELO P-9)
- SUELO DE PROTECCIÓN ESPECIAL (SUELO P-10)

DILIGENCIA

AYUNTAMIENTO DE GARGANTA DE LOS MONTES

DOCUMENTO DE AVANCE

ENERO DE 2017

FECHA ACTUALIZACIÓN

0 32

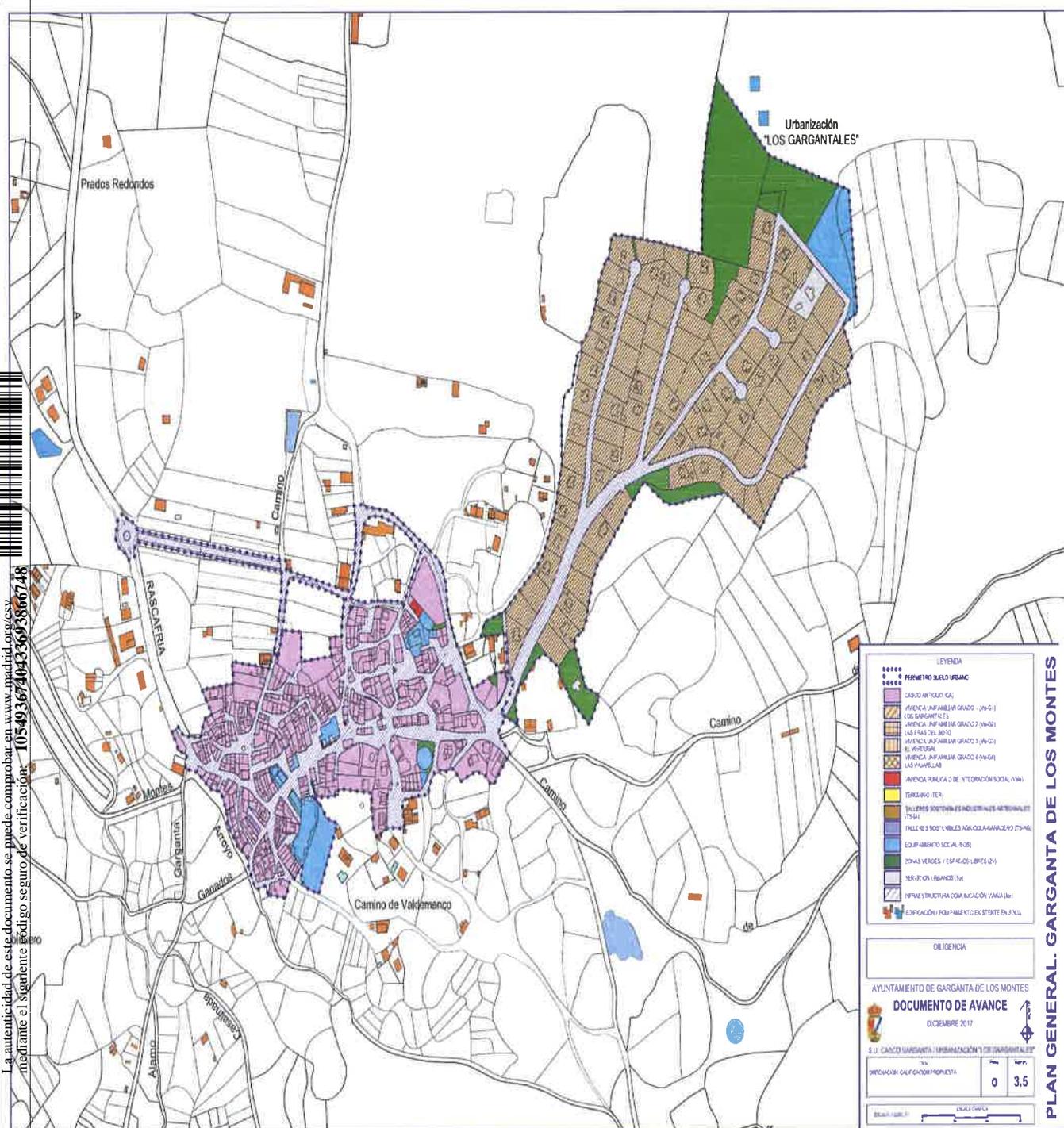
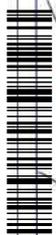
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE GARGANTA DE LOS MONTES

PLAN GENERAL. GARGANTA DE LOS MONTES

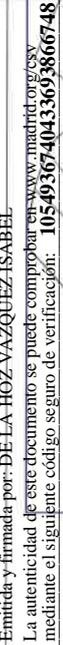
Planos de Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable de Protección
Fte. Documento de Avance del PGOU de Garganta de los Montes

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/ceax mediante el siguiente código seguro de verificación: **10549367404336938666748**



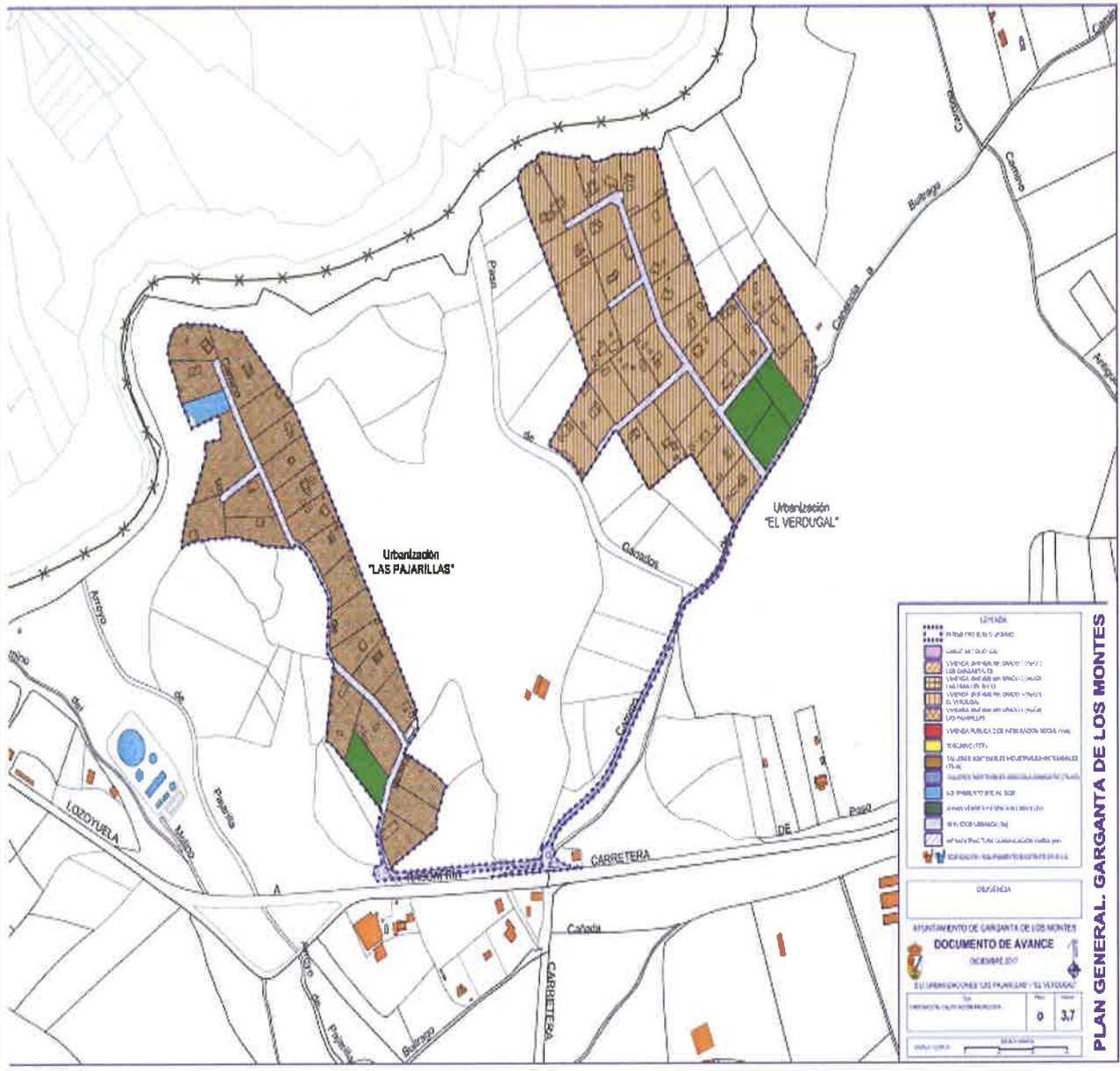
Planos de Ordenación-Calificación Propuesta del Casco de Garganta y de la Urbanización Los Gargantales
Fte. Documento de Avance del PGOU de Garganta de los Montes



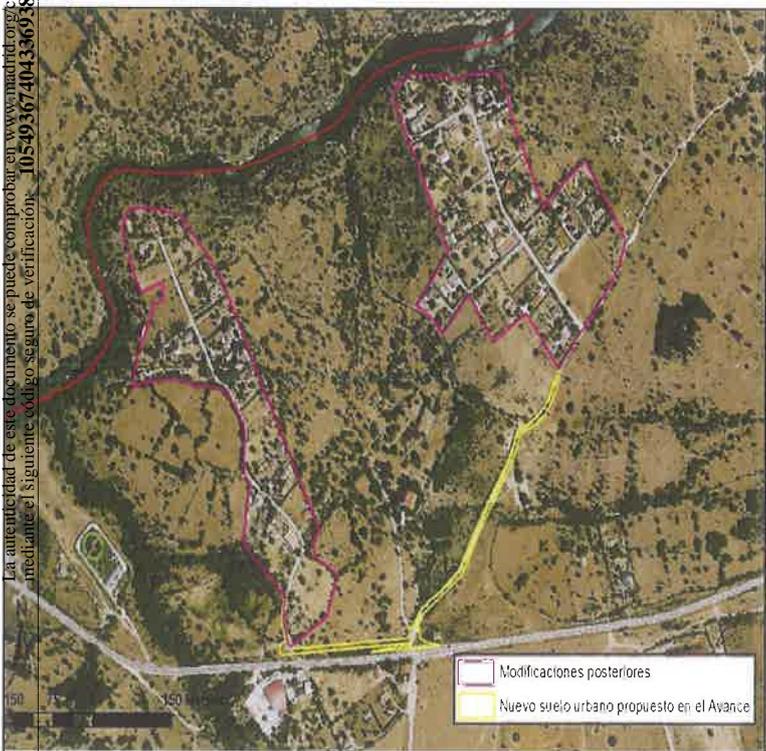
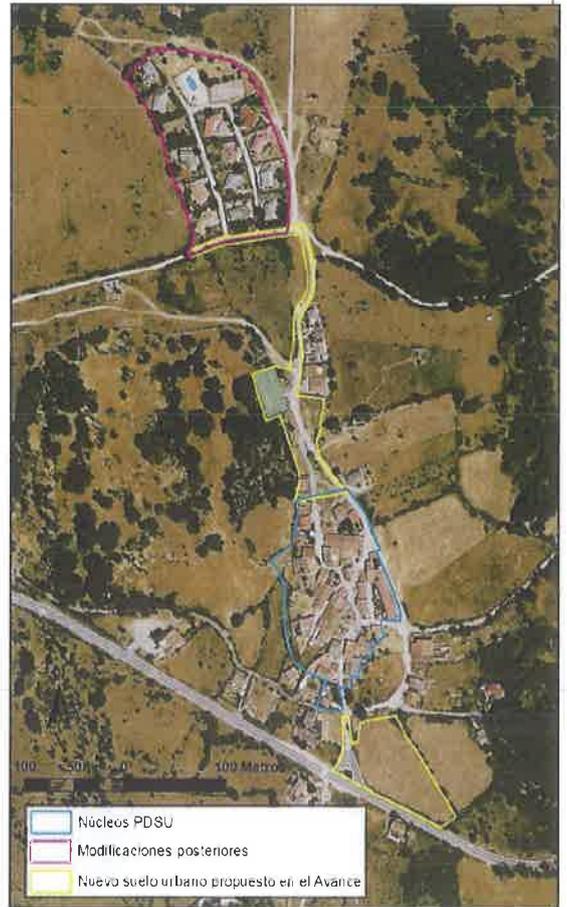
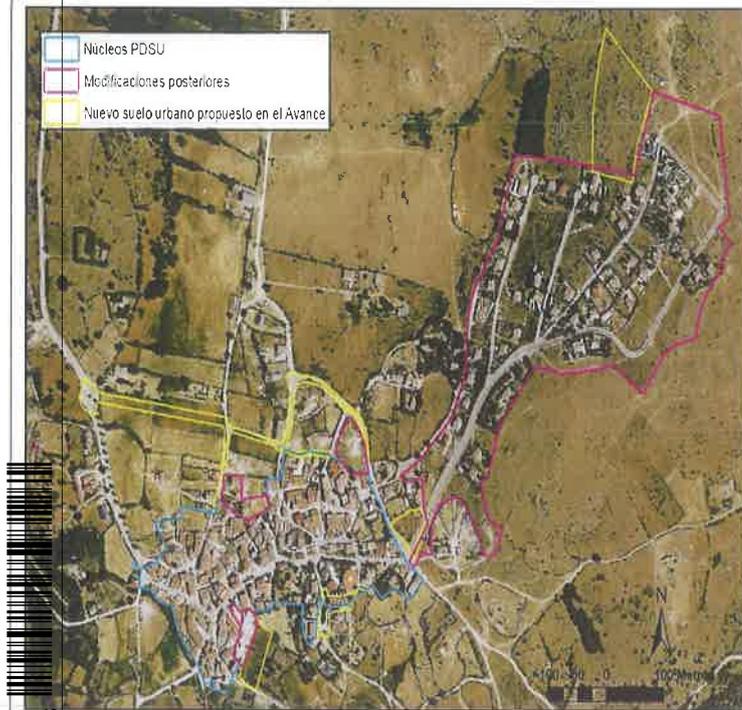
LEYENDA	
*****	PERÍMETRO MUNICIPIO
[Color]	CASCO ANTIGUO (CA)
[Color]	VIVIENDA UNIFAMILIAR GRUPO 1 (V-U1)
[Color]	LOS GARGANTA (LG)
[Color]	VIVIENDA UNIFAMILIAR GRUPO 2 (V-U2)
[Color]	LOS GARGANTA DEL SOTO (LGS)
[Color]	VIVIENDA UNIFAMILIAR GRUPO 3 (V-U3)
[Color]	EL VEGUERO (EV)
[Color]	VIVIENDA UNIFAMILIAR GRUPO 4 (V-U4)
[Color]	LOS PLANTANES (LP)
[Color]	VIVIENDA PÚBLICA O DE INTEGRACIÓN SOCIAL (VPS)
[Color]	ESTACION DE FERROVIARIA (EF)
[Color]	PARKING VEHICULOS INDUSTRIALES-ARTESANALES (PIVA)
[Color]	INDUSTRIAL (I)
[Color]	ZONAS INDUSTRIALES Y OFICINA (ZIO)
[Color]	EDIFICIOS SOCIALES (ES)
[Color]	ZONAS VERDES Y ESPAZIOS LIBRES (ZV)
[Color]	SERVICIOS URBANOS (SU)
[Color]	INFRAESTRUCTURA CON CALIFICACIÓN VARIABLE (IC)
[Color]	DEFINICIONES EQUIPAMIENTO URBANO (DE)

