

---

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE  
ORDENACIÓN DEL SECTOR S.A.U. - V  
“DEHESA DE LOS PANES”  
PARA LA MEJORA Y CONSOLIDACIÓN DE LAS VÍAS  
PECUARIAS INCLUIDAS EN EL MISMO.**

---

**GUADARRAMA (MADRID)**

**JULIO DE 2022**

## **INDICE.**

1.	INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES.....	2
1.1.	OBJETO.....	2
1.2.	ANTECEDENTES.....	2
1.3.	PROMOTORES.....	3
1.4.	PLANEAMIENTO GENERAL.....	3
1.5.	RÉGIMEN LEGAL APLICABLE: CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACION.....	4
2.	JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	6
3.	INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL.....	8
3.1.	LOCALIZACION Y DELIMITACION DEL SECTOR.....	8
3.2.	SUPERFICIE.....	9
3.3.	OTROS ASPECTOS DE CARÁCTER INFORMATIVO.....	9
4.	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN.....	10
5.	DESCRIPCIÓN DEL PLAN Y SU MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	11
5.1.	EL TRATAMIENTO DE LAS VÍAS PECUARIAS EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA ESTABLECIDA POR EL PLAN PARCIAL.....	11
5.2.	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....	14
5.3.	CALIFICACIÓN DEL SUELO. SUPERFICIES.....	18
5.4.	CONSIDERACIONES RESPECTO A LA AFECCIÓN DE LA MODIFICACIÓN A LAS ACTUACIONES EN EL ARROYO INFORMADAS POR LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO (CHT).....	20
6.	ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	22
7.	JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	25
8.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/1998 SOBRE GESTIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID.....	27
9.	DOCUMENTACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	27
ANEXO.1.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	30
ANEXO.2.	CUADROS RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL (VIGENTE Y MODIFICADO).....	33
ANEXO.3.	MEMORIA EN MATERIA DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD.....	35
ANEXO.4.	MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO.....	49
ANEXO.5.	RESUMEN EJECUTIVO.....	59
ANEXO.6.	DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE).....	63
ANEXO.7.	INFORMES DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO (23/4/2010 Y 18/1/2012).....	73
ANEXO.8.	PLANO DE ZONIFICACIÓN VIGENTE Y MODIFICADO.....	82

## **1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES.**

### **1.1. OBJETO.**

La presente Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Suelo Apto para Urbanizar S.A.U. - V “Dehesa de los Panes”, en el término municipal de Guadarrama (Madrid), es una propuesta, puntual y específica, de mejora y consolidación de las condiciones de las Vías Pecuarias que atraviesan el Sector.

### **1.2. ANTECEDENTES.**

El Plan Parcial de Ordenación del Sector de Suelo Apto para Urbanizar S.A.U. - V “Dehesa de los Panes”, sito en el término municipal de Guadarrama (Madrid), fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Guadarrama, en sesión celebrada el día 20 de diciembre de 2.010 (B.O.C.M. nº 39, de 16 de febrero de 2.011).

Dentro del Sector, la Vereda de Colmenar y Jarosa coincidía en su trazado con el Paseo de la Dehesa de los Panes, ya ejecutado en aquellos momentos, motivo por el que el Plan Parcial, en base a los criterios al respecto que en esas fechas se venían manejando en esta materia, no definió un suelo específicamente calificado como vía pecuaria, al quedar la misma incluida en la Red General de Infraestructuras (viarío público).

Algo similar sucedía con el Cordel de la Portera de la Dehesa de Arriba a Monte Pinar, que parcialmente venía a coincidir con la actual Calle de San Macario, y que el Plan Parcial dejaba, igualmente, con dicha consideración de viario público, que era lo que realmente venía siendo.

Con estas características, y tras su preceptiva tramitación legal e informes preceptivos, a lo largo del periodo 2.003 – 2.010, el Plan Parcial fue aprobado definitivamente, sin que se produjera ninguna incidencia al respecto.

Tras ello, y debido a múltiples circunstancias, como la fuerte crisis sufrida en el sector inmobiliario en esas fechas, entre otras, el desarrollo del ámbito se vio paralizado durante varios años.

La realidad es que, tal como ya se explicaba en la memoria del Plan Parcial, en el momento de la aprobación definitiva del mismo, el sector ya estaba completamente urbanizado en cuanto a los viarios públicos previstos, que se habían ejecutado con anterioridad por otros mecanismos y procedimientos.

Posteriormente a todo ello, y con motivo de la puesta en marcha del procedimiento reparcelatorio del ámbito, ha sido cuando, en base a los criterios que hoy se manejan en estos aspectos, se ha visto la necesidad de que existan unos suelos específicamente calificados como Red Supramunicipal Espacio Libre Protegido - Vía Pecuaria.

Ello ha supuesto la puesta en marcha de un procedimiento de conversaciones y coordinación con el Ayuntamiento de Guadarrama y el Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, para, en base a las circunstancias pre-existentes y concurrentes en el caso, buscar una solución posible que incidiera en el respeto, mejora y consolidación de dichas vías pecuarias, el cual ha venido a culminar en el documento de Modificación Puntual que ahora se presenta.

### **1.3. PROMOTORES.**

La presente Modificación Puntual Plan Parcial se formula y promueve por la Junta de Compensación del Sector V “Dehesa de los Panes”, constituida, con fecha 15 de noviembre de 2.011, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Juan Ramón Suárez Sánchez-Ventura, con el número 1.173 de su protocolo.

La inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid se produjo el día 25 de junio de 2.011.

En base a ello, dicha Junta de Compensación es en la actualidad la titular fiduciaria de los terrenos que integran la superficie del Sector.

### **1.4. PLANEAMIENTO GENERAL.**

El planeamiento de rango superior que estableció la clasificación del suelo como apto para urbanizar y el resto de las determinaciones urbanísticas generales y estructurantes que sirvieron de base para el desarrollo del presente Plan Parcial, lo constituyen las Normas Subsidiarias Municipales de Guadarrama aprobadas definitivamente por COPLACO en Abril de 1.995, y la Modificación Puntual de las mismas aprobada

definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el 19 de Diciembre de 2.003 (B.O.C.M. nº 37, de 13 de Febrero de 2.004), que supuso la redelimitación del Sector, en la zona de la Calleja del Potro.

### **1.5. RÉGIMEN LEGAL APLICABLE: CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACION.**

Al igual que lo hizo en su día la redacción del Plan Parcial aprobado, la redacción de esta Modificación del Plan Parcial se ajusta en sus determinaciones a lo establecido al respecto en la legislación vigente, especialmente a lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de Julio de 2.001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, (en adelante L.S.C.M.), así como a las determinaciones estructurantes que contiene el planeamiento general que el mismo desarrolla.

El Plan Parcial aprobado desarrolló en su momento las Normas Subsidiarias estableciendo la ordenación pormenorizada de la totalidad del Sector S.A.U. - V “Dehesa de los Panes”, respetando las determinaciones estructurantes de aquéllas, y modificando en algunos casos, para su mejora, determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por las Normas Subsidiarias, siempre que ello se justificara convenientemente.

Por otra parte, el Artículo 69 de la L.S.C.M., repetidamente citada, establece que los Planes de Ordenación podrán modificarse en cualquier momento, y que las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo, pero no se podrán disminuir las zonas verdes por debajo del estándar establecido en el artículo 36.

En cualquier caso, se establece que cualquier alteración de los Planes de Ordenación, se regirá por las siguientes Disposiciones comunes, recogidas en el Artículo 67 de la L.S.C.M.:

*“Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan, y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones, para su mejora, en la ordenación pormenorizada establecida por los Planes Generales llevada a cabo por los Planes Parciales de reforma interior y los Planes Especiales, conforme a esta Ley, así como lo dispuesto en el artículo 57.f).*

*También se exceptúan de esta regla las modificaciones promovidas por la Comunidad de Madrid que tengan por objeto modificar los usos asignados por el planeamiento regional territorial o por el planeamiento general a los terrenos integrantes de una red pública supramunicipal cedidos a la Comunidad de Madrid. Estas modificaciones se aprobarán mediante un Plan Especial que se tramitará de acuerdo a lo previsto en el artículo 59.3 de la Ley, sin perjuicio de las medidas compensatorias que, en su caso, se adopten, de conformidad con lo establecido en el apartado siguiente, y cuya cuantía y destino se establecerá por la Comisión de Urbanismo de Madrid.*

*Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que aumente la edificabilidad, desafecte el suelo de un destino público o descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda, y, en todo caso, asegurar la funcionalidad y el disfrute del sistema de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos. En ningún caso será posible la recalificación para otros usos de terrenos cuyo destino efectivo sea docente, sanitario o viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, salvo que, previo informe de la Consejería competente por razón de la materia, se justifique la innecesidad de la permanencia de dicho destino, en cuyo caso el o los nuevos usos previstos deberán ser preferentemente públicos o de interés social.*

*Las alteraciones de cualquier Plan de Ordenación Urbanística que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán actualizar completamente la documentación relativa a tales extremos. Todo proyecto de Plan de Ordenación Urbanística que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación”.*

## **2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.**

Si bien el Art. 58 del Reglamento de Planeamiento, que desarrollaba la Ley del Suelo de 1.975 ya no resulta de aplicación, al igual que ésta, al haber entrado en vigor en Agosto de 2.001 la repetidamente citada Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (L.S.C.M.), dentro del marco de las competencias legislativas atribuidas constitucionalmente a las Comunidades Autónomas (entre las que se encuentra la de legislar en exclusiva en materia urbanística), en el mismo ya se establecía que la Memoria de los Planes Parciales habrá de justificar la procedencia de su formulación en relación con las previsiones del planeamiento general que desarrollen.

Evidentemente, hay que entender que, de igual forma, ha de hacerse en el caso de las modificaciones puntuales de los mismos, como la que nos ocupa.

Como ya se ha adelantado más arriba, la justificación principal de la procedencia de la formulación de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector de Suelo Apto para Urbanizar S.A.U. - V “Dehesa de los Panes”, viene dada por el objetivo de mejorar la situación actual de las vías pecuarias que atraviesan el sector, consolidando las mismas, y tratándolas de manera adecuada y conveniente para su mejor preservación.