DILIGENCIA	
AYUNTAMIENTO DE GARGANTA DE LOS MONTES	
DOCUMENTO DE AVANCE	
DICIEMBRE 2011	
S. N. CASCO EL CUADRÓN-URBANIZACIÓN ERAS DEL SOTO	
PREPARACION CALIFICACION PROPOSTA	0 3,6
MOJA 2011	2011

Planos de Ordenación-Calificación Propuesta del Casco de El Cuadrón y de la Urbanización Eras del Soto
Fte. Documento de Avance del PGOU de Garganta de los Montes



Planos de Ordenación-Calificación Propuesta de las Urbanizaciones Las Pajarillas y El Verdugal
Fte. Documento de Avance del PGOU de Garganta de los Montes



Núcleos PSDU, Modificaciones y Nuevos Suelos Propuestos por el Avance del PGOU de Garganta de los Montes sobre ortofotografía de 2019
 Fte. Informe Previo de Análisis Ambiental y elaborado para Suelo Urbano de PSDU y Modificaciones (Sistema de Información Territorial) y nuevos suelos propuestos (a partir del plano O.3.1 del Avance)

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.07.15 17:28

Emitida y firmada por: DE LA HOZ-VÁZQUEZ-ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org mediante el siguiente código seguro de verificación: 1054936740433693866748

3.- Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico - Informe Previo de Análisis Ambiental (IPAA)

Con fecha de 16 de marzo de 2021, la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático emite el correspondiente Documento de Alcance del informe Ambiental Estratégico, con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes. El Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico tendrá la consideración de Informe Previo de Análisis Ambiental (IPAA), conforme a lo señalado en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

“Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, como órgano administrativo de medio ambiente de la Comunidad de Madrid, podrá efectuar las comprobaciones necesarias para verificar el cumplimiento de las medidas establecidas en el documento inicial estratégico y en la presente resolución ...”.

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

Durante el periodo de información pública, se registraron 70 sugerencias que, en su mayor parte se refieren a la inclusión o exclusión de parcelas en el suelo urbano (destacando las solicitudes de los polígonos catastrales 8,5,6 y 10 de rústica), así como a la presencia de edificios en ruina, deteriorados que han sido incluidos en el Catálogo de Bienes a Proteger y que a juicio de los propietarios, no reúnen méritos especiales para su catalogación y, por lo tanto, su inclusión en el catálogo supone limitaciones importantes y perjuicio económico.

La única alegación de contenido netamente ambiental es la presentada por la asociación Ecologistas en Acción, que valora positivamente la propuesta del Avance del PGOU al *“no proponer la clasificación de nuevos suelos urbanizables y plantear escasas modificaciones en la consideración del suelo urbano. También consideran positiva la inclusión del tramo de la Cañada Real que transcurre por el municipio dentro de los bienes del patrimonio histórico”.*

En la citada alegación, se señalan como cuestiones a revisar o corregir, la relativa a la clasificación como suelo urbano de las urbanizaciones Eras del Soto, Las Pajarillas, El Verdugal y Los Argantales, ya que no se acredita el cumplimiento de los deberes urbanísticos de cesión de aprovechamiento y redes públicas. Así mismo, juzga como inadecuada la inclusión en el suelo urbano de nuevos terrenos junto a la carretera M-604 en El Cuadrón, así como la parcela 24-A en la calle Reina que, según Acta de Delimitación Provisional, sería dominio público pecuario del Cordel del Cuadrón a las Tijeras.

Por otra parte, la alegación señala la necesidad de contemplar adecuadamente el uso terciario ya que, a su juicio, el Avance no lo contempla. También considera que no se define correctamente los usos “Equipamientos Sociales”, para *“el uso de “celebración de actos sociales y eventos familiares de especial significación”, que se permite en el suelo no urbanizable, al entender que está indefinido, circunstancia que se repite para las construcciones e instalaciones que pudieran admitirse como asociadas a dicho uso. Se cita el caso concreto de una actividad de celebración de eventos que carece de licencia y ha sido denunciada. Sus instalaciones estarían mal recogidas en el inventario de edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable, por no recoger el uso de servicios y cocinas de una de las construcciones”.*

3.1.- Informes Pormenorizados incluidos en el IPAA

En aplicación del artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático, ha sometido el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Garganta de los Montes a consulta de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas para que aporten sus sugerencias en relación con la amplitud, nivel de detalle y el grado de especificación del estudio ambiental estratégico. Como respuesta a las consultas efectuadas se han recibido las siguientes sugerencias:

- ⇒ **Servicio de Protección Civil**, recibida el 3 de agosto de 2018 (nº ref. 03/351246.9/18). *Recomienda incorporar al documento de planeamiento urbanístico el análisis y evaluación del riesgo por incendio forestal y que la planificación se realice teniendo en cuenta dicho riesgo. Recuerda la necesidad de cumplir las medidas preventivas del INFOMA vigente, y de que, al ser una zona de alto riesgo de incendio forestal, disponga de un Plan de Actuación Municipal ante Emergencias por Incendios Forestales, que debe estar redactado antes del 31 de octubre de 2020. Las urbanizaciones, edificaciones e instalaciones aisladas deberán poner en marcha medidas de autoprotección. En cuanto al riesgo por inundación por las aguas de la presa de Pinilla, las zonas entre dicha presa y la de Riosequillo que se encuentren afectadas por la envolvente de la avenida de los primeros 30 minutos en el supuesto más desfavorable deberán quedar como suelo protegido y fuera de cualquier desarrollo urbanístico.*
- ⇒ **Red Eléctrica de España**, recibida el 8 de agosto de 2018 (nº ref. 10/259462.9/18). *Indica que en Garganta de los Montes no se encuentran afectadas instalaciones de su propiedad.*
- ⇒ **Confederación Hidrográfica del Tajo**, recibida el 24 de agosto de 2018 (nº ref. 10/268498.9/18). *Señala que las actuaciones derivadas del Plan General pueden producir alteraciones en el dominio público hidráulico, a la vez que señala condiciones generales para la protección de dicho dominio público, como la necesidad de adaptar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces, o de que los pasos en cursos de agua respeten sus capacidades hidráulicas y calidades hídricas. El Plan General deberá incluir un estudio hidrológico que analice los cauces cuya zona de policía se vea afectada por los nuevos desarrollos para la delimitación de la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía de dichos cauces, tanto en la situación actual como en la proyectada. El Plan General deberá incluir también un estudio de las zonas inundables por las avenidas extraordinarias en los cauces de hasta 500 años de periodo de retorno. Indica la preferencia de redes separativas y la necesidad de disponer registros en la red de saneamiento de aguas residuales. Todas las actuaciones que se realicen en el dominio público hidráulico y en su zona de policía deberán contar con autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Se relacionan medidas para la protección del sistema hidrológico e hidrogeológico.*
- ⇒ **Ecologistas en Acción**, recibida el 29 de agosto de 2018 (nº ref. 10/272252.9/18). *Remite sugerencias que reproducen el contenido de la alegación presentada ante el Ayuntamiento en el periodo de información pública que ya se ha descrito anteriormente.*
- ⇒ **Dirección General de Industria, Energía y Minas**, recibida el 24 de octubre de 2018 (nº ref. 10/017011.9/18). *Remite informe en el que extracta los epígrafes del Avance relacionados con los tendidos aéreos eléctricos, infraestructura eléctrica, centros de transformación, interacción de infraestructuras con vías pecuarias y legislación sectorial sobre infraestructuras energéticas. Señala que como marco legal básico en materia de infraestructuras eléctricas se ha de aplicar la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del sector eléctrico. En cuanto a la protección de las aves frente a las instalaciones eléctricas, además del Decreto 40/1998, de 5 de marzo, que se menciona en la documentación, ha de tenerse en cuenta el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas de protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión. Indica la necesidad de cumplir lo señalado en el artículo 3 del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, en el sentido de que los terrenos susceptibles de ser utilizados como pasillos eléctricos deben ser definidos en el planeamiento general y en los mismos deben respetarse las limitaciones, reservas y requisitos del Real Decreto 223/2008. Para futuras instalaciones de media tensión como centros de transformación u otras, deberá cumplirse lo establecido en el Real Decreto*



Emitida y firmada por: DE LA HOZ-VÁZQUEZ-ISABEL
 La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/sy
 mediante el siguiente código seguro de verificación: **105-493674043-3693866748**

Fecha de Emisión: 2021.07.15 17:28

337/2014, de 9 de mayo, y sus instrucciones técnicas complementarias. En cuanto a actividades mineras, según el catastro minero no constan derechos mineros que puedan verse afectados. Cualquier prohibición contenida en los instrumentos de ordenación sobre actividades incluidas en la Ley de Minas deberá ser motivada y no ser genérica, en cumplimiento del art. 122 de la citada Ley.