Ello requiere modificar la ordenación pormenorizada contenida en el plan aprobado en su día en los aspectos relativos a esta cuestión, así como en aquellos que, como consecuencia de ello, se vean indirectamente afectados.

Igualmente, constituye otra importante justificación de la presente propuesta, la actual realidad física de los terrenos en relación con su entorno. En este sentido, el hecho de que el sector linde por tres de sus cuatro límites con suelos urbanos consolidados, muy próximos al centro urbano de la localidad, y que igualmente se haya urbanizado, y ya cuente con un notable número de edificaciones, el sector colindante por el Sur (S.A.U. - VI “Dehesa de Arriba”), viene a suponer que los terrenos constituyen actualmente “una isla vacía” en un entorno totalmente consolidado que requiere completar el continuo urbano cuanto antes.

Por último, y como factor genérico que, igualmente, viene a justificar la procedencia de facilitar e impulsar el desarrollo de este sector, cabe señalar la clara necesidad de contar

con la mayor cantidad posible de suelo urbanizado que permita ampliar y diversificar la oferta de vivienda en el municipio de Guadarrama, contribuyendo con ello, en lo posible, a la contención de los precios de ésta.

En consecuencia, visto el conjunto de factores analizados, se considera que éstos justifican suficientemente la procedencia de la formulación de la presente modificación de Plan Parcial.



### **3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL.**

#### **3.1. LOCALIZACION Y DELIMITACION DEL SECTOR.**

El Sector S.A.U. - V de las Normas Subsidiarias Municipales de Guadarrama, denominado “DEHESA DE LOS PANES” constituye uno de los nueve sectores de suelo apto para urbanizar que las mismas contemplaban, si bien su delimitación se reajustó en 2.003 con motivo de la Modificación Puntual de dichas Normas Subsidiarias aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el 19 de diciembre de 2.003 (B.O.C.M. nº 37 de 13 de febrero de 2.004).

El sector se sitúa al Sur-Oeste del casco tradicional, en una posición muy próxima al centro urbano del pueblo de Guadarrama.

Los límites del sector son los siguientes:

Al Norte:

- Calle San Macario, que lo separa de suelo urbano con ordenanza M1 “Vivienda colectiva” (B + III), integrado en la urbanización “La Jarosa I” (aproximadamente mitad Oeste).
- Calle de nueva apertura que lo separa de suelo urbano con ordenanza CC1 “Cívico Comercial (B + II) (aproximadamente mitad Este).

Al Este:

- Suelo Urbano con ordenanza E1, “Ensanche Residencial” (B + II) y con ordenanza C2 “Casco Antiguo” (B + II).

Al Sur:

- Suelo Apto para Urbanizar SAU – VI “Dehesa de Arriba”, destinado a vivienda unifamiliar aislada (B + I). Este sector se encuentra ya totalmente urbanizado, y con un alto índice de edificación en parcelas.

Al Oeste:

- Suelo urbano con ordenanza M1 “Vivienda Colectiva” (B + III), integrado en la urbanización “La Jarosa I”.

### **3.2. SUPERFICIE.**

Según la ficha correspondiente al Sector en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de 19/12/03 la superficie del mismo es de 8,97 Has. (89.700 m2.)

Sin embargo, habiéndose efectuado en su momento una medición más precisa sobre plano topográfico específicamente levantado con motivo de la formulación del Plan Parcial, la superficie real, es de 86.968,73 m2, ligeramente inferior a lo inicialmente previsto (3,04 %).

### **3.3. OTROS ASPECTOS DE CARÁCTER INFORMATIVO.**

Los aspectos relativos a Topografía, Morfología y Geotecnia, Climatología, Accesibilidad, Usos, Edificaciones, Vegetación e Infraestructuras Existentes, Estructura de la Propiedad del Suelo, y Afecciones de Planeamiento con Incidencia en el Desarrollo del Sector se remiten a lo recogido en la Memoria del Plan Parcial ya aprobado.

#### **4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN.**

Como ya se ha indicado anteriormente, el objetivo de esta Modificación de Plan Parcial, lo constituye la mejora y consolidación de las vías pecuarias que atraviesan el sector.

Las vías pecuarias, especialmente en los tramos que discurren por cascos urbanos, a lo largo del tiempo han perdido prácticamente su función original de tránsito de ganado.

Por otra parte, ha crecido de forma muy significativa la concienciación popular respecto a la necesidad de la actividad física (especialmente tras la etapa de confinamiento producida por la pandemia del Covid-19), y en especial en municipios rodeados de espacios naturales, como el caso de Guadarrama. Así, actividades como el ciclismo, el running o el senderismo, o simplemente el paseo, han experimentado un auge muy importante.

Es necesario conjugar estas dos circunstancias, y conseguir que las vías pecuarias se conciban como elementos estructurantes del territorio, recorridos peatonales y ciclistas, seguros y diferenciados de las vías de circulación rodada.

Por ello, este objetivo principal, se pretende conseguir a través de las acciones siguientes:

- Recuperar la continuidad del trazado de las vías pecuarias existentes.
- Calificar, adecuadamente, como Red Supramunicipal de Espacios Libres, Vía Pecuaria, el suelo con este uso, de forma independiente a la red viaria.
- Diseñar un tratamiento que conjugue el carácter de espacio libre ajardinado con el de recorrido peatonal y ciclista.
- Señalizar adecuadamente las vías pecuarias.

## **5. DESCRIPCIÓN DEL PLAN Y SU MODIFICACIÓN PUNTUAL.**

### **5.1. El tratamiento de las vías pecuarias en la Ordenación Pormenorizada establecida por el Plan Parcial**

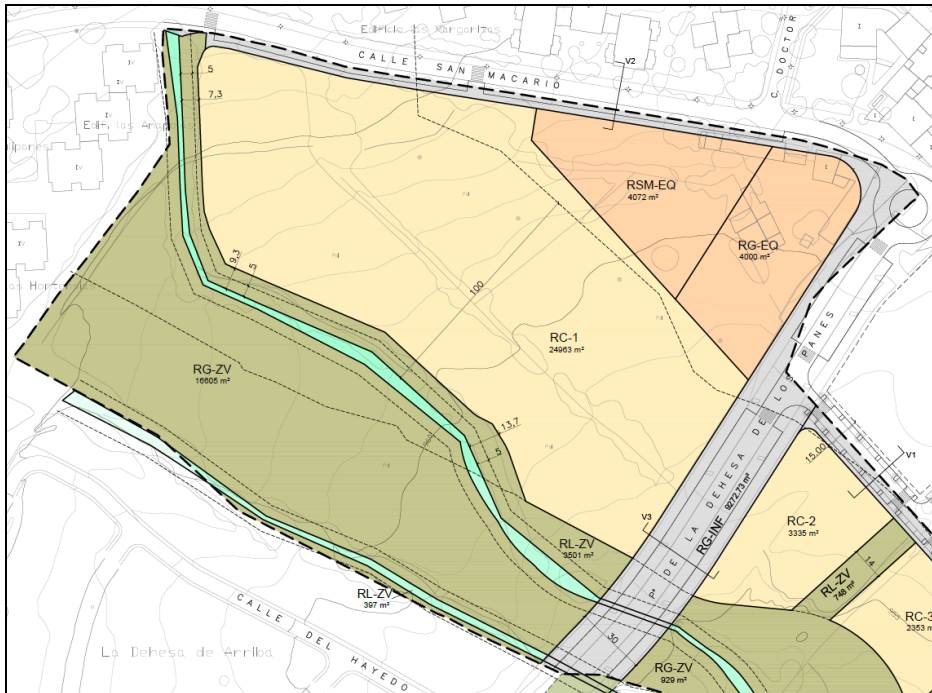
Como se ha descrito en apartados anteriores, la circunstancia que se pretende solucionar mediante la presente modificación puntual proviene de la consideración, en la ordenación pormenorizada del sector, de la **coexistencia de las vías pecuarias con los viarios públicos**.

Por una parte, como ya se ha indicado, el trazado de la Vereda de Colmenar y Jarosa, coincide, en el tramo que discurre por el interior del sector, con el Paseo de la Dehesa de los Panes; por otra, el Cordel de la Portera de la Dehesa de Arriba a Monte Pinar coincide, junto al límite norte del sector, con la calle San Macario (y parte de los suelos urbanos y urbanizables colindantes).



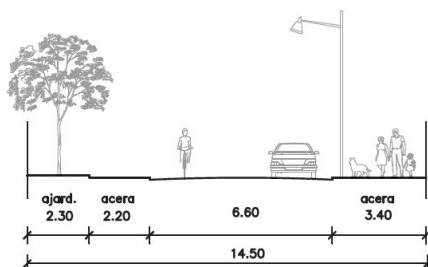
Ortofoto de la zona oeste del sector (cartografía ambiental CM).

Siendo consciente de este uso compartido, y dando continuidad a una situación de coexistencia de las vías pecuarias con la red viaria local, muy habitual, no solo en el término municipal de Guadarrama, el Plan Parcial, a la hora de establecer una calificación del suelo **priorizó el uso de infraestructura viaria frente a las vías pecuarias**, calificando el suelo como Red General de Infraestructuras.



Extracto del Plano de Zonificación del Plan Parcial (calificación actual del suelo).

Como se observa en las imágenes siguientes, ambos viarios se encuentran ejecutados desde mucho antes de la redacción y aprobación del Plan Parcial (desde el año 2001 el Paseo de la Dehesa de los Panes y desde antes de los años cincuenta la calle San Macario).

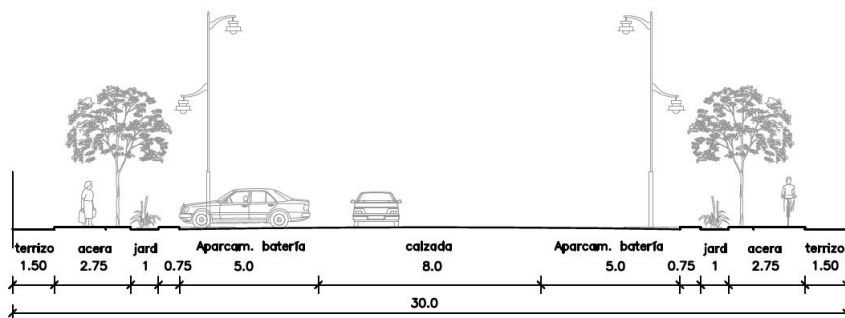


SECCION TIPO DE VIARIO TIPO V2 (EXISTENTE – C/ San Macario)

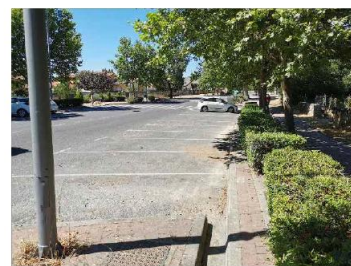
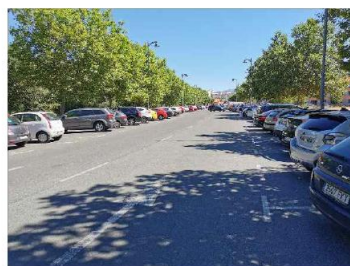


Calle San Macario, sección tipo e imagen actual.

Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación  
Sector S.A.U. – V “Dehesa de los Panes”  
Para la mejora y consolidación de las Vías Pecuarias incluidas en el mismo



SECCION TIPO DE VIARIO TIPO V3 (EXISTENTE – C/ Dehesa de los Panes)



Paseo de la Dehesa de los Panes, sección tipo e imágenes actuales.

La calificación vigente del sector, establecida por el Plan Parcial ya aprobado, diferencia dos tipos de suelo, los capaces de acoger los usos lucrativos (tres manzanas residenciales), y los correspondientes a Redes Públicas de equipamiento público, red viaria y zonas verdes. Estas últimas se diferencian, a su vez, en función de su Administración titular, en Supramunicipales (Comunidad de Madrid) y Locales o Generales (Ayuntamiento de Guadarrama).

USO	Nº de manz.	sup. Suelo m <sup>2</sup>	edif. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	edificabilidad (m <sup>2</sup> constr.)	
				residencial	comercial
Residencial colectiva en bloque abierto (RC)	1	24.963,00	1,3700	34.199,30	0,00
	2	3.335,00	1,9000	3.330,00	3.000,00
	3	2.353,00	1,9000	4.470,70	0,00
<b>total suelos lucrativos</b>		<b>30.651,00</b>		<b>42.000,00</b>	<b>3.000,00</b>

REDES PÚBLICAS			suelo
Equipamiento público	RSM	Equipamientos	4.072,00
Vivienda pública	RSM	Vivienda pública	4.928,00
total redes supramunicipales			9.000,00
Red viaria	RG	Infraestructuras/com	9.272,73
Zonas verdes	RG	Equipamientos/z.verde	18.304,00
Equipamiento genérico	RG	Equipamientos	4.000,00
total redes generales			31.576,73
Zonas verdes	RL	Equipamientos/z.verde	13.551,00
total redes locales			13.551,00
<b>TOTAL REDES PUBLICAS</b>			<b>54.127,73</b>

Como se ha comentado, las vías pecuarias quedan superpuestas con la Red Viaria (Red General de Infraestructuras).

## 5.2. Descripción de la propuesta.

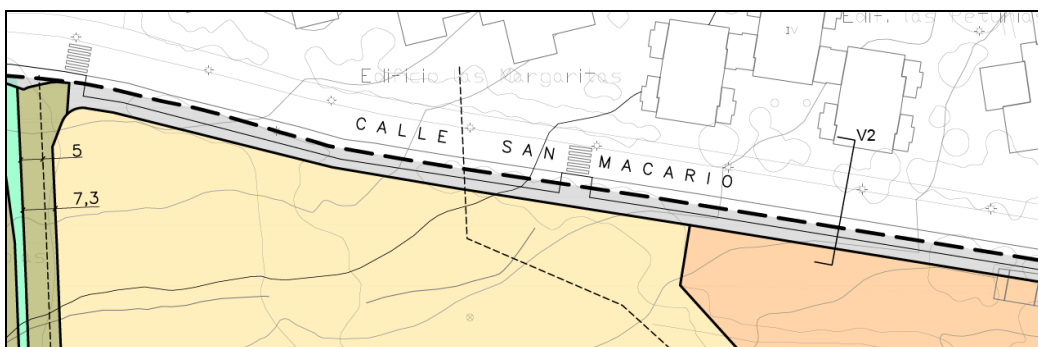
Es durante la tramitación del Proyecto de Reparcelación, en junio de 2020, cuando el Ayuntamiento de Guadarrama, debido a que las vías pecuarias resultan afectadas por el desarrollo, requiere obtener informe favorable, previo al inicio de la tramitación del Proyecto de Reparcelación, del Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

A lo largo de las reuniones mantenidas con los responsables de dicho organismo para solventar el problema, y de forma coordinada con el mismo, se ha buscado una solución que suponga la recuperación, en la medida de lo posible, del trazado de las vías pecuarias, con el carácter y tratamiento de espacios libres peatonales, estableciendo una calificación propia, independiente de la red viaria.

A continuación se describe la propuesta, para cada una de las vías pecuarias:

### a) Cordel de la Portera de la Dehesa de Arriba a Monte Pinar.

El tratamiento que propone el Plan Parcial aprobado en esta calle es el mantenimiento de la calzada y la acera norte en su configuración actual, la creación, hacia el sur (hacia el sector) de un aparcamiento en batería de 4,50 metros de profundidad, a lo largo de toda la longitud que coincide con el sector, y una acera de 2,50 metros; se propone la eliminación del parterre arbolado existente.



Tratamiento de la calle San Macario en la Ordenación vigente.

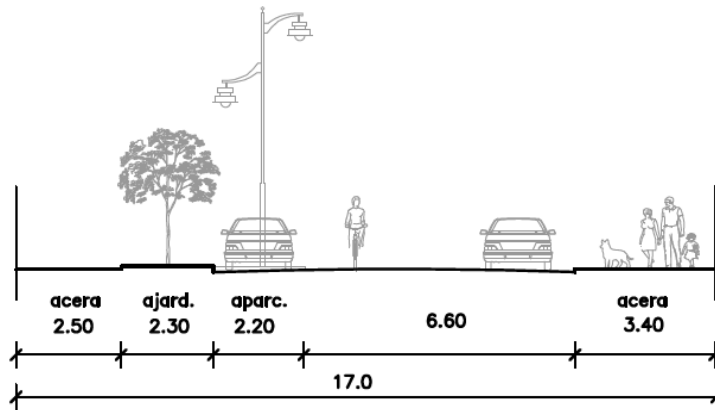
La propuesta consiste en disponer un aparcamiento en línea (en “pavi-césped”, o tratamiento similar), ocupando la anchura de la acera actual, un parterre ajardinado a continuación (coincidente con el actual, por lo que se respetará en su totalidad el arbolado existente) y una acera de 2,50 metros.

Toda la superficie de viario incluida en el interior del sector se calificará como vía pecuaria (Red Supramunicipal de Espacio Libre - Vía Pecuaria).

La parte exterior al sector mantiene su afección como vía pecuaria.



Propuesta de tratamiento de la calle San Macario.



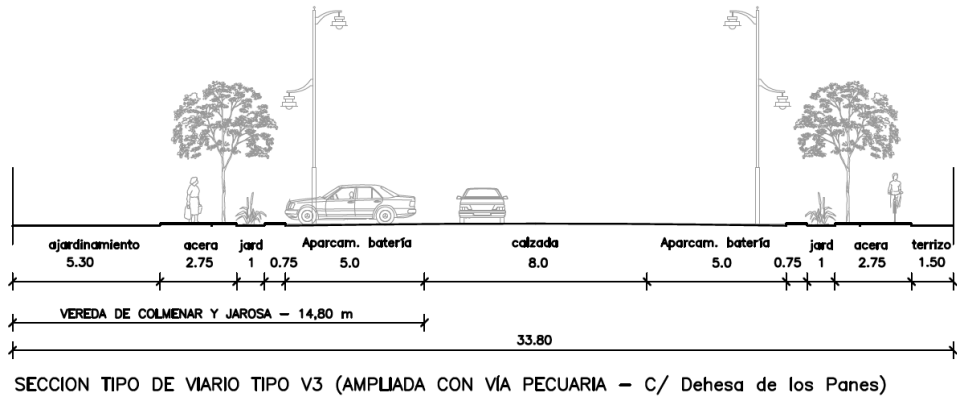
#### b) Vereda de Colmenar y Jarosa.

El Plan Parcial aprobado definitivamente mantiene la configuración actual del Paseo de la Dehesa de los Panes, con excepción del extremo norte, donde se diseña una pequeña glorieta en su encuentro con la calle San Macario.

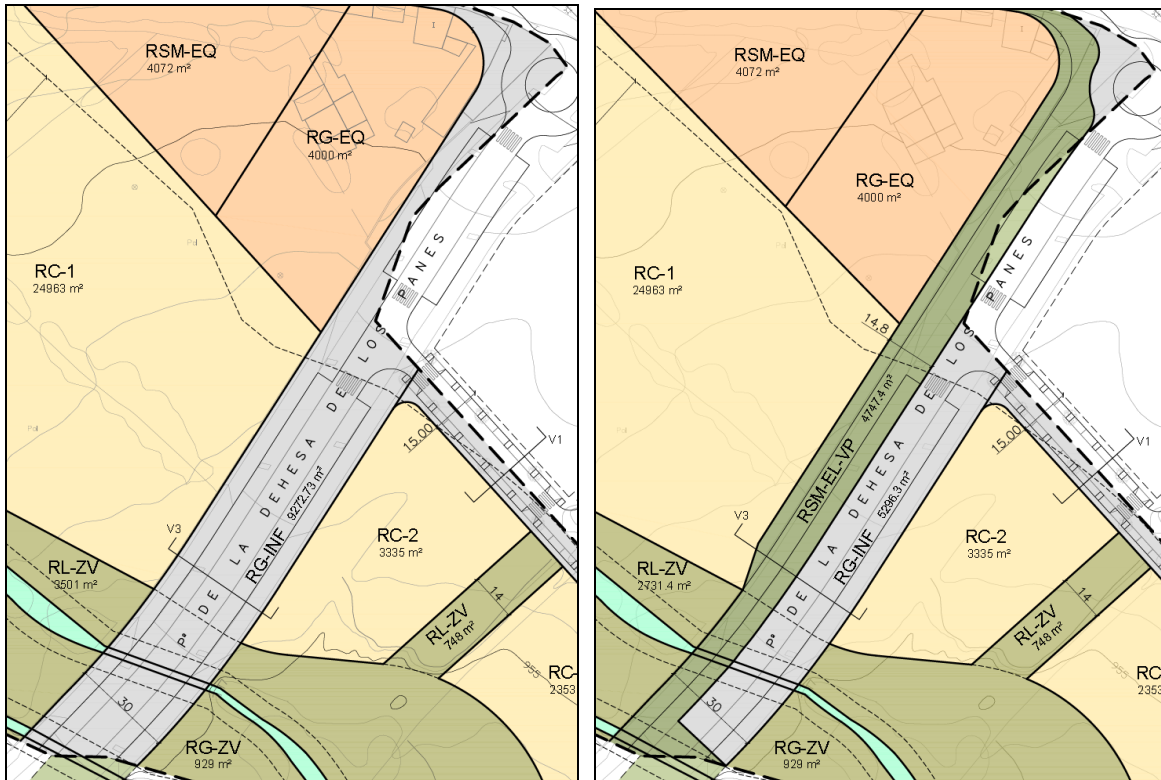
Se propone ahora mantener en su configuración y tratamiento actuales la calzada, el aparcamiento y la acera este, y calificar como vía pecuaria el aparcamiento en batería (con un tratamiento igual que en San Macario de “pavi-césped” o similar) y la acera situados al oeste, y una franja ajardinada que amplíe la sección viaria total hasta 33,80 metros.



**Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación  
Sector S.A.U. – V “Dehesa de los Panes”  
Para la mejora y consolidación de las Vías Pecuarias incluidas en el mismo**



En la zona del cauce del arroyo, y para evitar su afección, se reduce la anchura de la zona calificada como vía pecuaria.



Calificación actual.

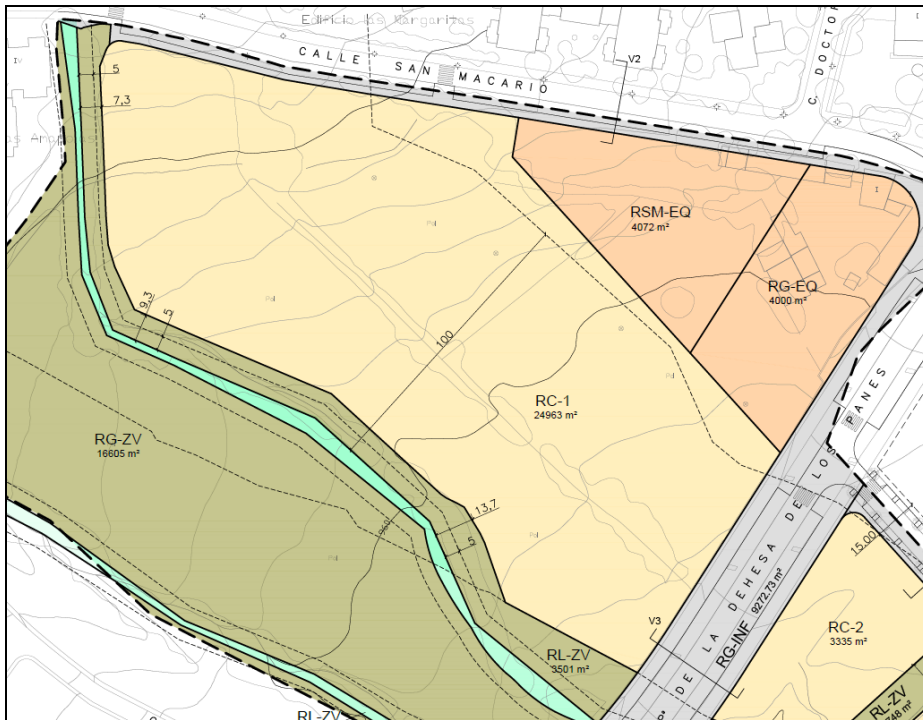
Propuesta.

Como se observa en las imágenes anteriores, además de parte del actual viario, se califica como red supramunicipal de vías pecuarias parte del suelo al que el plan parcial asigno uso residencial o dotacional (general RG-EQ, o supramunicipal RSM-EQ).

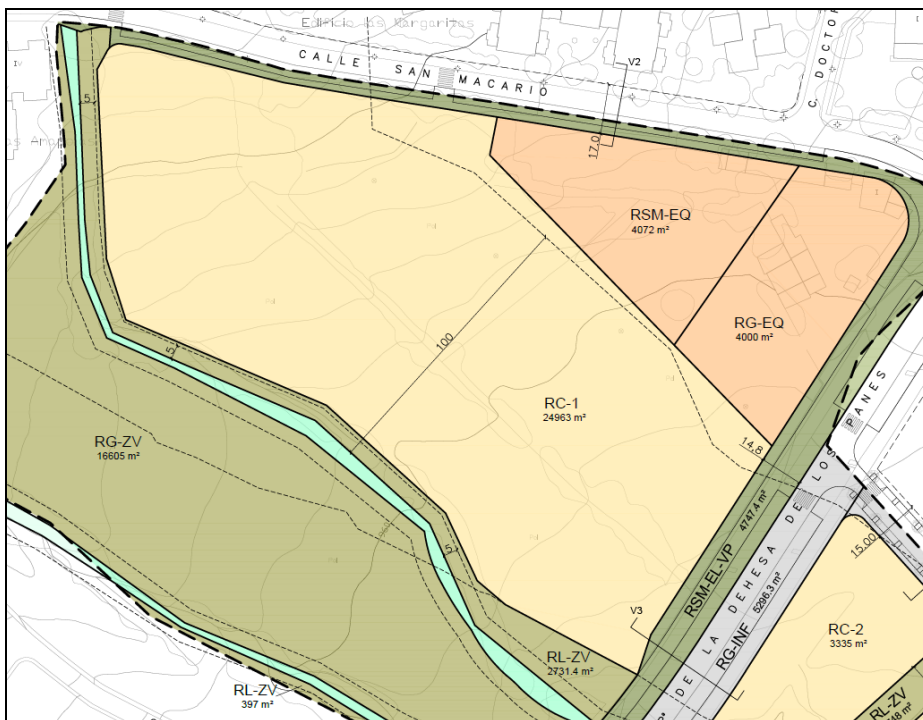
Al ser una de las premisas de la modificación el no variar las superficies calificadas con estos dos usos, el suelo que se califica como vía pecuaria se "recupera" ampliando la

Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación  
Sector S.A.U. – V “Dehesa de los Panes”  
Para la mejora y consolidación de las Vías Pecuarias incluidas en el mismo

parcela residencial hacia el arroyo, sin invadir, en ningún momento, su zona de servidumbre:

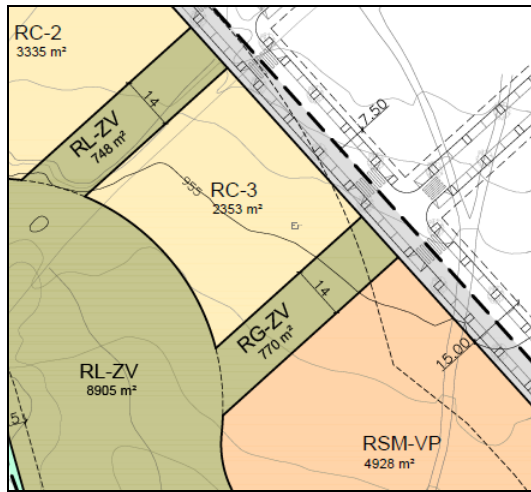


Zonificación Plan Parcial

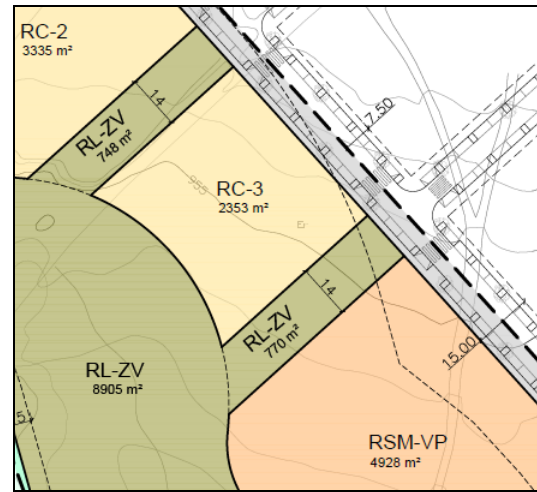


Zonificación propuesta

Esta disminución de la Red Local de zonas Verdes, se compensa a su vez calificando como tal la Red General de zona verde localizada entre las manzanas RC-3 y RSM-VP.



Zonificación actual



Zonificación propuesta.

De esta forma, el cambio de calificación de los suelos, para acoger la vía pecuaria, supone únicamente una reducción de redes de carácter general y un incremento de las supramunicipales, sin variar las redes locales.

### **5.3. Calificación del suelo. Superficies.**








A efectos de la redistribución que es preciso hacer entre las superficies de los suelos actualmente calificados, para “generar” el suelo de vías pecuarias, se han seguido los siguientes criterios:

- No reducir la superficie total de suelo de redes públicas.
- Mantener la distribución actual de las redes de carácter supramunicipal, destinadas a equipamiento público y a vivienda protegida.
- Mantener la superficie y distribución actuales de las redes de carácter local.
- Redistribuir la superficie de redes generales, disminuyendo el suelo de infraestructuras y de zona verde, destinando esta superficie a Red supramunicipal de espacios libres, vías pecuarias.









Con estos criterios, los cuadros de superficies actual y modificado, así como su diferencia, son los siguientes:

**Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación  
Sector S.A.U. – V “Dehesa de los Panes”  
Para la mejora y consolidación de las Vías Pecuarias incluidas en el mismo**

**PLAN PARCIAL VIGENTE**

REDES PUBLICAS		
REDES PUBLICAS SUPRAMUNICIPALES		
	EQUIPAMIENTO GENERICO SUPRAMUNICIPAL (RSM-EQ)	4.072,00
	VIVIENDA PUBLICA SUPRAMUNICIPAL (RSM-VP)	4.928,00
TOTAL REDES PUBLICAS SUPRAMUNICIPALES		9.000,00
REDES PUBLICAS GENERALES		
	EQUIPAMIENTO PUBLICO (RG-EQ)	4.000,00
	ZONAS VERDES (RG-ZV)	18.304,00
	RED VIARIA (RG-INF)	9.272,73
TOTAL REDES PUBLICAS GENERALES		31.576,73
REDES PUBLICAS LOCALES		
	ZONAS VERDES (RL-ZV)	13.551,00
TOTAL REDES PUBLICAS LOCALES		13.551,00
TOTAL REDES PUBLICAS DE CESION		54.127,73
TOTAL SUELOS DE CESION		54.127,73
OTROS SUELOS		
	CAUCE DE LOS ARROYOS (existente)	2.190,00
TOTAL AMBITO		86.968,73

**PLAN PARCIAL MODIFICADO**

REDES PUBLICAS			DIFERENCIA
REDES PUBLICAS SUPRAMUNICIPALES			
	EQUIPAMIENTO GENERICO SUPRAMUNICIPAL (RSM-EQ)	4.072,00	0
	VIVIENDA PUBLICA SUPRAMUNICIPAL (RSM-VP)	4.928,00	0
	ESPACIO LIBRE. VIA PECUARIA (RSM-EL-VP)	4.747,40	+4.747,40
TOTAL REDES PUBLICAS SUPRAMUNICIPALES		13.747,40	+4.747,40
REDES PUBLICAS GENERALES			
	EQUIPAMIENTO PUBLICO (RG-EQ)	4.000,00	0
	ZONAS VERDES (RG-ZV)	17.534,00	-770,0
	RED VIARIA (RG-INF)	5.295,33	-3.977,40
TOTAL REDES PUBLICAS GENERALES		26.829,33	-4.747,40
REDES PUBLICAS LOCALES			
	ZONAS VERDES (RL-ZV)	13.551,00	0
TOTAL REDES PUBLICAS LOCALES		13.551,00	0
TOTAL REDES PUBLICAS DE CESION		54.127,73	0
TOTAL SUELOS DE CESION		54.127,73	0
OTROS SUELOS			
	CAUCE DE LOS ARROYOS (existente)	2.190,00	0
TOTAL AMBITO		86.968,73	

Se observa cómo se propone una reducción de las Redes Generales de 4.747,40 m<sup>2</sup> y un aumento igual de la superficie de Redes Supramunicipales.

Desglosando esta superficie, la reducción sería de 770 m<sup>2</sup> de Zonas verdes (Pasillo verde entre las manzanas RC-3 y RSM-VP, que se califica como Red Local de Zona Verde) y de 3.977,40 m<sup>2</sup> de Viario público (Paseo de la Dehesa de los Panes).

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 67.2 de la L.S.C.M., no se produce con la propuesta una descalificación de suelo público, sino un reajuste que incrementa la “calidad” de las redes públicas, al calificar suelo que actualmente tiene uso de viario, como espacio libre (vía pecuaria).

Tampoco supone un incumplimiento del artículo 5 b) de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, donde se indica que las modificaciones del Plan Parcial no pueden suponer una disminución de zonas verdes o espacios libres ya que, a pesar de cambiar la calificación de la Red General de Zonas Verdes, en el encaje total, el destino sigue siendo un espacio libre (Red Supramunicipal de Espacios Libres - Vías Pecuarias).

#### **5.4. Consideraciones respecto a la afección de la modificación a las actuaciones en el arroyo informadas por la Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT).**

El Plan Parcial vigente fue aprobado inicialmente el 15 de octubre de 2004, sometiéndose a continuación a preceptivo periodo de información pública y requiriéndose los informes de organismos o compañías afectados por la nueva ordenación.

A partir de ese momento, y debido al contenido de las alegaciones, y especialmente de los informes sectoriales, la tramitación del expediente del Plan Parcial tuvo un largo recorrido que finalizó con su aprobación definitiva el 20 de diciembre de 2010, más de seis años después.

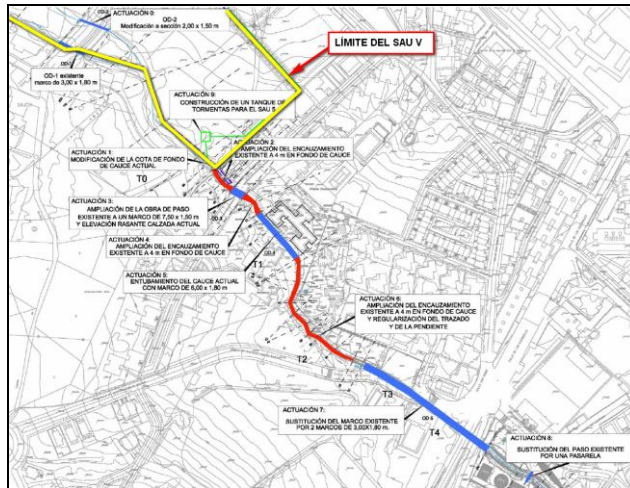
Sin duda, y debido a las características tanto del ámbito (atravesado por dos arroyos) como del estado de estos cauces aguas abajo del sector, el organismo con mayor “protagonismo” dentro de la tramitación fue la Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT).

El informe, de fecha 23 de abril de 2010, de dicho organismo, analiza el estudio hidrológico realizado con el fin de definir una serie de actuaciones, tanto en el interior del sector como exteriores a él, para minimizar la afección que sobre la ordenación y sobre los suelos urbanos situado aguas abajo del ámbito, pueden provocar la avenida de 500 años de periodo de retorno, indicando que, para las fases posteriores (urbanización), será preciso realizar un estudio complementario que tenga en cuenta las consideraciones al respecto que se indican.

Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial, en diciembre de 2010, y con objeto de concretar las condiciones de estas actuaciones en el proyecto de urbanización, se realiza un nuevo estudio hidrológico complementario, de fecha febrero de 2011, que posibilita, finalmente, con fecha 18 de enero de 2012, la emisión de informe favorable de este organismo a estas intervenciones. Se adjuntan como anexo los informes de CHT de 2010 y de 2012.

En la imagen siguiente, extraída del estudio complementario de febrero de 2011, se observan las actuaciones exteriores que se proponen, aguas abajo del sector:

**Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación  
Sector S.A.U. – V “Dehesa de los Panes”  
Para la mejora y consolidación de las Vías Pecuarias incluidas en el mismo**



Como actuaciones interiores, que resulten afectadas por la presente modificación, el estudio hidrológico informado favorablemente propuso la construcción de dos muros, con el objeto de proteger la manzana residencial (RC-1) de las posibles inundaciones producidas por la avenida de 500 años de periodo de retorno:



Como se ha explicado en el apartado 5.2 de esta memoria, el suelo calificado con uso residencial, al norte del arroyo (manzana RC-1) se amplía hacia el cauce, sin afectar a la zona de servidumbre. Esta nueva calificación afectará, mínimamente, al diseño de estos muros previstos para evitar la inundación de la parcela.

**Como ya estaba previsto, y así se indica en los informes de la CHT, de 2010 y 2012, la definición concreta de estos muros, así como la elaboración de un nuevo estudio hidrológico que justifique su eficacia frente a las posibles inundaciones con la nueva configuración de la manzana RC-1, se remite al proyecto de urbanización.**

## **6. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.**

La modificación del Plan Parcial supone la alteración de la siguiente documentación del documento aprobado:

### **1 - Planos.**

Se modifica el plano P-01, recogiendo la nueva calificación del suelo, así como los planos P-02 (Conexiones con redes de infraestructuras) y P-03 (Alineaciones y rasantes) en los que se incluye la ordenación modificada.

### **2 - Normas Urbanísticas.**

Al incluir una nueva zona de ordenación pormenorizada (Red Supramunicipal de Espacios Libres, Vías Pecuarias), es necesario incluir una nueva ordenanza que la regule, así como modificar los artículos que hagan referencia a las zonas de ordenanza (en los que simplemente habrá que incluir la nueva zona 06 en el listado).

Por este motivo, se modifican los artículos siguientes de las Normas Urbanísticas:

#### **Artículo 10. Calificación del suelo.**

Se incluye en el listado la nueva zona 06 – VÍAS PECUARIAS (RSM-EL-VP)

#### **Artículo 10. Redes públicas.**

Se incluye en el listado la nueva zona 06 – VÍAS PECUARIAS (RSM-EL-VP)

#### **Artículo 12. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo**

Se incluye en el listado la nueva zona 06 – VÍAS PECUARIAS (RSM-EL-VP)

#### **Artículo 26. Generalidades**

Se incluye en el listado la nueva zona 06 – VÍAS PECUARIAS (RSM-EL-VP)

Se incluye un nuevo artículo:

## **Artículo 32. Ordenanza 06. Vías Pecuarias (RSM-EL-VP)**

### 1 - Definición

Corresponde al trazado de la Vereda de Colmenar y Jarosa, por el interior del sector, así como del suelo del Cordel de la Portera de la Dehesa de Arriba a Monte Pinar incluido en la delimitación del sector.

### 2 - Condiciones específicas

Se califica como Red Supramunicipal, para ser cedido a la Comunidad del Madrid en el proyecto de reparcelación.

### 3 - Usos permitidos.

Los establecidos en la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Se admite la instalación de carril de bicicletas, siempre que su configuración se realice dentro de las determinaciones que se detallan en el siguiente apartado. La instalación de cualquier uso deberá contar con la autorización del órgano gestor de vías pecuarias.

### 4 - Condiciones específicas.

Los aparcamientos incluidos en esta zona, así como los accesos a las parcelas privadas tendrán un tratamiento que permita la plantación en ellos (pavi-césped o tratamiento similar que admita el paso de vehículo de emergencias). Al ser preciso plantear el acceso a las parcelas atravesando las vías pecuarias, se podrá disponer como máximo un acceso por cada parcela privada, con una anchura de cinco metros.

Excepto en estas zonas, que deberán quedar claramente delimitadas en el proyecto de urbanización, se prohíbe el estacionamiento en la Vía Pecuaría por lo que se dispondrá de algún elemento que impida la invasión de los automóviles en la misma.

Los cruces de viales con la vía pecuaría llevarán un tratamiento diferencial en la zona afectada y se limitará la velocidad de tránsito a 20 Km/h.

En el trazado del dominio público pecuario se deben poner hitos que determinen su trazado y anchura, con señales oficiales que indiquen el nombre de la Vía Pecuaría.