- ⇒ **Dirección General de Patrimonio Cultural**, recibida el 1 de octubre de 2018 (nº ref. 49/372331.9/18). Remite informe con una serie de observaciones y consideraciones sobre la documentación, tanto de carácter general como específico en una serie de materias. Entre estas últimas, y sobre el contenido documental del Catálogo, se relaciona una serie de contenidos adicionales a incorporar. En cuanto al listado general de elementos y su tipo de protección, se deberá justificar convenientemente la exclusión de varios bienes de los incluidos en el Inventario del Patrimonio Histórico facilitado por la Dirección General. En su caso se deberá otorgar protección por el planeamiento a los elementos con protección patrimonial conforme al régimen específico de la Ley 3/2013; se debe corregir la repetición de varios elementos en el listado general. También a este respecto, se deberá adaptar el listado, que actualmente reproduce el formato de listado orientativo o guía que proporcionó la Dirección General, de forma que se adapte mejor al objeto del Avance. En relación con las fichas individualizadas de los elementos se mencionan incoherencias y erratas, sobre todo en cuanto al tipo de protección, en algunas de las fichas concretas del Catálogo, que deberán corregirse. Por último, se hace mención a diversas condiciones y aspectos dentro de la normativa del PORN de la Sierra de Guadarrama que están relacionados con la protección del patrimonio cultural y cuya afección debería consignarse en la forma y sitio que corresponda dentro de la documentación del Plan General.
- ⇒ **Consortio Regional de Transportes**, recibida el 24 de octubre de 2018 (nº ref. 06/247289.9/18). Expone las líneas de autobús interurbano de las que dispone actualmente el municipio, señalando que, en cualquier caso, el principal modo de transporte es el vehículo privado. La propuesta del Avance no implica una afección significativa a las condiciones actuales de la prestación del servicio público de transporte. Recomienda que el entorno de las paradas contemple un diseño del espacio público atractivo y seguro. Respecto a horarios y frecuencias de los autobuses recomienda abordar el tema mediante la interlocución con el propio Consorcio.
- ⇒ **ADIF**, recibida el 2 de octubre de 2018 (nº ref. 10/302231.9/18). Informa que por el término municipal discurre el trazado ferroviario de la Línea de Red Convencional Madrid-Burgos, de la Red Ferroviaria de Interés General. Buena parte del trazado discurre en túnel y cuenta con un apeadero en el PK 69+600. Relaciona la legislación sectorial ferroviaria vigente y las limitaciones a la propiedad y restricciones de uso que esta establece a través de la zona de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación. Señala que en el Avance los terrenos ferroviarios de la Red Ferroviaria de Interés General aparecen clasificados como SNU Protegido y preservado Categoría I.-1 (SNUP-RE-Icv), aunque tal clasificación aparece interrumpida en el cruce con una vía pecuaria y en la zona del apeadero y la embocadura del túnel, que tienen protección cultural. Todo el recorrido de la vía férrea deberá ser calificado como Protección de infraestructuras, sin perjuicio de que se superponga con otras categorías de Suelo no Urbanizable de Protección. En la definición de la citada categoría del SNUP debe incluirse la red ferroviaria con su normativa de aplicación y no solo la de carreteras, como ocurre en el documento presentado. Se hace referencia a la necesidad de autorización previa de ADIF, establecida en la legislación ferroviaria, para las actuaciones en las zonas de dominio público y de protección, incidiendo en la necesidad de estas autorizaciones para las actuaciones sobre los terrenos de afección o montera del túnel por el que discurre buena parte del trazado.
- ⇒ **Área de Sanidad Ambiental**, recibida el 18 de septiembre de 2018 (nº ref. 47/565806.9/18). Informa que en la fase de Avance deberán incluirse en el capítulo relativo a las Normas Urbanísticas de Urbanización y Edificación de la Memoria General los requisitos legales y las recomendaciones de aplicación en el marco de la sanidad ambiental. Pese a que el Avance no contempla nuevos desarrollos y tan solo la inclusión de varias parcelas con la calificación

de equipamiento en el suelo urbano consolidado deberán tenerse en cuenta los requisitos que desarrolla el informe en las siguientes materias:

- Requisitos del agua de consumo humano
- Requisitos para el uso de aguas regeneradas
- Medidas de protección de la edificación frente al gas radón
- Criterios sanitarios relativos al diseño de parques y zonas verdes y espacios de juego y ocio: selección de especies vegetales no alergénicas y mobiliario y equipamiento urbano
- Criterios sanitarios para la vigilancia y control de plagas

⇒ **Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento** (nº ref. 10/317793.9/18), recibida el 5 de noviembre de 2018 remitida desde la Dirección General de Urbanismo y Suelo mediante oficio con número 10/336477.9/18. Informa favorablemente el Avance en lo referente a la afección a la Red de Carreteras del Estado. No formula observaciones de carácter medioambiental al situarse el PGOU fuera de las zonas de protección de la Red de Carreteras del Estado.

⇒ **Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transportes, Movilidad e Infraestructuras** (nº ref. 06/020258.9/20) recibida el 12 de febrero de 2020. Informa que el Plan General deberá calificar la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid (plataforma y dominio público actual y previsto) como red supramunicipal de infraestructura viaria de comunicaciones. No deberá disponerse suelo calificado como zonas verdes o espacios libres en la franja de protección de las carreteras de titularidad autonómica. Indica que el documento del Plan General deberá contener un estudio de tráfico y movilidad que determine el impacto del desarrollo sobre las carreteras autonómicas y planos específicos de carreteras con las zonas de dominio público y de protección. En las normas urbanísticas deberán indicarse los usos permitidos en las zonas de dominio público y de protección de las carreteras autonómicas. En cuanto a los accesos, indica que, aunque figuren en la documentación del Plan General y se mencionen en sus informes, los nuevos accesos a las carreteras autonómicas deben ser autorizados expresamente. Sobre las propuestas de nuevo acceso para la conexión de la M-969 con la urbanización Los Gargantales y la nueva conexión de las urbanizaciones de Las Pajarillas y El Verdugal con la M-604, el Plan General deberá contener planos de detalle suficiente para poder evaluar la viabilidad de dichas conexiones. Tanto en el caso de conexiones existentes afectadas por nuevos desarrollos como en el de nuevas conexiones, se considera necesario incluir en el plan propuestas específicas para dichas actuaciones. En tal caso, el plan general deberá prever un horizonte temporal de entrada en servicio de dicho sector en función de la actuación de conexión.

⇒ **Área de Planificación y Gestión de Residuos**, recibido el 27 de septiembre de 2018 (nº ref. 10/296208.9/18). Indica que el artículo 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, establece la necesidad de incluir un informe de caracterización de la calidad de los suelos en los ámbitos a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos. Incluye, para su remisión al promotor, el documento de directrices para la realización de los estudios mencionados.

⇒ **Canal de Isabel II**, recibido el 12 de enero de 2021, con número de referencia 10/008293.9/21. Las condiciones del informe del Canal de Isabel II, pueden resumirse en los siguientes aspectos fundamentales:

- Refiere los convenios del Canal con el Ayuntamiento: para la distribución de agua de consumo humano y para el alcantarillado, de 2012; para la renovación de infraestructuras en la urbanización Los Gargantales, también de 2012; adenda para la distribución en la urbanización Eras del Soto, de 2014; así como un Estudio de Diagnóstico y Plan Director (EDPD) de la red de drenaje urbano de los municipios de Gargantilla, Canencia y Garganta y de la EDAR de Riosequillo.
- Calcula los caudales de abastecimiento a nuevos crecimientos previstos en el Avance, que cifra en 129 m³/día (1,5 l/s). La demanda correspondiente al suelo urbano vacante actual, asciende a 237 m³/día (2,74 l/s). Sumando estos incrementos de caudal a la

demanda media total estimada del suelo urbano consolidado, se obtiene un caudal medio para el techo de planeamiento del municipio de 1.058 m³/día (12,24 l/s), siendo el caudal punta de 26,93 l/s.

- *Relaciona las mejoras necesarias para asegurar el abastecimiento según la propuesta del Avance, tanto en la arteria de abastecimiento, como en los depósitos de regulación.*
- *El caudal medio de vertido a techo de planeamiento propuesto en el Avance se cifra en 532 m³/día, resultado de sumar al vertido actual el incremento por los nuevos-crecimientos propuestos y el caudal del suelo vacante, incluidas las viviendas ahora no conectadas, como las de las urbanizaciones Las Pajarillas y El Verdugal. La depuración de las aguas residuales se realiza en la EDAR de Riosequillo (ubicada en Garganta de los Montes) y será necesario ampliar su capacidad para asegurar la depuración de los vertidos del crecimiento propuesto en Garganta y del resto de su cuenca vertiente.*
- *El Plan General deberá proponer una solución para el saneamiento de las urbanizaciones Las Pajarillas y El Verdugal, actualmente no conectadas al Sistema Integral de Saneamiento (SIS). Esta solución será bien la conexión al SIS o bien sistemas de depuración independiente privados, en cuyo caso deberán contar con la aprobación de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad y la autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Tajo.*
- *Las redes de saneamiento de los crecimientos propuestos serán de tipo unitario, como la red existente. Se deberán implantar sistemas de drenaje urbano sostenible para reducir o laminar la escorrentía superficial. Se deberán eliminar las infiltraciones y las entradas de aguas limpias en la red de alcantarillado y en los colectores de Garganta de los Montes. Además, se relacionan pormenorizadamente las mejoras a realizar en cuanto a infraestructuras de saneamiento en los diferentes núcleos, fundamentalmente la adecuación de diámetros y materiales de las conducciones a la normativa del Canal.*
- *Establece las condiciones de calificación del suelo para las infraestructuras hidráulicas básicas, que identifica tanto en el nivel supramunicipal como en el nivel general.*
- *Refiere las condiciones para la protección urbanística de las infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II Gestión y la normativa técnica de las infraestructuras hidráulicas a incorporar a las Normas Urbanísticas del Plan General.*
- *Especifica las condiciones y forma de gestión de los nuevos desarrollos en lo relativo a las competencias de Canal de Isabel II.*

3.2.- Informes de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales y Vías Pecuarias

Con fecha 16 de junio de 2019 y nº de referencia 10/178604.9/19 se recibe nota interior del Servicio de Informes Técnicos Medioambientales por el que remite informes del Área de Conservación de Flora y Fauna, de fecha 30 de noviembre de 2018 (nº ref. 10/358782.9/18) e informe del Área de Conservación de Montes, de fecha 13 de junio de 2019 (nº ref. 10/169993.9/19).

➤ Informe del Área de Conservación de Flora y Fauna

Con respecto a los Suelos No Urbanizables Protegidos de Régimen Especial por afección ecológica, tipo SNUP-RE- EC, se hace referencia a la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres. Esta Ley está derogada, por lo que los contenidos *“deben actualizarse a las indicaciones de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Por otra parte, en su apartado A de Construcciones y Movimiento de Tierras se indica “Se prohíbe en general cualquier tipo de edificación o de movimiento de tierras, excepto el ligado a labores de investigación científica y los relacionados con actividades culturales de ocio y esparcimiento en los alrededores del río, para los cuales será necesario la autorización de la Consejería de Cultura o el organismo competente en materia de vías pecuarias”, debiéndose entender que será el organismo competente en*

materia de medioambiente. En cualquier caso, y de acuerdo con el artículo 14.2 de la Ley 2/91, de 14 de febrero, para la Protección y Regulación de la Fauna y Flora Silvestres de la Comunidad de Madrid, algunas construcciones de este tipo pueden llegar a ser potencialmente negativas para las especies protegidas. En este sentido, se estima conveniente un estudio en profundidad y con detalle a escala de proyecto de cada una de las actividades a realizar en esta zonificación, especificando las posibles interacciones negativas con las especies protegidas y detallando las medidas que se proponen para eliminar o minimizar esas posibles afecciones negativas”.

En relación con los Suelos No Urbanizables Protegidos Preservados de tipo SNUP-P-P y los Preservados por su valor Paisajista Periurbano (SNUP-P-PP), tal y como indica el documento, “el órgano competente de la Comunidad de Madrid debería emitir informe previo sobre las calificaciones urbanísticas, especialmente en las dotaciones o equipamientos ocio-recreativos, culturales y de educación medioambiental”.

Informe del Área de Conservación de Montes

De acuerdo con el informe del Área de Conservación de Montes, el Plan General “deberá prever las repoblaciones compensatorias establecidas 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, para la disminución de suelo forestal por la actuación urbanística. Comparando la ordenación propuesta con la vigente, se estima la pérdida de suelo forestal total en 112.000 m², que con una fracción de cabida cubierta de menos de 30% supondría la obligatoriedad de compensar esa pérdida con la repoblación del doble de superficie, es decir, de 224.000 m². En la próxima fase, se incluirá el cálculo exacto de la superficie de terreno forestal que pasa a ser suelo urbano para determinar correctamente la superficie a compensar mediante repoblación por disminución de suelo forestal como establece la ley”.

Deberán cumplirse las disposiciones del PORN de la Sierra de Guadarrama “y, en relación con la variante de la carretera (creación de un nuevo vial periférico al oeste del casco urbano, entre la rotonda de la M- 969 y el acceso a Los Gargantales, que permita desviar el tráfico de vehículos pesados y reducir el de ligeros que soporta la actual travesía), en particular lo señalado en los apartados 4.3. Sobre los recursos paisajísticos y 4.4.6. Infraestructuras de la Normativa General de dicho instrumento de ordenación.