Toda la anchura debe dejarse libre de vallado o de cualquier impedimento para el uso característico y prioritario de las vías pecuarias así como para actividades comunes



compatibles o complementarias que establece la legislación vigente. Se deberá realizar un camino de zahorra, compactado y nivelado con sistema de drenaje. Este camino será de 2 metros de anchura mínima.

Se realizarán plantaciones con especies arbóreas y arbustivas adecuadas al entorno y con los cuidados necesarios para asegurar su viabilidad (riego, alcorques, etc.). A este respecto se respetará también el arbolado existente en la vía pecuaria.

No se podrán instalar bordillos, ni escalones, ni estructuras que por su altura y/o por sus características dificulten la ejecución de los usos prioritarios de las vías pecuarias recogidos en la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias.

No se podrá asfaltar ni utilizar para su acondicionamiento cualquier otro procedimiento semejante que desvirtúe la naturaleza de la vía pecuaria.

Cuando el tramo propuesto lo crucen viales se dará cumplimiento a lo establecido en el Art. 28 de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la CM habilitando los pasos necesarios que garanticen los usos de la vía pecuaria en condiciones de rapidez, comodidad y seguridad. A este respecto los cruces con las calles se realizarán con hormigón impreso o adoquín de hormigón, con un paso de cebrá.

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en la vía pecuaria se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95, de 23 de marzo de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1995) y en la Ley Autonómica 8/98, de 15 de julio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1998).

En general las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 (“De otras ocupaciones temporales”) de la Ley 8/98, de vías pecuarias de la CM. A este respecto se consideran algunos casos inexcusables y excepcionales. Los cruces de los servicios a través de las calles y sus aceras y la ocupación longitudinal de parte de la anchura de la vía pecuaria para las conducciones de riego de las plantaciones de la propia vía pecuaria

## **7. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.**

Los artículos 67 y 69 de la LSCM, respecto a las modificaciones de planeamiento, establecen lo siguiente:

### ***“Artículo 67. Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística***

- 1. Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación (...)*
- 2. Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que aumente la edificabilidad, desafecte el suelo de un destino público o descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda, y, en todo caso, asegurar la funcionalidad y el disfrute del sistema de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos. En ningún caso será posible la recalificación para otros usos de terrenos cuyo destino efectivo sea docente, sanitario o viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, salvo que, previo informe de la Consejería competente por razón de la materia, se justifique la innecesariedad de la permanencia de dicho destino, en cuyo caso el o los nuevos usos previstos deberán ser preferentemente públicos o de interés social*
- 3. Las alteraciones de cualquier Plan de Ordenación Urbanística que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán actualizar completamente la documentación relativa a tales extremos. Todo proyecto de Plan de Ordenación Urbanística que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación.”*

**“Artículo 69. Modificación de los Planes de Ordenación Urbanística**

1. *Toda alteración del contenido de los Planes de Ordenación Urbanística no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.*
2. *Los Planes de Ordenación podrán modificarse en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.*  
*No se podrán disminuir las zonas verdes por debajo del estándar establecido en el artículo 36.”*

La presente modificación del Plan Parcial no incumple ninguna de las determinaciones de dichos artículos por las razones siguientes:

- No supone un incremento de edificabilidad, ni desafecta el suelo de un destino público, ni descalifica suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- No se recalifica suelo con uso docente ni sanitario o viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- No se disminuyen las zonas verdes.

La presente modificación no tiene afección respecto a lo dispuesto en el **artículo 38.5** de la LSCM, donde se establece que el planeamiento, al definir los usos compatibles, establecerá los coeficientes precisos para evitar que su implantación suponga un cambio del uso global o característico.

## **8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/1998 SOBRE GESTIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

El artículo 7, apartado 1, del Decreto 170/1998 indica que:

*“1. Todos los planes, proyectos o actuaciones de alcantarillado y todos los desarrollos urbanísticos deberán ser informados por la Comunidad de Madrid, cuando impliquen variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o las depuradoras (...)”*

En este caso, no se alteran las superficies edificables de los usos ya contemplados en el Plan Parcial y por tanto no existe variación en las condiciones de emisarios o depuradoras.

No se cumple por tanto la condición establecida en dicho artículo, por lo que no es necesario informe al respecto de la Comunidad de Madrid.

## **9. DOCUMENTACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.**

El Artículo 67.1 de la LSCM establece que cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación.

Por ello, la presente modificación se tramitará siguiendo el mismo procedimiento que se establece en el artículo 57 de la LSCM para la aprobación de los Planes Parciales.

El Art. 56 bis, incorporado al texto de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), por la Ley 3/2007 de 26 de julio (BOCM 30 de julio de 2007) determina lo siguiente:

*“Los Ayuntamientos o, en su caso, la Comunidad de Madrid en los supuestos en los que legalmente le corresponda la redacción, tramitación y aprobación de instrumentos del planeamiento, acordarán las medidas necesarias para garantizar la transparencia, difusión y divulgación suficiente entre todos los vecinos, de la apertura de los plazos de información pública y de exposición de los Avances, Planes e instrumentos urbanísticos que vayan a ser objeto de tramitación y aprobación.*

*En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, 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 su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.*

*Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública.” (Sic).*

Por otra parte, el RDL 7/2015 de 31 de octubre (TRLSRU) en su Art. 25/3 (a) y (b), reitera la aplicación de esta determinación.

*“Artículo 11 Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística  
(...)*

*3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

*a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*

*b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”*

En cuanto a **documentación**, la modificación se compone de:

- Memoria descriptiva y justificativa.
  
- Anexo 1: Informe de Sostenibilidad Económica
- Anexo 2: Cuadros resumen de Características del Plan Parcial. Vigente y Modificado.
- Anexo 3: Memoria en materia de género, diversidad y accesibilidad.
- Anexo 4: Memoria de Impacto Normativo.
- Anexo 5: Resumen Ejecutivo.
- Anexo 6: Informes de la Confederación Hidrográfica del Tajo
- Anexo 7: Documento Ambiental Estratégico (DAE).
- Anexo 8: Plano de zonificación, vigente y modificado.

En Guadarrama, julio de 2022

LOS ARQUITECTOS URBANISTAS

Fdo.: Félix Hernández Malo

Pedro Guzmán Pastor

En representación de GESTIÓN DE  
PLANEAMIENTO Y ARQUITECTURA S.L.  
(GPASL)

**Anexo.1.        INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

## **INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

### **1. NECESIDAD Y OBJETO DEL INFORME/MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

El presente informe de sostenibilidad Económica (ISE) se redacta de acuerdo con lo establecido 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, que establece:

*“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir 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.”*

Para la elaboración del ISE es preciso llevar a cabo un análisis económico de lo que supone, sobre todo, el mantenimiento y conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que, en su mayoría, se obtienen gratuitamente por el Ayuntamiento, pero que tras su entrega pública, deben conservarse y mantenerse.

El objeto por tanto de la Memoria de Sostenibilidad Económica en el Planeamiento General o de Desarrollo, como en este caso, es determinar la sostenibilidad económica **a largo plazo** de la hacienda local municipal (principal afectada por el desarrollo de ámbitos o sectores), debido a la incorporación al conjunto de la ciudad de una nueva o nuevas urbanizaciones.

Para alcanzar dicho objetivo se deberán identificar y cuantificar:

- Los gastos en los cuales incurrirá el ayuntamiento desde la puesta en marcha hasta la consolidación de la urbanización y su posterior mantenimiento.
- Los ingresos previsibles por parte del ayuntamiento a causa del desarrollo del ámbito o sector.



La determinación de la repercusión que tendrá en las arcas municipales el nuevo desarrollo se realizará determinando:

- Coste de la inversión a realizar por el ayuntamiento respecto a las obras de urbanización, para conseguir la transformación de los terrenos (infraestructuras de carácter general, etcétera).
- Coste del mantenimiento de espacios libres, viario público y otros suelos de cesión y de las nuevas infraestructuras tras la recepción completa de la urbanización por parte del Ayuntamiento.
- Ingresos que perciba el Ayuntamiento debido al desarrollo de los terrenos (Impuesto sobre Bienes Inmuebles principalmente).

En general, además, aunque no se trate de un ingreso económico, es importante indicar el incremento que supone para el Patrimonio Municipal la cesión de los suelos calificados como Red Pública General o Local en la ordenación, así como de las parcelas urbanizadas capaces de acoger el aprovechamiento de cesión del sector.

## **2. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LAS HACIENDAS LOCALES**

La presente modificación puntual del Plan Parcial del Sector V “Dehesa de los Panes”, al no variar la edificabilidad total, el número de viviendas o la calificación de los suelos lucrativos, y por tanto no incrementar la superficie de los suelos públicos de forma que podría implicar un mayor coste de mantenimiento de la urbanización, no supone un impacto sobre las haciendas locales.

Tampoco, por las mismas razones, supone una variación de los posibles ingresos que podría percibir el Ayuntamiento.

## **3. CONCLUSIÓN.**

Por todo ello, se puede observar que el impacto en la Hacienda Pública de la actuación es **NEUTRO**, dado que no implica variación en los gastos ni los ingresos que afecten a ninguna Administración Pública.