Igualmente deberá tenerse en cuenta el epígrafe 4.7 de la Normativa General del PORN, dedicada al urbanismo y la ordenación del territorio. La normativa urbanística del Plan General deberá ajustarse a lo previsto en el PORN como normativa específica de los regímenes especiales previstos tanto para la Zona de Transición como para la Zona de Aprovechamiento Ordenado de los Recursos Naturales, presentes en el municipio”.

Por otra parte, el informe señala la afección por hábitats de interés comunitario en la esquina noreste del AH-6 “El Verdugal”. “Se trata de la tesela con código 125895 de la cartografía digital elaborada por el Ministerio de Medio Ambiente y adaptada por la Consejería de Medio Ambiente a partir del Atlas y Manual de los Hábitat de España, publicado en 2005. Según esta cartografía, elaborada a escala 1:25.000, la tesela en cuestión, que tiene una superficie de 352,9 ha, albergaría el tipo de HIC 6310 “Dehesas perennifolias de Quercus spp” con una cobertura del 60% y el tipo de HIC prioritario 6220 “Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea” con una cobertura del 25%. Esa tesela de la cartografía se superpone con poco menos de 2.000 m² de las dos parcelas que ocupan la esquina noreste de la urbanización, que es preexistente al planeamiento general vigente de 1986”.

En definitiva, el informe señala que deberán cumplirse las consideraciones reflejadas en el apartado de Conclusiones del informe del Área de Conservación de Montes que se transcriben a continuación:

- *“En relación con la propuesta para modificación en la clasificación del suelo en Garganta de los Montes, en la zona AH-1, incluyendo la reclasificación para la construcción de la variante de la carretera M-969, la zona AH3, y la zona AH4 no se encuentra inconveniente siempre y*



Emisión y firmada por: DE LA HOZ-VÁZQUEZ-ISABEL
La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cs/mediante_el_siguiente_codigo_seguro_de_verificacion:105-49367404336938666748

Fecha de Emisión: 2021.07.15 17:28

cuando se tenga en cuenta lo referido en relación con la compensación a realizar por la pérdida de suelo forestal y se reflejen las consideraciones establecidas en el PORN de la Sierra de Guadarrama indicadas en el apartado anterior. En el Área AH-2, la inclusión de la parcela 11 de polígono 6 en suelo urbano se informa desfavorablemente por la falta de continuidad con el casco urbano preexistente (de acuerdo con el apartado 4.3.1.a) del PORN), pudiendo añadir otras parcelas más cercanas al casco, como la 12 o la 128.

- En la misma zona, el cambio en la clasificación de la zona de monte preservado del AH 2 al norte del Cuadrón, sólo podrá modificarse mediante la declaración de prevalencia de otra utilidad pública (art.9.2. Ley 16/1995), debiendo considerarlo Suelo No Urbanizable de Especial Protección hasta entonces. En esta zona se está analizando con detalle la cartografía de monte preservado debido a que por la escala de dicha cartografía puede que, exceptuando la pista deportiva que claramente se clasifica como montes preservado en el Anexo cartográfico de la Ley, la zona que se propone dedicar a zona verde, pueda estar excluida de esta figura de protección.
- En relación con la reclasificación de las zonas AH-5 Las Pajarillas y AH-6 El Verdugal se informa favorablemente la clasificación de suelo urbano en aquellas zonas no afectadas de Hábitats, Monte Preservado, ni de LIC/ZEC, con la condición de que se asegure el correcto tratamiento de las aguas residuales, y se tenga en cuenta la necesidad de compensar mediante repoblación el cambio de uso forestal.
- Las zonas de Monte Preservado, Hábitats y LIC/ZEC de estas Áreas AH-5 y AH-6 deben ser clasificadas como Suelo no Urbanizable de Protección.
- Las zonas de montes en régimen especial son las ocupadas por Montes de Utilidad Pública y Montes Preservados y deben tener clasificación de Suelo No Urbanizable de Protección de acuerdo con la Ley 16/1995.
- En las áreas clasificadas en el Avance como Suelo No Urbanizable de Protección, se debería haber hecho referencia al Plan de Ordenación del Embalse de Riosequillo y a la Directiva de Hábitats, como legislación que limita el uso del suelo no urbanizable o define su grado de protección
- Se debe revisar que la categoría de suelo no urbanizable de protección coincida con la zonificación del POE de Riosequillo y los usos permitidos en él (protección forestal, protección ecológica, preservado agropecuario, etc.). Por ejemplo, hay una zona próxima AH-5 Las Pajarillas, que es Zona de Máxima Protección del POE y se ha clasificado como SNUP categoría II.1, preservado agropecuario. En este sentido el Plan de ordenación del embalse (Decreto 120/2002, de 5 de julio), establece en su apartado II. Normas específicas, para la Zona de Máxima Protección un apartado (8) de usos y actuaciones permitidos y un apartado (9) de Limitaciones y prohibiciones. En él se indica textualmente: «Se prohíben todas las actividades distintas a las enumeradas en el apartado 8, incluyendo los aprovechamientos agrícolas, ganaderos y forestales, así como la construcción de cualquier tipo de edificación, instalación e infraestructura, con excepción del supuesto a que se refiere el apartado 6.7 de estas Normas». Contrario a lo que se pretende permitir en el SNUP categoría II.1, preservado agropecuario.
- En relación con las zonas denominadas en la memoria SNUP-Preservado por su valor Paisajista Periurbano, no deja de ser terreno forestal, algunas parcelas con construcciones y otras sin ellas. La legalización de las construcciones inmersas en esta zona deberá cumplir con toda la legislación vigente, urbanística y ambiental y se deberá tener en cuenta también, en su caso, la compensación del terreno forestal que vea modificado su uso, correspondiente a la superficie de las mismas.
- Se debe revisar el apartado 10.4.2. Parcelaciones rústicas (de carácter rústico), de la Memoria de Ordenación, porque hace referencia al Decreto 65/1989, de 9 de mayo, de acuerdo con lo establecido en su inicio, es de aplicación en suelo no urbanizable común y no

en SNUP. En cualquier caso, para las parcelas que sean terreno forestal se deberá cumplir lo que establece la Ley 16/1995, de 4 de mayo, artículo 45.

- En relación con el apartado 10.9.4.4. Categoría I.4: Régimen Especial por afección forestal, debe hacer referencia también a la legislación básica, Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. Y no se entiende muy bien qué tipo de edificaciones e instalaciones se pretende permitir mediante calificación urbanística dentro de la finalidad a) Edificaciones e instalaciones no productivas encaminadas a la protección del suelo forestal. Deberían concretarse.
- En todo el documento debe actualizarse la legislación vigente ya que se citan numerosas leyes derogadas (Ley 29/85 de aguas, Ley 4/1989, Ley 10/1991, etc.).
- Para la compensación de los terrenos forestales que se perderían con la clasificación de suelo propuesta en este Avance se estima una superficie a compensar de 112.000 m², que como ya se ha indicado deberá ser calculada exactamente a partir del terreno forestal que pase finalmente a ser urbano. Para llevar a cabo estas compensaciones el promotor deberá proponer preferentemente zonas no consideradas como terreno forestal según la cartografía SIGPAC, y en la que se cambie a forestal el uso agrícola del recinto o parcela que comprenda la superficie a reforestar, presentando en la Dirección General de Agricultura solicitud de modificación del sistema de identificación geográfica de parcelas.

Igualmente deberá presentar un documento o memoria descriptiva de las labores de reforestación donde se indique al menos la zona para repoblar, especies a introducir, densidad, época, método de repoblación y cuanta otra información sea de interés para su aprobación por esta Dirección General del Medio Ambiente y Sostenibilidad, teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- Se repoblará con especies arbóreas autóctonas principalmente encina, melojo y fresno con una densidad no inferior a los 600-800 pies/ha. Las especies arbóreas introducidas serán de al menos 2 savias en envase forestal de mayor de 250 cc. con tutor metálico y protector para protección contra roedores. En el caso de que la zona de plantación vaya a estar transitada o pastada por ganado, deberá quedar protegida mediante cerramiento perimetral con malla ganadera o bien mediante jaulones individuales formados por 2 piquetes metálicos y malla electro soldada de 2 metros de altura desde el suelo. En este caso la densidad de plantación se puede reducir a 400 pies/ha.
- La época en la que deberá realizarse la plantación será en otoño (en los meses de octubre o noviembre) o en primavera (en los meses de marzo o abril), procurando siempre que se realice en las condiciones climatológicas óptimas.
- Se realizarán riegos estivales de la plantación durante los 3 años siguientes a contar desde la finalización de la misma, dentro del periodo comprendido entre el 15 junio y el 15 de septiembre. El número de riegos anuales será de 4 el primer año y 3 los años siguientes.

Informe de Vías Pecuarias

En el informe se señala la existencia de cuarenta y siete vías pecuarias existentes en el término municipal, clasificadas por una Orden Ministerial de 1974, modificada por una Orden de la Consejería de Economía y Empleo de la Comunidad de Madrid de 1995.

El citado informe, refiere las consideraciones de carácter general, sobre el tratamiento urbanístico de las vías pecuarias (calificación, carácter demanial, actuaciones prohibidas, relación con viarios, autorizaciones en casos excepcionales e inexcusables, consideración en las licencias o autorizaciones municipales, proyectos de acondicionamiento, etc.). Realiza una serie de consideraciones de carácter particular, en las que refiere las carencias o inexactitudes que deben solventarse en materia de su competencia en diversos documentos del Avance, entre ellas:

- *“En el documento Memoria de Información, en cuanto al objetivo mencionado del Avance de establecer la delimitación precisa de las vías pecuarias y descansaderos conforme al catastro vigente, debe tenerse en cuenta que el deslinde es el acto legal para definir los límites de las vías pecuarias previamente clasificadas. El Plan General reflejará el Dominio Público Pecuario legalmente existente.*
- *También en la Memoria de Información, en el apartado 2.4.6 debe corregirse la longitud y anchura de las vías pecuarias en el cuadro resumen, y eliminar la columna “anchura real”. Además, en lo referente a la Solicitud de Permuta en tramitación, debe incorporarse una leyenda de la figura y completarse la información con el texto indicado en el informe del Área de Vías Pecuarias, y debe tenerse en cuenta que la imagen incluida en la página 224 no refleja con claridad la información.*
- *En el documento Memoria de Ordenación, en la regulación propuesta para las parcelaciones rústicas y para las construcciones e instalaciones se tendrá en cuenta que las normas a las que se debe ajustar el deslinde vienen establecidas en el artículo 15 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.*
- *En los Planos, deberá reflejarse la Red de Vías Pecuarias en todos los planos del documento, debiendo reconocerse por una trama clara y precisa y con su anchura legal que las identifique en la leyenda como “Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido”, sin que ningún otro uso prevalezca sobre el dominio público pecuario.*
- *También en los Planos deben realizarse cambios para los diversos grupos de vías pecuarias que especifica el informe, bien para corregir los errores de dibujo en la localización de algunas vías pecuarias, bien para incluir las que no se reflejan en ninguno de los planos, o bien para corregir la representación de otras vías pecuarias de forma que se ajusten a la capa institucional”.*

3.3.- Condiciones y prescripciones del Informe Previo de Análisis Ambiental para la Ordenación

Tal y como se indica en la página 57 del Informe Previo de Análisis Ambiental/Documento de Alcance del PGOU de Garganta de los Montes, **“las prescripciones reflejadas en el presente documento de alcance/informe de previo de análisis ambiental que afectan a la ordenación general propuesta, se trasladarán al documento de planeamiento que vaya a ser objeto de aprobación inicial”.**

Por otro lado, cabe indicar que además de las medidas de prevención, reducción y compensación de efectos negativos que, con carácter general, se incluyen en el documento inicial estratégico presentado, el documento a someter a declaración ambiental estratégica/informe definitivo de análisis ambiental cumplirá las condiciones establecidas por el Informe Previo de Análisis Ambiental, 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.

A continuación, se reflejan de forma sistematizada los condicionantes más relevantes que aparecen en el IPAA y que, en su mayor parte, derivan de los condicionantes que se señalan en los informes del Área de Conservación de Flora y Fauna y Conservación de Montes de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales, así como del Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Dichos informes han sido resumidos anteriormente en el punto 3.2.