**Anexo.2. CUADROS RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL  
PLAN PARCIAL (VIGENTE Y MODIFICADO).**

Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación  
Sector S.A.U. – V “Dehesa de los Panes”  
Para la mejora y consolidación de las Vías Pecuarias incluidas en el mismo

SAU V (DEHESA DE LOS PANES)

Superficie total del ámbito	<b>86.968,73</b>
Aprovechamiento (m <sup>2</sup> c.)	45.000,00

SUELOS LUCRATIVOS

USO	Nº de manz.	sup. Suelo m <sup>2</sup>	edif. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	edificabilidad (m <sup>2</sup> constr.)		nº viv.	t. medio viviendas
				residencial	comercial		
Residencial colectiva	1	24.963,00	1,3700	34.199,30	0,00	318	108
en bloque abierto (RC)	2	3.335,00	1,9000	3.330,00	3.000,00	30	111
	3	2.353,00	1,9000	4.470,70	0,00	50	89
<b>total suelos lucrativos</b>		<b>30.651,00</b>		<b>42.000,00</b>	<b>3.000,00</b>	<b>398</b>	<b>106</b>

VIGENTE

REDES PÚBLICAS			suelo
Equipamiento público	RSM	Equipamientos	4.072,00
Vivienda pública	RSM	Vivienda pública	4.928,00
<b>total redes supramunicipales</b>			<b>9.000,00</b>
Red viaria	RG	Infraestructuras/com	9.272,73
Zonas verdes	RG	Equipamientos/z.verde	18.304,00
Equipamiento genérico	RG	Equipamientos	4.000,00
<b>total redes generales</b>			<b>31.576,73</b>
Zonas verdes	RL	Equipamientos/z.verde	13.551,00
<b>total redes locales</b>			<b>13.551,00</b>
<b>TOTAL REDES PUBLICAS</b>			<b>54.127,73</b>

MODIFICADO

REDES PÚBLICAS			suelo
Equipamiento público	RSM	Equipamientos	4.072,00
Vivienda pública	RSM	Vivienda pública	4.928,00
Espacio libre. Vía Pecuaria	RSM	comunicaciones	4.747,40
<b>total redes supramunicipales</b>			<b>13.747,40</b>
Red viaria	RG	Infraestructuras/com	5.295,33
Zonas verdes	RG	Equipamientos/z.verde	17.534,00
Equipamiento genérico	RG	Equipamientos	4.000,00
<b>total redes generales</b>			<b>26.829,33</b>
Zonas verdes	RL	Equipamientos/z.verde	13.551,00
<b>total redes locales</b>			<b>13.551,00</b>
<b>TOTAL REDES PUBLICAS</b>			<b>54.127,73</b>

OTROS SUELOS

Dominio público de los arroyos	2.190,00
--------------------------------	----------

**Anexo.3. MEMORIA EN MATERIA DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y  
ACCESIBILIDAD.**

## 1. Introducción y objeto

En primer lugar debe señalarse que no inciden de igual manera sobre el género y la diversidad, las diversas normas y planes que se elaboran en los distintos ámbitos de la sociedad. Y al no incidir de igual manera, tampoco es igual el tipo de respuesta que dicha norma o plan pueda dar a la igualdad y no discriminación, ni tampoco las medidas concretas que puedan aportar unas y otras normas o planes. De lo anterior se deriva que las memorias e informes de género habrán de enfocarse de distinta manera en función del contenido y alcance de la norma o plan que se trate. Así, por ejemplo, un presupuesto de ámbito local o regional, por su alcance y objeto, tiene una incidencia directa sobre los recursos a asignar a determinadas partidas o sectores de la población, por lo que su incidencia, en su respuesta frente a la desigualdad y diversidad, es muy directa y concreta.

Por el contrario un instrumento de planeamiento es un documento complejo con un contenido más general, que aborda aspectos diversos, por lo que su enfoque respecto al género será diferente, más complejo e **indirecto**. Este enfoque más amplio en materia de género y diversidad, se demuestra por el hecho de que la legislación urbanística, tanto regional (Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid), como estatal (TRLR 7/2015), no recogen entre las exigencias de los planes generales la necesidad de redactar una memoria específica en razón de género y diversidad, limitándose dichas normas a recoger entre sus principios rectores algunos aspectos genéricos que guardan relación con la materia, además de algunas exigencias favorables al género y a la diversidad, pero no expresamente dirigidas a dichos aspectos, tales como la exigencia de determinados estándares de equipamientos, zonas verdes e infraestructuras, así como la necesaria reserva de una dotación mínima de vivienda protegida.

Por tanto el objetivo principal de los instrumentos de planeamiento en materia de género y diversidad es, a nuestro entender, el de diseñar un modelo territorial abierto, con redes públicas e infraestructuras conectadas, etc. que propicien la no discriminación y diversidad por razón de género, identidad sexual, edad y clase social.

## 2. Normativa

La normativa en materia de género y diversidad ha venido creciendo en número y concreción, desde los primeros textos internacionales sobre derechos humanos hasta nuestros días. En este sentido cabe citar, de forma cronológica y de manera no exhaustiva, las siguientes normas en la materia que nos ocupa:

Como **marco general** cabe señalar:

- Artículo 1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos (1948) que establece: "Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos". Artículo 2 de la misma Declaración: "toda persona tiene todos los derechos y libertades proclamados en esta Declaración, sin distinción alguna de raza, color, sexo, idioma, religión, opinión política o de cualquier otra índole, origen nacional o social, posición económica, nacimiento o cualquier otra condición"
- Naciones Unidas convoca, en 1.975, la I Conferencia Mundial de la Mujer, dentro del Año Internacional de la Mujer, iniciando un proceso –en el que aún nos encontramos- de construcción de un acervo normativo que sitúe la igualdad entre mujeres y hombres en la centralidad de las políticas públicas y erradique la discriminación en todos los ámbitos, incluyendo el mercado laboral. Tras la Conferencia, en el Decenio de Naciones Unidas para la Mujer (1.975-1.985) se promueve que en todos los ámbitos y a todos los niveles se aprueben medidas y legislación a favor de la igualdad de las mujeres.
- Artículo 14 de la Constitución Española (1978): "los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquiera otra condición o circunstancia personal o social" y artículo 9.2 : "Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica cultural y social". La carta magna reconoce igualmente el respeto a la intimidad y a la propia imagen, el derecho a la salud, el trabajo y el acceso a la vivienda.

- Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer, aprobada por la Asamblea General de Naciones Unidas (1979) ratificada por España (1983).
- La Recomendación del Consejo de las Comunidades Europeas (1984), relativa a la promoción de acciones positivas en favor de las mujeres, que señala que los Gobiernos, las Administraciones Públicas y los agentes sociales deben poner en marcha medidas de acción positiva destinadas a promover la igualdad entre las mujeres y los hombres, para evitar “los efectos perjudiciales que para las mujeres se derivan de aptitudes, comportamientos y estructuras sociales”.
- La Plataforma de Acción de Beijing'95, aprobada en la IV Conferencia Mundial de las Mujeres organizada por Naciones Unidas en 1.995. El apartado F (La mujer y la economía) incluye, entre sus objetivos estratégicos, eliminar la segregación en el trabajo y todas las formas de discriminación en el empleo y fomentar la armonización de las responsabilidades de las mujeres y los hombres en lo que respecta al trabajo y la familia.

Esta Conferencia aprueba una nueva estrategia de trabajo, el ‘mainstreaming’ (transversalidad) que se suma a la aprobada en la III Conferencia Mundial de la Mujer, de 1985: las acciones positivas. Junto con ellas, la incorporación de la perspectiva de género y el empoderamiento de las mujeres son las propuestas que la Conferencia considera imprescindibles para lograr la igualdad de género.

- El Tratado de la Unión Europea (TUE), acordado en 1.992, que recoge en su artículo 3 el compromiso de la Unión Europea por la igualdad entre mujeres y hombres y la lucha contra la discriminación.
- El Tratado de Ámsterdam, firmado en 1.997, introduce en el articulado del TUE la promoción de la igualdad entre mujeres y hombres (art. 2); la eliminación de las desigualdades entre mujeres y hombres (art.3); la lucha contra la discriminación por razón de sexo (art. 13); la igualdad de oportunidades en el mercado laboral y a la igualdad de trato en el trabajo (art. 137); y la igualdad salarial, la adopción de medidas para garantiza la

aplicación del Principio de Igualdad en el empleo, la ocupación y la retribución, así como la adopción de medidas que “ofrezcan ventajas concretas destinadas a facilitar al sexo menos representado el ejercicio de actividades profesionales o a evitar o compensar desventajas en sus carreras profesionales.” (Art. 141).

- Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE), que incorpora y actualiza el compromiso con la igualdad del Tratado de Ámsterdam, en el art. 8 (promoción de la igualdad y eliminación de las desigualdades); art. 19 (lucha contra la discriminación); art. 153 (igualdad en el empleo); y art. 157 (igualdad salarial y adopción de medidas).
- En 1997 la Comisión Europea destacó la evaluación del impacto en función del género como una de las medidas fundamentales para integrar la perspectiva de género en los distintos ámbitos de intervención. Posteriormente, durante el IV Programa de Acción Comunitaria para la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres 1996-2000, la Comisión elaboró una Guía para la Evaluación del Impacto en Función del Género. La necesidad de evaluar el impacto de género se ha venido reiterando en los sucesivos programas de actuación de la Unión Europea.
- Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea (2000) establece que "la Unión está fundada sobre los valores indivisibles y universales de la dignidad humana, la libertad, la igualdad y la solidaridad."
- Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, revisada en 2.000, con el mantenimiento del art. 20, la Igualdad ante la ley, y la ampliación con el art. 21, la prohibición de toda discriminación, en particular la ejercida por razón de sexo...; y específicamente, en el art. 23, la Igualdad entre mujeres y hombres, en la misma línea de lo recogido en TFUE.
- Principio 1 de los principios de Yogyakarta (2006): "Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos. Los seres humanos de todas las orientaciones sexuales e identidades de género tienen derecho al pleno disfrute de todos los derechos humanos."



- La Carta Europea para la Igualdad de mujeres y hombres en la vida local (2006), elaborada por el Consejo de Municipios y Regiones de Europa (CMRE), que en su primera parte expone los Principios de su compromiso con la igualdad de mujeres y hombres como derecho fundamental; la participación equilibrada de mujeres y hombres en la toma de decisiones como requisito para la sociedad democrática; la indispensable eliminación de los estereotipos de género; la integración de la dimensión del género en todas las actividades de los gobiernos locales y los planes de acción y programas con los recursos apropiados como herramientas necesarias para hacer avanzar la igualdad de s mujeres y hombres.
- Plan de Igualdad es la Directiva 2006/54/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, (2.006), que recoge en su articulado la prohibición de la discriminación, incluyendo como tal el acoso sexual y el acoso por razón de sexo, la transversalidad de la perspectiva de género, la adaptación de acciones positivas para garantizar la plena igualdad en la vida laboral, y la carga de la prueba.
- Adopción de Resolución 17/19 del Consejo de Derechos Humanos de la ONU (2011) bajo la denominación de "Derechos humanos, orientación sexual e identidad de género".

**Normativa específica:**

- Ley estatal 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno.

Se establece en el artículo segundo la modificación del artículo 24 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, con la siguiente redacción: “En todo caso, los reglamentos deberán ir acompañados de un informe sobre el impacto por razón de género de las medidas que se establecen en el mismo”.