- ❖ *“Los planos que muestran la clasificación del suelo vigente (planos de información i.1.1.- Término Municipal (T.M.) Catastro 2016; i.1.2.- T. M. Catastro 2016 + Curvas de nivel; i.1.8.- S. U. Urb. “La Pajarillas” Calificación vigente; i.1.9.- S. U. Urb. “El Verdugal” Calificación vigente) representan las urbanizaciones “El Verdugal” y “Las Pajarillas”, colindantes con el Embalse de Riosequillo, como Suelo Urbano. No obstante, según la información a que tiene acceso esta Área (documentación urbanística del visor SIT), los Planes de Ordenación de Núcleo de Población (PONP) aprobados por la Comisión de Urbanismo el 20 de diciembre de 1988, clasificaron estos ámbitos como suelo no urbanizable común con capacidad para acoger núcleo de población. En consecuencia, en toda la documentación de/ Plan General deberá figurar esta clasificación como vigente o bien justificar adecuadamente los cambios que se hayan producido. De la misma forma es necesario que se estudie en cuanto al planeamiento vigente si los PONP y sus acciones y condicionados asociados fueron llevados a cabo (recepción de zonas comunes, obras de saneamiento, red viaria) de forma que se pueda entender que las determinaciones de los mismos están en vigor”.*
- ❖ *“Dado que en el ámbito Los Gargantales se aprobó una modificación puntual del PDSU durante el periodo de tramitación del Avance (concretamente mediante Orden 391/2019, de 28 de febrero, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, publicada en el BOCM de 13/03/2019), deberá adaptarse el documento en cuanto al planeamiento vigente y eliminar la propuesta de modificación para dicho ámbito. Se deberá considerar como superficie de la correspondiente Área Homogénea (AH-03 en el Avance) la del ámbito de la modificación puntual, y corregir el límite de la misma en los planos, utilizando la delimitación aprobada definitivamente en la modificación puntual, que no se corresponde exactamente con la que se ha reflejado en el Avance, en el que el límite de la zona verde de la red general en el extremo norte aparece desplazado más al norte”.*
- ❖ *“También en relación con el planeamiento vigente, y en concreto respecto a la clasificación vigente para las parcelas 298 y 299 del polígono 8, situadas junto al acceso a Los Gargantales, no deberán figurar como suelo urbano a menos que se haya aprobado definitivamente la modificación del PDSU que las tiene como ámbito (aprobación inicial el 29/03/2014) y que a fecha de redacción de este informe se encuentra en tramitación. En consecuencia, si se mantiene la propuesta del Avance respecto a ellas, deberían considerarse como un nuevo suelo urbano”.*
- ❖ *“Respecto al Inventario de Edificaciones en Suelo No Urbanizable, en el aspecto concreto de los servicios de saneamiento de las edificaciones hay que señalar que el recuento del inventario arroja un total de unas sesenta y una (61) viviendas fuera de ordenación que estarían conectadas a la red de saneamiento, lo que contrasta con los capítulos de la Memoria de información y del documento ambiental donde se cifra el total de viviendas en esta situación en cuarenta y cinco (45). Esta contradicción deberá aclararse en la próxima fase. Se refiere también en el inventario la existencia de siete viviendas no conectadas a la red de saneamiento y que tampoco disponen de fosa séptica. De ellas, cinco no disponen de servicio de abastecimiento de agua, situación que deberá explicarse, para justificar su consideración como vivienda.*

También se aprecia que para algunas edificaciones no existe coincidencia entre los servicios disponibles (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones) que se consignan en la ficha y las que se han reflejado en la tabla resumen.

A nivel general, y a la vista de los resultados globales del inventario, que reflejan una presencia muy conspicua de edificaciones en el suelo rural y, dentro de ellas, un gran predominio de las irregulares, es preciso que el Plan General incluya una valoración del citado

inventario en SNUP y que proponga determinaciones encaminadas a detener la proliferación de edificaciones irregulares, así como para adecuar o mejorar aquellas que de acuerdo con la normativa urbanística y ambiental puedan mantenerse y eliminar los efectos negativos del resto.

Por tanto, para la próxima fase, se ampliará el Inventario de edificaciones en SNU con una memoria o texto que explique, desarrolle y subsane todas las anteriores carencias o contradicciones”.

- ❖ *“Para la próxima fase, deberá presentarse un estudio sobre las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales en cumplimiento de lo previsto en el artículo 7 del Decreto 170/1998 que solucione las anteriores carencias. En este sentido tiene especial interés que se amplíe la información sobre los sistemas de depuración de las urbanizaciones “El Verdugal” y “Las Pajarillas”.*

En estos núcleos de población en suelo no urbanizable común, los Planes de Ordenación de Núcleo de Población (PONP) aprobados a finales de los años ochenta del pasado siglo establecieron respectivamente una pequeña depuradora y una fosa séptica comunitaria. En la presente fase, únicamente se indica la situación de los núcleos en los planos y se afirma que la regulación de los vertidos quedará pendiente de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Es necesario que se estudie cómo se cumplieron las prescripciones de los respectivos PONP respecto a la depuración de los vertidos, se indique qué tipo de depuración se está aplicando, qué organismo es titular de las hipotéticas depuradoras, cuáles son los volúmenes y las características de los vertidos, qué autorización tienen y qué posibilidades de mejora existen.

A este respecto se desarrollará lo indicado en el informe del Canal de Isabel II y reiterado más adelante en este informe, en el sentido de que el Plan General deberá proponer una solución para el saneamiento de dichas urbanizaciones, actualmente no conectadas al Sistema Integral de Saneamiento (SIS). Esta solución será bien la conexión al SIS o bien sistemas de depuración independiente privados, que deberían contar con la aprobación de esta Consejería y la autorización de vertido por la Confederación Hidrográfica del Tajo. Desde esta Área se estima en principio que lo más conveniente sería la conexión a la EDAR de Riosequillo, que dista apenas 600 m desde el acceso a El Verdugal desde la M-604, y menos aún desde el Acceso a Las Pajarillas”.

Junto a estos condicionantes de carácter general y que afectan a la ordenación propuesta por el Avance del PGOU de Garganta de los Montes, el IPAA realiza una serie de consideraciones de carácter pormenorizado (que han sido sistematizados en el apartado 3.1. de este informe) y que son desarrollados en los diferentes informes del: Servicio de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación de la Consejería de Presidencia, y Portavocía de Gobierno; Red Eléctrica de España; Confederación Hidrográfica del Tajo; Dirección General de Industria, Energía y Minas (Servicio de Instalaciones Eléctricas) de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda; Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes; Consorcio Regional de Transportes Públicos de Madrid; Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF); Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública, de la Consejería de Sanidad; Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento; Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras; Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente Ordenación del Territorio y Sostenibilidad; Canal de Isabel II.

*Por tanto, teniendo en cuenta los diferentes condicionantes y prescripciones que se reflejan en el Informe Previo de Análisis Ambiental/Documento de Alcance del Avance, el Ayuntamiento de Garganta de los Montes, **“tomando en consideración los informes recabados, 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 de Plan General documento preparado para su aprobación provisional, que corresponderá al documento de aprobación***

inicial con las correcciones pertinentes, en su caso, derivadas de los informes sectoriales y de la estimación de las sugerencias del trámite de consultas e información”.

4. Análisis del territorio, evolución y capacidad de acogida

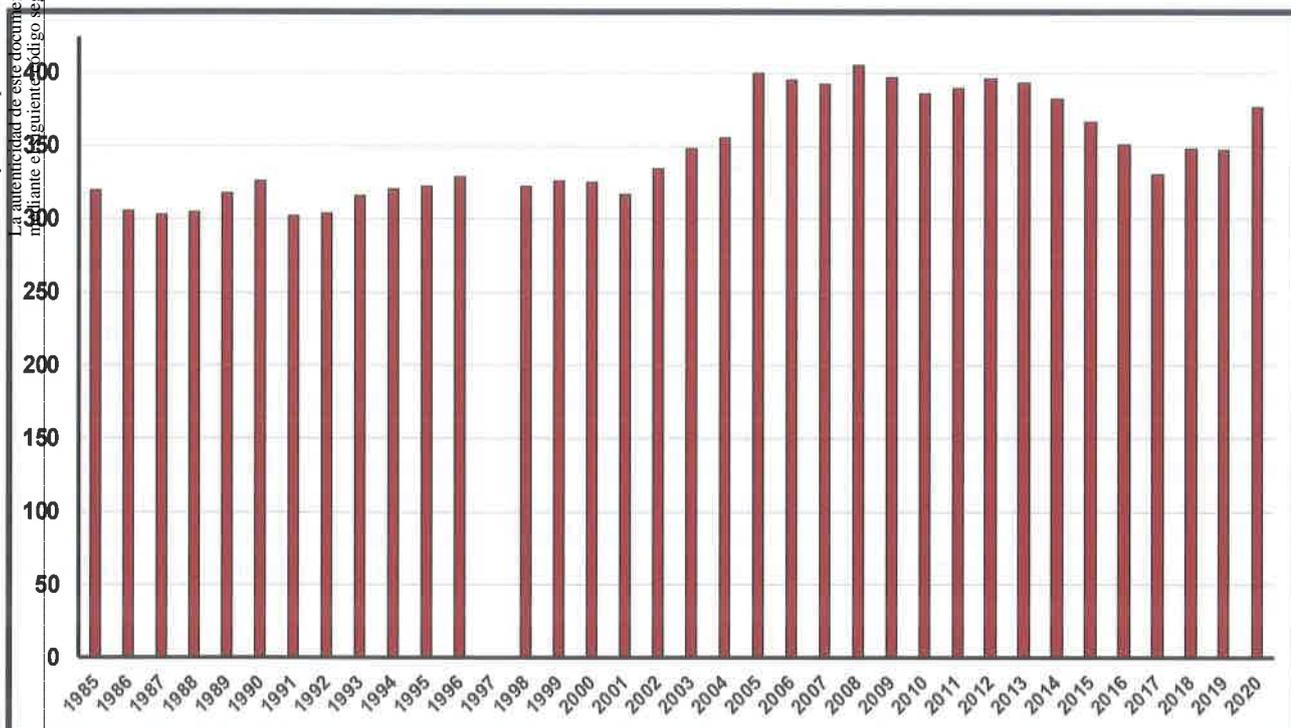
Para realizar un análisis del territorio, su evolución y la capacidad de acogida de Garganta de los Montes, deben tenerse en cuenta, junto a los condicionantes ambientales que presenta el municipio (y que ya han sido reseñados en el punto 0.1.- Espacios Protegidos y Afecciones Ambientales), la evolución de sus datos demográficos y residenciales. Este examen permite aportar información relevante en cuanto a las tendencias de crecimiento que han tenido lugar en el municipio durante más de 20 años y que pueden configurar las orientaciones futuras a las que debe dar respuesta el plan.

4.1.- Datos demográficos

Para obtener una imagen lo más ajustada posible a la dinámica demográfica del municipio, se ha analizado la evolución del total de la población empadronada desde 1985, tres años después de la aprobación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU), aprobado definitivamente por la Comisión Delegada del Pleno de la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid, (COPLACO), cuya aprobación se publicó en el B.O.E. de 21 de junio de 1982.

Según los datos publicados por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid relativos al padrón municipal, la población empadronada en 1985 (año en la que comienza la serie) ascendía a 300 habitantes, cifra que bajaba hasta los 302 en 1991, 317 en 2001, 390 en 2011 y disminuyendo hasta los 377 en 2020, último dato disponible. Hay que hacer notar el importante crecimiento que se produjo entre 2019 y 2020 y que parece debido, fundamentalmente, a la pandemia.

Según estos datos, a fecha de 2020, la población actual de Garganta de los Montes ha pasado de 300 habitantes en 1985 a 377 en 2020 con un crecimiento en torno al 17,8% en 34 años.



Garganta de los Montes. Población Total Empadronada por Año

Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

El gráfico anterior muestra unos "dientes de sierra", con subidas y bajadas en el número de habitantes empadronados en Garganta de los Montes. No obstante, se observan tres periodos claramente diferenciados:

- Un primer periodo, que iría desde 1985 (año inicio de la serie y tres años después de la entrada en vigor del PDSU vigente) hasta el año 2001. Durante este intervalo, la población empadronada pasa de los 320 de 1985 hasta los 317 de 2001, lo que supone un -1% de disminución.
- Un segundo periodo, que iría desde el año 2002 con 334 habitantes hasta 2008 con 405, incrementándose durante este periodo la población empadronada en 71 habitantes, lo que supone, aproximadamente, un 21% de crecimiento.
- Y un tercer periodo que iría desde 2009 hasta 2020, en el que se produciría un descenso de 20 habitantes, pasando de los 397 de 2009 hasta los 377 de 2020, lo que supone un 5% de descenso.

A partir de estos datos y analizando el incremento de población producido desde el inicio de la serie en 1985 hasta el último dato disponible de 2020, se observa que el crecimiento medio anual ha sido de aproximadamente 1,6 hab/año.

2.- Evolución del Parque Inmobiliario

La dinámica inmobiliaria de Garganta de los Montes, debido a su localización, no ha mantenido aspectos similares a los de otros municipios de la Sierra mejor localizados y accesibles para los habitantes del área metropolitana de Madrid.

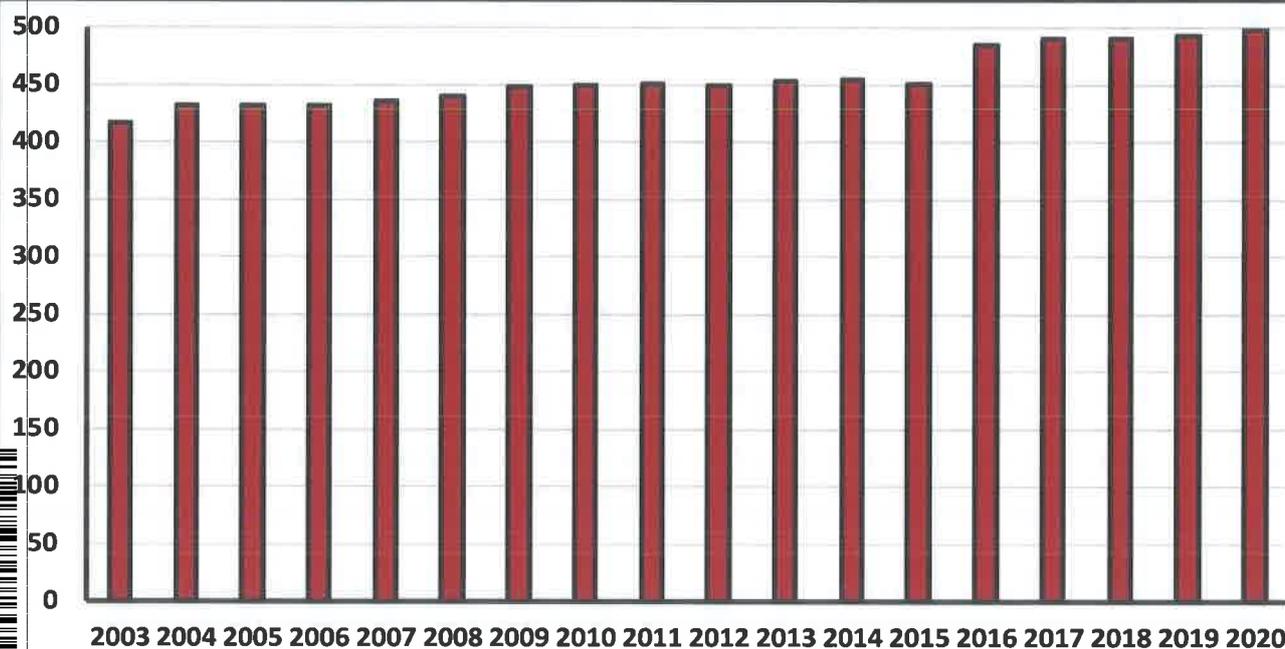
Los datos más recientes disponibles para el análisis del parque inmobiliario de Garganta de los Montes, son los referidos a las unidades residenciales de Catastro. Desde 2003 se puede tener una visión aproximada de la evolución residencial del municipio durante los últimos 17 años. En este horizonte temporal, han existido momentos expansivos y regresivos desde el punto de vista económico, lo que posibilita obtener una imagen bastante clara de la dinámica global de su crecimiento. Estos datos, facilitan la evaluación de las distintas propuestas de desarrollo que plantea el Avance del PGOU.

La gráfica siguiente permite observar como desde 2003 hasta 2020, el número de unidades residenciales de Garganta de los Montes se ha incrementado en 81, lo que representa aproximadamente un 19% de incremento. La tendencia de crecimiento, aunque constante, ha sido desigual, ya que entre 2015 y 2016, el aumento ha sido de 34 unidades, lo que representa aproximadamente un 7% de incremento en un único año, siendo un poco menos de la mitad del crecimiento producido desde 2003 hasta 2020.

Sin embargo, en el resto del periodo, los crecimientos han sido mucho más moderados, pasando de 417 unidades residenciales en 2003 hasta las 440 en 2008, mientras que entre 2009 y 2015, el crecimiento es de únicamente 3 unidades residenciales.



Emisión y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL
 La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cs/1054930740/35095866748
 Código de verificación: 1054930740/35095866748



Garganta de los Montes. Número de Unidades Residenciales por año
Fte. Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General del Catastro

- Comparativa del crecimiento de población y vivienda

Para obtener una mejor visión de la dinámica demográfica y residencial de Garganta de los Montes, resulta conveniente la comparación entre los porcentajes de crecimiento de población y de vivienda, que los datos permiten apreciar las diferentes tendencias de crecimiento y, sobretodo, sobre qué tipo de vivienda se asienta dicho incremento poblacional. Así, las gráficas siguientes permiten observar como mientras la población empadronada ha crecido ligeramente desde 2003, la vivienda ha crecido con un ritmo bastante dispar, ya que mientras en un primer periodo lo hace de forma moderada, en otra etapa el crecimiento es mucho más fuerte.

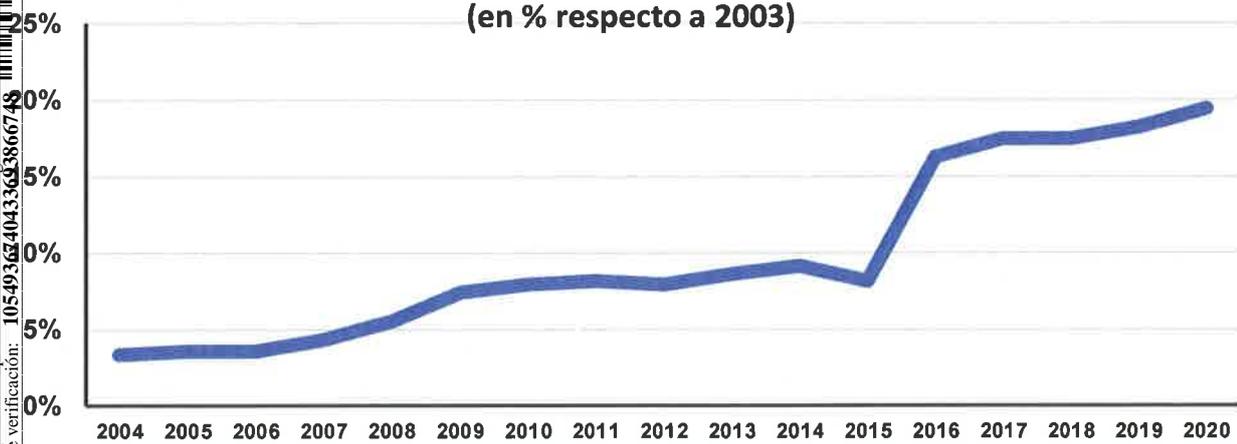
De este modo, mientras la vivienda (unidades residenciales de Catastro) ha ido creciendo progresivamente desde 2003 hasta 2015, con incrementos interanuales nunca superiores al 8% en los 13 años, entre 2015 y 2020 el crecimiento interanual ha estado en el entorno del 21% durante los cinco años. En cuanto a la población empadronada, los porcentajes interanuales han estado siempre encima del 10% entre 2005 y 2014 para, a partir de ese año sufrir una caída que muy intensa hasta 2017 y recuperarse un poco hasta 2020.

Estos datos quedan claramente reflejados en la gráfica de *Proporción Incremento Anual de Población frente a Incremento Anual de Vivienda*, donde se observa como desde el inicio de la serie hasta 2014, el crecimiento de población con respecto a la vivienda (que en la gráfica se muestra como una línea azul) aunque superior, ha sido más o menos constante. Sin embargo, entre 2015 y 2016 se produce un incremento anual de viviendas mucho más intenso que el crecimiento de población para ese mismo año. A partir de 2016, el crecimiento interanual de población es negativo con respecto a la vivienda, lo que supone que se han construido más viviendas que incremento de población empadronada, incrementándose, por lo tanto, el porcentaje de vivienda secundaria en los últimos tres años. Sin embargo, entre 2019 y 2020 se produce un crecimiento positivo de la población respecto a la vivienda debido a la pandemia, ya que, probablemente, población con vivienda secundaria se ha empadronado en Garganta de los Montes reduciendo, de este modo, el porcentaje de viviendas secundarias en el municipio.

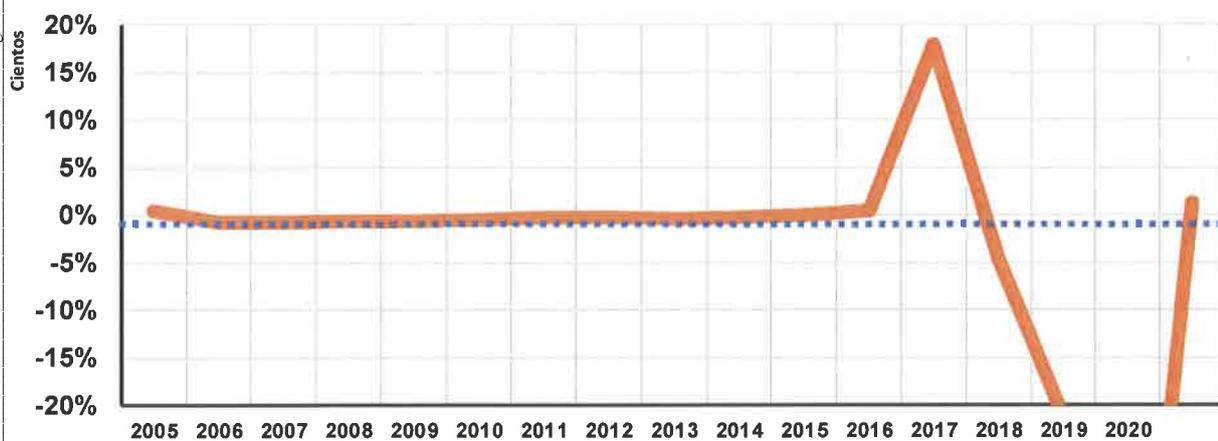
CRECIMIENTOS ANUALES DE POBLACIÓN (en % respecto a 2003)



CRECIMIENTOS ANUALES DE UNIDADES RESIDENCIALES (en % respecto a 2003)



PROPORCIÓN INCREMENTO ANUAL DE POBLACIÓN FRENTE A INCREMENTO ANUAL DE VIVIENDA



Crecimientos interanuales de vivienda y población y proporción de incremento interanual de la población con respecto al crecimiento de vivienda
 Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y de la Dirección General del Catastro

5.- Elementos fundamentales de Impacto Territorial del Avance del PGOU

Esta Dirección General de Urbanismo ha procedido al análisis de la documentación aportada de acuerdo con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y con sus modificaciones posteriores, en cuanto a *analizar la incidencia de dicho Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.*

La Ley 9/2001, por otra parte, señala en su artículo 3, punto 2, los principios rectores y fines que debe tener la ordenación urbanística. Principios y fines que deben guiarse en base a criterios de sostenibilidad y que entre otros son:

- a) *El uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio*
- b) *La configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para el desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución*
- c) *El aseguramiento , en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación*
- d) *La organización en el suelo no urbanizable de protección de los usos, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones que, excediendo de su utilización y explotación conforme a su naturaleza, sean autorizadas en dichos suelos, de modo que contribuya en mayor medida a la preservación de su carácter rural*
- e) *La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización*
- f) *La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural, así como del patrimonio histórico-artístico, cultural y arquitectónico*
- g) *Impedir la especulación del suelo*

Por otro lado, el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, señala en sus apartados, 1, 2 y 4:

1. *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, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.*
2. *En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior 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*



Emitida y firmada por: DE LA HOZ-VÁZQUEZ-ISABEL
La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/cs/mediante el siguiente código seguro de verificación: 10549367404336938666748](http://www.madrid.org/cs/mediante%20el%20siguiente%20código%20seguro%20de%20verificación%3A%2010549367404336938666748)

Fecha de Emisión: 2021.07.15 17:28

oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:

- a) *La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.*
 - b) *La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.*
 - c) *La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.*
 - d) *La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.*
4. *Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.*

el mismo modo y debido a que el término municipal de Garganta de los Montes se incluye en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama, aprobado por Decreto 18/2009, de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid y, en concreto, a los núcleos urbanos del municipio se incluyen en la Zona de Transición, el Punto 5.1.3. de la Síntesis Normativa del Anexo del PORN, señala para esta zona que se "ha delimitado y caracterizado esta área con el ánimo de constituirse en una directriz de planeamiento que garantice la preservación, evitando un urbanismo desordenado, masivo o perturbador del difícil equilibrio actual".

En ese sentido, la propuesta urbanística del Avance del PGOU de Garganta de los Montes deberá ser coherente con los principios rectores y fines de la Ley 9/2001, a los principios de desarrollo sostenible y a los preceptos por los que se delimitaron las Zonas de Transición por parte del PORN de la Sierra de Guadarrama.

De acuerdo, por lo tanto, con los datos recogidos en el presente Informe de Impacto Territorial del Avance del PGOU de Garganta de los Montes (según lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001), de los principios rectores y fines recogidos en el artículo 3.2. de la Ley 9/2001, del artículo 3. del Real Decreto Legislativo 7/2015, y de lo dispuesto en el Punto 5.1.3. de la Síntesis Normativa del Anexo del PORN de la Sierra de Guadarrama, y a partir de los datos urbanísticos contenidos en la documentación aportada, de las consideraciones reproducidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental/Documento de Alcance, de los preceptivos informes emitidos, del planeamiento vigente y de su capacidad actual, del análisis del territorio, su evolución y capacidad de acogida, se pueden deducir los siguientes análisis y conclusiones.

5.1.- Datos demográficos, necesidades y demanda de vivienda

Los datos del Padrón Municipal muestran como la población empadronada ha crecido en 57 habitantes desde 1985 (tres años después de la aprobación del PDSU vigente), lo que supone un incremento de alrededor de un 17,8% en 34 años. Por su parte, las unidades residenciales urbanas de Catastro, han crecido desde 2003 (año de inicio de la serie) hasta 2020 en 81 unidades, lo que supone un 19% de incremento.

Si tomamos como referencia el año 2003 para poder comparar con los datos de vivienda, se observa como la población empadronada se ha reducido en 1 habitante, al pasar de 348 de 2003 frente a los 347 de 2019. Esto supone que todo el crecimiento residencial que se ha producido en el municipio durante los últimos 16 años ha sido para el desarrollo de vivienda secundaria. El dato de población

de 2020, con un incremento de 30 habitantes empadronados en un año y debido, fundamentalmente, a la pandemia, distorsiona claramente los datos de la serie temporal.

Observando los datos del Censo de Población y Vivienda del Instituto Nacional de Estadística, se puede ver como el porcentaje de vivienda secundaria ha ido variando a lo largo del año. Así, mientras que en 1991 el porcentaje era de casi el 75%, en 1996 caía hasta el 42%. Posteriormente vuelve a subir hasta el 73% en 2001 para volver a caer hasta casi el 67% en 2011. Al igual que en el caso de la población empadronada, los datos entre 2019 y 2020 modificarán los porcentajes de forma importante.

En el Documento Inicial Estratégico del Avance del PGOU de Garganta de los Montes y a la hora de considerar las distintas alternativas de ordenación en relación a diferentes hipótesis de previsión de crecimiento/decrecimiento para el periodo de vigencia prevista del PGOU (que se ha establecido en 2030), se señala que *"no hay datos fehacientes para una proyección realista."* Por otro lado, el documento de Avance señala los problemas con los que se encuentra el municipio para atraer población. De hecho, indica que *"la distancia y la falta de comunicaciones realmente eficientes a núcleos urbanos de mediana y gran densidad como puede ser Alcobendas, San Sebastián de los Reyes o el mismo municipio de Madrid, impide que en algún caso puede convertirse Garganta de los Montes en un posible "pueblo dormitorio".*

Por otra parte, resulta reseñable observar como el desarrollo urbanístico en el suelo reglado ha sido muy escaso durante los últimos años. Tendencia que, como se indica en el Avance, no parece cambiar, ya que *"la construcción de nuevas viviendas se encuentra prácticamente estancada, no viéndose incremento en los próximos años".*

y como se señala en el apartado 1.1.- Capacidad actual del planeamiento vigente de este informe, el Avance carece de un análisis exhaustivo del número actual de viviendas, así como de la capacidad residencial vacante en el municipio actualmente. Los datos más aproximados que pueden verse en el Avance se producen al realizar el análisis de aguas residuales tanto en la Memoria como en el Documento Inicial Estratégico. Dicho análisis señala que la capacidad residencial del suelo urbano en el casco y urbanizaciones es de 267 viviendas. Si a esta cifra, se añaden la existencia de 22 viviendas irregulares que incluye el inventario de edificaciones en SNUP, se alcanzaría un total de 459 viviendas, cifra que aún queda por debajo de las 498 unidades residenciales del Catastro.

cuanto al análisis de la capacidad actual vacante residencial en el municipio, el documento de Avance no aporta demasiada información al respecto, a excepción de lo reseñado en el Documento Inicial Estratégico, en el que se señala que *"la capacidad de viviendas en la actualidad es de 91 solares de ejecución directa y 75 edificación sin uso susceptibles de sustitución directa para vivienda urbanizada del 50%".* Estos datos supondrían un remanente de 128 nuevas viviendas posibles en suelo urbano.

Teniendo en cuenta dichas carencias del Avance, para la elaboración de este informe se ha realizado un análisis visual de la ortofotografía del verano de 2019 y su comparación con las parcelas de los planos de información del Avance. En base a este análisis, se ha determinado la presencia de 58 parcelas libres de edificación de las que 14 se corresponden con los núcleos de Garganta y El Cuadrón, y 44 en las urbanizaciones. La disparidad de los datos respecto a los recogidos en el Documento Inicial Estratégico, se debe a que para el análisis visual se han considerado simplemente parcelas sin edificar y no se han tenido en cuenta los parámetros correspondientes a cada uno de los solares de los núcleos de Garganta y El Cuadrón.

Por otro lado, los datos de licencias de obra mayor desde 2007 indican la construcción de 24 nuevos edificios en los últimos 12 años, incluyendo los realizados con demolición de edificios existentes.

Estos datos permiten señalar que la capacidad actual de vivienda vacante permite el completo desarrollo de la propuesta que hace el Avance, algo que el propio documento reconoce al indicar que, *"según las previsiones, los cascos urbanos son capaces de albergar los posibles crecimientos y en su caso, mantener una estructura urbana compacta y coherente en caso del previsible decrecimiento de la población empadronada".*

Por tanto, cualquiera de los dos análisis de la capacidad residual residencial existente reseñados anteriormente, permiten absorber la posible futura demanda de viviendas, tanto de primera como de segunda residencia, por lo que la propuesta que hace el Avance del PGOU de Garganta de los Montes al seleccionar la Alternativa 1, regularizando la normativa del Suelo Urbano y del Suelo No Urbanizable, sin crecimiento residencial, con el mantenimiento de la estructura actual, y creciendo ligeramente y de forma puntual para el desarrollo de equipamientos urbanos, parece la más realista y adecuada con las previsiones de crecimiento del municipio, así como la propuesta más acorde con los preceptos, principios rectores y fines recogidos en el artículo 3.2. de la Ley 9/2001 y el artículo 3. del Real Decreto Legislativo 7/2015, así como lo dispuesto en el Punto 5.1.3. de la Síntesis Normativa del Anexo del PORN de la Sierra de Guadarrama.

5.2.- Consideraciones en relación a zonas concretas propuestas por el Avance

Como se ha hecho referencia en el apartado 3.3.- Condiciones y prescripciones del Informe Previo de Análisis Ambiental para la Ordenación y en el que se resumen los condicionantes que el IPAA hace para determinados ámbitos propuestos por el Avance del PGOU de Garganta de los Montes, es necesario detallar algunas consideraciones al respecto:

❖ Área Homogénea AH-03 “Los Gargantales”.

La Orden 391/2019, de 28 de febrero, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, aprobó definitivamente Modificación 10 del PDSU “Nueva delimitación y ordenación pormenorizada del ámbito de actuación de Los Gargantales”. Por lo tanto, dicha aprobación se produce posteriormente a la elaboración del Avance del PGOU.

El nuevo ámbito mantiene el uso residencial, como característico, con la tipología de unifamiliar aislada, si bien cambia la calificación a uso residencial de determinadas parcelas destinadas a equipamientos y zonas verdes por el planeamiento vigente, que actualmente están registradas y escrituradas a nombre de particulares, produciéndose una desafectación de 408 m² de suelo destinados a red pública local.

Como consecuencia del incremento de suelo residencial, se aumenta la densidad al pasar de 77 parcelas de uso residencial de vivienda unifamiliar que provienen del planeamiento vigente a las 90 parcelas resultantes de la Modificación Puntual, lo que representa un incremento de 13 parcelas/viviendas y 3.911 m²c de edificabilidad.

Dado que dicha aprobación se produce posteriormente a la elaboración del Avance del PGOU, **debe incorporarse íntegramente al documento de Avance del PGOU de Garganta de los Montes la Modificación 10 del PDSU “Nueva delimitación y ordenación pormenorizada del ámbito de actuación de Los Gargantales”, adecuando el ámbito a la clase de suelo que se deriva de la modificación (suelo urbano no consolidado), así como su delimitación como Unidad de Ejecución y su desarrollo mediante Plan Parcial, debiéndose, tal y como se señala en el IPAA, “considerar como superficie de la correspondiente Área Homogénea (AH-03 en el Avance) la del ámbito de la modificación puntual, y corregir el límite de la misma en los planos, utilizando la delimitación aprobada definitivamente en la modificación puntual, que no se corresponde exactamente con la que se ha reflejado en el Avance, en el que el límite de la zona verde de la red general en el extremo norte aparece desplazado más al norte”.**

❖ La Modificación Puntual 11 no sustancial del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Garganta de los Montes, “Cambio de clase de suelo en el ámbito de dos parcelas en Garganta”

Dicha Modificación Puntual cuenta con aprobación inicial mediante Decreto de Alcaldía de 29 de marzo de 2014 y en la que se propone clasificar como suelo urbano una superficie de aproximadamente 1.300 m² correspondientes a dos parcelas del núcleo de Garganta (situadas entre el núcleo urbano y el acceso a Los Gargantales). **Dicha modificación supone un cambio de clasificación sobre la que se emitió informe ambiental con nº de**

referencia de registro de salida 10/001147.3/15 del 9 de mayo de 2015 (expediente SIA 11/045).

El Pleno del Ayuntamiento aprobó provisionalmente dicha modificación en sesión ordinaria celebrada el 5 de abril de 2019 y remitió el expediente para aprobación definitiva a la Dirección General de Urbanismo el 6 de mayo de 2019. La Dirección General de Urbanismo acordó, con fecha de 16 de junio de 2019, *“devolver al Ayuntamiento de Garganta de los Montes el expediente de la Modificación Puntual No Sustancial nº 11 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Garganta de los Montes, cambio de clase de suelo en el ámbito de dos parcelas en el núcleo de Garganta, para que según establece el artículo 62.1 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se proceda a subsanar y completar el expediente en los términos expuestos en el informe urbanístico evacuado por el Área de Planeamiento 3 y por el Área de Tramitación y Resolución de Procedimientos con fecha 14 de junio de 2019 y con arreglo a la Propuesta de Resolución elevada a esta Dirección General de Urbanismo y Suelo por la Subdirectora General de Normativa y Régimen Jurídico Urbanístico y por el Subdirector General de Urbanismo con igual fecha”*

Por lo tanto, las parcelas objeto de ésta Modificación Puntual, tal y como se indica en la página 45 del Informe Previo de Análisis Ambiental, **“no deberán figurar como suelo urbano a menos que se haya aprobado definitivamente la modificación del PDSU que las tiene como ámbito (aprobación inicial el 29/03/2014) y que a fecha de redacción de este informe se encuentra en tramitación. En consecuencia, si se mantiene la propuesta del Avance respecto a ellas, deberían considerarse como un nuevo suelo urbano”**.

- Problemática del diseminado en el Suelo No Urbanizable

Proyectos de Delimitación de Suelo que suponen el planeamiento vigente de Garganta de los Montes, ha supuesto importantes carencias regulatorias en cuanto al suelo no urbanizable, lo que ha dado lugar a un importante desarrollo de edificaciones en esta clase de suelo. De hecho, buena parte del desarrollo edificatorio que se ha producido en el municipio desde la aprobación de los diferentes PDSUs, se ha producido en el suelo no urbanizable, con la implantación en esta clase de suelo de construcciones y actividades diversas. En este sentido, la propia Memoria del Avance reconoce dicha problemática al señalar que *“El problema fundamental al que se enfrenta el municipio desde el punto de vista urbanístico es que prácticamente la mitad del casco urbano consolidado está fuera de ordenación, esto es, fuera del límite del suelo urbano que se delimitó en 1982”*.

El análisis revelador de esta problemática resulta el Inventario de edificaciones en Suelo No Urbanizable que se incluye en el Avance. En dicho documento, tal y como indica el Informe Previo de Análisis Ambiental, *“se señala la existencia 300 parcelas catastrales que soportan alguna construcción o instalación. Entre ellas se encuentran 192 viviendas fuera de ordenación, muchas de ellas con construcciones anejas como garajes, almacenes o piscinas. En cuanto a naves o almacenes (sin vivienda), habría unos 80 fuera de ordenación. Tomando como número de viviendas en el casco y urbanizaciones el de 267 que se señala en la documentación, resulta que el número de viviendas irregulares supondría el 72% de las viviendas legales, incluso teniendo en cuenta que una parte importante de estas últimas procede de la reconducción urbanística de asentamientos en suelo no urbanizable”*.

Resulta evidente, por tanto, que el problema del disperso en el suelo no urbanizable del municipio de Garganta de los Montes es de gran importancia, principalmente en lo que respecta al impacto que un diseminado tan importante y aparentemente sin un claro control urbanístico y ambiental supone sobre los recursos hídricos y su depuración. Sin embargo, el Avance no aborda de forma clara los efectos ambientales del diseminado y no proporciona propuestas de ordenación o de, al menos, intentar reconducir la situación existente. De hecho, en la Memoria de Ordenación del Avance, al analizar las diferentes alternativas propuestas, plantea en la denominada como Alternativa 2, avanzar sobre la Alternativa 1, al considerar que el suelo “periurbano” colindante con los diferentes cascos urbanos, presentan todas las características del Suelo Urbano y, por lo tanto, podrían incorporarse al Suelo Urbano Consolidado.



www.madrid.org/cs/9054936740433693866748

Sin embargo y como se señala en el punto 2.3.1. Alternativas propuestas de este informe, el propio documento de Avance señala que esto supondría un crecimiento urbano, *“pero sin las debidas cesiones previstas para este tipo de suelo. Consolidaría y legalizaría parte del suelo que denominamos “periurbano”, con edificaciones fuera de ordenación y sin haber realizado las cesiones previstas por la normativa Este aspecto en concreto provocaría un efecto rebote en la solicitud que realizarían los propietarios de edificios en la misma situación, pero más alejados y no colindantes con el Suelo Urbano Consolidado”*. Además, se afirma que *“la necesaria regularización de estas edificaciones pasaría, no por su clasificación como suelo urbano en el Plan General sino por la redacción de Planes Especiales de Legalización, similares a los realizados con las urbanizaciones ilegales en el año 1985 por la Comunidad de Madrid”*.

En este sentido y en relación con el SNUP Preservado por su valor Paisajista Periurbano que plantea el Avance y que es el más afectado por la edificación dispersa, el IPAA señala que *“deberá estudiarse la situación de las construcciones y de los servicios y proponer el tratamiento urbanístico adecuado, asegurando que en el Suelo No Urbanizable de Protección persisten los valores merecedores de protección”*.

Por otro lado, en cuanto a los problemas derivados del saneamiento y depuración de las aguas residuales (a los que hace clara referencia el informe del Canal de Isabel II que se incluye en el Informe Previo de Análisis Ambiental), el Avance señala que existen 45 viviendas periurbanas conectadas al sistema general de abastecimiento. Sin embargo y como se indica en el IPAA, *“no se identifica cuáles son, ni se aborda esta cuestión en detalle en el inventario de edificaciones en SNUP. Para el resto de viviendas e instalaciones la información es también muy escasa, limitándose prácticamente a la mención escueta en el Inventario de si disponen de fosa séptica o carecen de cualquier instalación de saneamiento. Se han inventariado unas 140 fosas sépticas en el suelo no urbanizable, la inmensa mayoría asociadas a viviendas fuera de ordenación”*.

Avance, por lo tanto, **debe ampliar el análisis del diseminado en el suelo no urbanizable y plantear las determinaciones que considere necesarias en cuanto a controlar dicha problemática**. Desde esta perspectiva, las determinaciones que hace el Avance en cuanto a las *Edificaciones o Instalaciones que queden fuera de ordenación por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente normativa y Edificaciones o Instalaciones existentes destinadas a usos Industriales que queden fuera de ordenación”* (puntos 2.4.3. y 2.4.4. de la Memoria de Ordenación) deben ampliarse con lo definido en el PORN de la Sierra de Guadarrama y que queda reflejado en la página 51 del IPAA:

“En este sentido, cabe tener en cuenta que el PORN de la Sierra de Guadarrama, en el epígrafe 4.4.7.10 de su Normativa General, establece el respeto a los usos residenciales y hosteleros consolidados a la entrada en vigor del mismo, y en aquellas zonas que, en aplicación del propio PORN, deban clasificarse como Suelo No Urbanizable de Protección. El mismo epígrafe incluye el reconocimiento del derecho de reforma y mejora para los accesos, cerramientos exteriores y acometidas o suministros de servicios esenciales, con las debidas autorizaciones, siempre que con ello no se incrementen las superficies ni los volúmenes construidos y que se respete la tipología, materiales y tonalidades originales o, en su caso, los característicos del entorno. El órgano ambiental ya se ha pronunciado sobre el alcance del reconocimiento de los mencionados usos, la interrelación con otros instrumentos de protección, y las limitaciones y alcance de las posibilidades de reforma o mejora asociados. Concretamente, pueden tenerse en cuenta los siguientes informes:

- Resolución de 4 enero de 2016 (nº ref. 10/011997.4/16) de la Dirección General del Medio Ambiente sobre la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago (adaptación del planeamiento al PORN de la Sierra de Guadarrama y catálogo de edificaciones) (exp. SIA 11/149; PCEA 10-UB2-00158.0/2011)
- Resolución, de 19 de julio de 2018 (nº ref. 10/239457.9/18), de la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad sobre el Plan Especial de Infraestructuras para ampliación de la red de abastecimiento de agua potable y conexiones varias a la red de saneamiento actual en la zona sur de Gargantilla del Lozoya (exp. SIA 17/172; PCEA 10-UB2-00181.8/2017)

En los suelos rurales para los que el PORN no determine directamente la clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección podrían seguirse criterios análogos, habida cuenta de que sus valores les harán merecedores de tal clasificación, de acuerdo con lo propuesto en el Avance”.

CONCLUSIÓN:

Desde esta Dirección General, analizando la estructura y los dimensionamientos propuestos por el Avance del PGOU de Garganta de los Montes, las determinaciones reflejadas en el Informe Previo de Análisis Ambiental y los distintos informes sectoriales solicitados, y de los aspectos reseñados en el punto 5. Elementos fundamentales de Impacto Territorial del Avance del PGOU de este Informe de Impacto Territorial, se estima que:

- ❖ Con respecto al documento de Avance presentado, **deberán corregirse los errores y contradicciones** que el documento de Avance presenta entre los diferentes documentos que en él se incluyen. En este aspecto es importante indicar que en el punto 8.8. de las NN.UU. incluidas en la Memoria de Ordenación, se señala que *“en Documentación Anexa a estas Normas Urbanísticas se describen, en fichas individualizadas, las condiciones específicas de todo orden que son de aplicación a las Unidades de ejecución en Suelo Urbano, delimitadas por el presente Plan General y cuyos ámbitos territoriales se recogen en el correspondiente plano de ordenación relativo a la gestión del suelo.”* Sin embargo, dichas fichas no aparecen recogidas en el citado Anexo.

Por otro lado, deben tenerse en cuenta los comentarios que en este sentido realiza el Informe Previo de Análisis Ambiental en su punto 2.2. Pautas sobre información a aportar en siguientes fases por el Ayuntamiento de Garganta de los Montes, en cuanto a diversos errores en los planos contenidos en el Avance.

- ❖ **Se deberá justificar claramente la inclusión de cada tipo de suelo a su categoría, así como sus parámetros urbanísticos.** Igualmente se deberá justificar que los suelos asignados a la categoría de suelo urbano cumplen con las características definidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. En el caso de las urbanizaciones Las Pajarillas y El Verdugal, deberá acreditarse el cumplimiento de los deberes urbanísticos de cesión de aprovechamientos y redes públicas, recogidos en los diferentes PONP para cada una de estas urbanizaciones.

El Avance del PGOU, en base a lo reseñado en el punto anterior, **deberá presentar un plano de clasificación en el que se refleje de manera visible la delimitación del suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado.** Así mismo, debe incluirse un Plano de Clasificación del Suelo y otro de Legislación Ambiental y Afecciones Sectoriales, de modo que no se mezclen en un único Plano.

- ❖ En relación al Área Homogénea AH-03 “Los Gargantales”, **debe incorporarse íntegramente al documento de Avance del PGOU de Garganta de los Montes la Modificación 10 del PDSU “Nueva delimitación y ordenación pormenorizada del ámbito de actuación de Los Gargantales”,** adecuando el ámbito a la clase de suelo que se deriva de la modificación (suelo urbano no consolidado), así como su delimitación como Unidad de Ejecución y su desarrollo mediante Plan Parcial.
- ❖ En cuanto a la Modificación Puntual 11 no sustancial del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Garganta de los Montes, “Cambio de clase de suelo en el ámbito de dos parcelas en Garganta, que afecta a dos parcelas del núcleo de Garganta (situadas entre el núcleo urbano y el acceso a Los Gargantales, tal y como indica el IPAA *“no deberán figurar como suelo urbano a menos que se haya aprobado definitivamente la modificación del PDSU que las tiene como ámbito (aprobación inicial el 29/03/2014) y que a fecha de redacción de este informe se encuentra en tramitación. En consecuencia, si se mantiene la propuesta del Avance respecto a ellas, deberían considerarse como un nuevo suelo urbano”*.

- ❖ El documento de Avance debe realizar un análisis coherente en relación a la situación en cuanto al número de viviendas (por urbanizaciones) y en diseminado, así como evaluar la capacidad residencial existente en la actualidad.

Debe ampliarse, atendiendo a lo reseñado en este informe y a lo referido al respecto en el IPAA, el análisis del diseminado en el suelo no urbanizable, analizando su impacto ambiental, proponiendo soluciones a los problemas derivados del saneamiento y depuración, y planteando las determinaciones que se consideren necesarias en cuanto a controlar dicha problemática.

- ❖ Se deberán proteger los terrenos arbolados existentes en los sectores de suelo urbano, atendiendo las determinaciones que se señalan en el Informe Previo de Análisis Ambiental, en particular a las prescripciones establecidas en el punto 2.6. del citado informe.

El Informe de Impacto Territorial, que emitirá el Consejo de Gobierno a propuesta del consejero competente en materia de ordenación del territorio, es preceptivo y vinculante para la aprobación del Avance del PGOU de Garganta de los Montes, tal y como se señala en el artículo 56.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y sus determinaciones deberán ser recogidas en el acuerdo del Ayuntamiento de aprobación del Avance y tenidas en cuenta en posteriores fases de tramitación del PGOU. Así mismo, deben cumplirse con las determinaciones del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico (Informe Previo de Análisis Ambiental) y tenerse en cuenta los condicionantes reflejados en los distintos informes incluidos en él y, fundamentalmente, lo reflejado por los informes realizados por el Área de Conservación de Montes y el Área de Conservación de Flora y Fauna, así como las determinaciones que se hacen en el punto 2.7. del Informe Previo de Análisis Ambiental, en cuanto a las condiciones para la ordenación general.

Examinada, por tanto, la documentación remitida por el Ayuntamiento de Garganta de los Montes, así como las determinaciones recogidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental y en los informes sectoriales que le acompañan, se entiende que resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.



Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL
 La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cs/Satellite?cid=105836748310583674831058367483
 mediante el siguiente código seguro de verificación: 105836748310583674831058367483

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.07.15 17:28

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csx mediante el siguiente código seguro de verificación: **1054936740433693866748**