- Ley estatal 3/2007, de 22 de marzo, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

Destacan las siguientes prescripciones:

- Artículo 15. Transversalidad del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres.
- El principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres informará, con carácter transversal, la actuación de todos los Poderes Públicos. Las administraciones públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades.
- Artículo 19. Informes de impacto de género. Los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.
- Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.
  1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.
  2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.
  3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

- Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.
  
- Artículo 45. Evaluación de impacto normativo sobre la identidad o expresión de género. Las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.
  
- Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid
  
- Artículo 21. Evaluación del impacto sobre orientación sexual e identidad de género.
  1. La Comunidad de Madrid, en el marco de sus competencias, incorporará la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI.
  2. Todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quién reglamentariamente se determine.
  3. El citado informe de evaluación sobre orientación sexual e identidad de género debe ir acompañado en todos los casos de indicadores pertinentes en materia de diversidad sexual, identidad de género, mecanismos y medidas destinadas a paliar y neutralizar los posibles impactos negativos que se detecten sobre lesbianas, gais, bisexuales, transexuales, transgénero e intersexuales, así como a reducir o eliminar las diferencias encontradas.

**Estudios y declaraciones que interrelaciona el género y la diversidad en el ámbito de la vivienda y la ordenación urbanística:**

- Conferencias internacionales (años 90) de las que resultan estudios y declaraciones en favor de la igualdad, enmarcadas en la planificación urbana, reclamándose el acceso seguro a los servicios urbanos, la implementación de políticas efectivas de vivienda orientadas a la inserción de mujeres en situación de especial vulnerabilidad social y a la priorización en la creación de infraestructuras, servicios y equipamientos destinados a la atención de la población dependiente (menores, ancianos y discapacitados) cuyo cuidado, aun hoy en día, es mayoritariamente llevado a cabo por mujeres. Además la planificación de políticas públicas de seguridad urbana cuyo diseño involucre tanto a mujeres como a hombres, persiguiendo objetivos preventivos de la violencia de género.
- Carta Europea de la Mujer en la Ciudad (1996). Parte el proyecto de la práctica ausencia de las mujeres en la toma de decisiones relacionadas con las ciudades, vivienda y ordenación territorial, proponiendo un catálogo de medidas en cinco aspectos esenciales: planeamiento urbano y desarrollo sostenible, seguridad, movilidad, hábitat y equipamientos locales y estrategias. Todo ello bajo la perspectiva de género.
- Conferencia de las Naciones Unidas sobre la vivienda y el desarrollo urbano sostenible (Hábitat III) y su **Nueva Agenda Urbana** que tiende, en su apartado 13, a buscar viviendas que:
  - a) Cumplan su función social, entre ellas la función social y ecológica de la tierra, con miras a lograr progresivamente la plena realización del derecho a una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, sin discriminación, el acceso universal al agua potable y al saneamiento, así como la igualdad de acceso de todos a los bienes públicos y servicios de calidad en esferas como la seguridad alimentaria y la nutrición, la salud, la educación, las infraestructuras, la movilidad y el transporte, la energía, la calidad del aire y los medios de vida.

- b) Alienten la participación; promueven la colaboración cívica; generan un sentimiento de pertenencia y propiedad entre todos sus habitantes; otorgan prioridad a la creación de espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad que creen las condiciones adecuadas para las familias; contribuyan a mejorar la interacción social e intergeneracional, las expresiones culturales y la participación política, según proceda; y fomentan la cohesión social, la inclusión y la seguridad en sociedades pacíficas y pluralistas, ciudades donde se satisfacen las necesidades de todos los habitantes, reconociendo las necesidades específicas de aquellos en situaciones de vulnerabilidad.
  
- c) Logren la igualdad de género y empoderan a todas las mujeres y las niñas, asegurando la participación plena y efectiva de las mujeres y la igualdad de derechos en todas las esferas y en los puestos de liderazgo en todos los niveles de adopción de decisiones; garantizando el acceso a un trabajo decente y el principio de igual remuneración por igual trabajo o trabajo de igual valor, para todas las mujeres; y previniendo y eliminando todas las formas de discriminación, violencia y acoso contra las mujeres y las niñas en espacios públicos y privados.
  
- d) Afronten los desafíos y aprovechan las oportunidades de un crecimiento económico inclusivo y sostenible, presente y futuro, sacando los mejores frutos de la urbanización en aras de la transformación estructural, la alta productividad, las actividades con valor añadido y la eficiencia en el uso de los recursos, aprovechando las economías locales, y tomando nota de la contribución de la economía informal, al tiempo que prestan apoyo a la transición sostenible hacia una economía estructurada.
  
- e) Cumplan sus funciones territoriales más allá de los límites administrativos, y actúan como centros e impulsores del desarrollo urbano y territorial equilibrado, sostenible e integrado a todos los niveles.
  
- f) Promuevan la planificación basada en la edad y el género e inversiones para una movilidad urbana sostenible, segura y accesible para todos, así como sistemas de transporte de pasajeros y de carga que hagan un uso eficiente de

los recursos y que faciliten un vínculo efectivo entre las personas, los lugares, los bienes, los servicios y las oportunidades económicas.

- g) Aprueben y pongan en práctica políticas de reducción y gestión de los riesgos de desastres, que reduzcan la vulnerabilidad, aumenten la resiliencia y la capacidad de respuesta ante los peligros naturales y humanos formuladas, y fomenten la mitigación y la adaptación al cambio climático.
- h) Protejan, conserven, restablezcan y promuevan sus ecosistemas, recursos hídricos, hábitats naturales y la diversidad biológica, reducen al mínimo su impacto ambiental, y transitan hacia la adopción de modalidades de consumo y producción sostenibles.

En el apartado sobre **desarrollo urbano sostenible para la inclusión social** se señalan los siguientes compromisos:

- a) Promover el desarrollo de políticas y enfoques habitacionales integrados que tengan en cuenta la edad y el género en todos los sectores, en particular en los ámbitos del empleo, la educación, la atención de la salud y la integración social, y a todos los niveles del Gobierno; políticas y enfoques que incorporen la asignación de viviendas asequibles, accesibles, eficientes, seguras, resilientes, bien conectadas y bien ubicadas, prestando especial atención al factor de proximidad y al fortalecimiento de la relación espacial con el resto del entramado urbano y las esferas funcionales cercanas.
- b) Estimular la provisión de diversas opciones de vivienda adecuada que sean seguras, asequibles y accesibles para los miembros de diferentes grupos de ingresos de la sociedad, teniendo en cuenta la integración socioeconómica y cultural de las comunidades marginadas, las personas sin hogar y las personas en situaciones de vulnerabilidad, y evitando la segregación.
- c) Adoptar medidas positivas para mejorar las condiciones de vida de las personas sin hogar, con miras a facilitar su plena participación en la sociedad, y para prevenir y eliminar la falta de hogar, así como para combatir y eliminar su tipificación como delito.

- d) Promover el acceso equitativo y asequible a la infraestructura física y social básica sostenible para todos, sin discriminación, incluido el acceso a terrenos habilitados y asequibles, a la vivienda, la energía renovable y moderna, el agua potable y el saneamiento, la alimentación sana, nutritiva y suficiente, la eliminación de desechos, la movilidad sostenible, la atención de la salud y la planificación de la familia, la educación, la cultura y las tecnologías de la información y las comunicaciones. Nos comprometemos también a velar por que esos servicios tengan en cuenta los derechos y necesidades de las mujeres, los niños y los jóvenes, las personas de edad y las personas con discapacidad, los migrantes, las poblaciones indígenas y las comunidades locales, según proceda, y las de otras personas en situaciones de vulnerabilidad. A este respecto, alentamos la eliminación de barreras jurídicas, institucionales, socioeconómicas y físicas.

### 3 EVALUACIÓN GENERAL

Como ya se ha comentado, y resulta evidente, no inciden de igual manera sobre el género y la diversidad las diversas normas y planes que se elaboran en los distintos ámbitos de la sociedad.

En este caso, se trata de la Modificación Puntual de un Plan Parcial aprobado definitivamente en el año 2010 y en su mayor parte ya urbanizado.

El objeto de la modificación puntual, de forma resumida, es cambiar la calificación del suelo de Red General de Infraestructuras o Zona Verde por la de Red Supramunicipal de Espacio Libre – Vía Pecuaria.

La modificación persigue, al fin y al cabo, posibilitar el desarrollo del Sector, actualmente paralizado por las razones expuestas.

**Es evidente la mejora que supone el desarrollo de un suelo vacante en el interior del casco urbano para la sociedad, en general,** ya que la ampliación de los espacios de uso colectivo y las nuevas conexiones viarias supone un incremento en la calidad urbana respecto al estado actual.

En relación con la situación de partida de hombres y mujeres, relaciones de género o posibles desigualdades de oportunidades entre sexos, el fomentar la creación de barrios

donde el uso residencial se mezcle con usos de relación supone un efecto claramente beneficioso.

#### **4. EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DE NO DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE GÉNERO, ORIENTACIÓN O IDENTIDAD SEXUAL**

En general, el cumplimiento de los principios de no discriminación, dentro de las posibilidades de cada figura de planeamiento, se alcanza si:

- La calidad y seguridad del espacio público y la implantación, ubicación, integración y cohesión de los usos, se han planteado cumpliendo las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, que establece las determinaciones en materia de usos, equipamientos públicos, espacios públicos e infraestructuras.
- Se dan las condiciones para que se haga efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres, y se han tenido en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, favoreciendo el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.
- Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.
- Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI, y además, puesto que no existen posibles impactos negativos sobre orientación sexual e identidad de género no se incorporan en el documento técnico indicadores en materia de diversidad sexual e identidad de género.

En este caso, tal y como ya se ha explicado, la búsqueda de unos espacios libres públicos de mayor calidad, seguridad, accesibilidad, etcétera, supone un **impacto positivo que favorece los principios de no discriminación.**



## 5. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA NORMATIVA EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA

Teniendo en cuenta la normativa señalada anterior y concretamente las determinaciones de:

- La Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, modificada por la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.
- Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad de Madrid.
- Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas,

El impacto que puede tener sobre la infancia, la adolescencia o la familia la presente modificación **es positivo**, por las ya mencionadas razones. No se aprecian aspectos por tanto que generen desigualdad de oportunidades entre hombres y mujeres ni que produzcan efectos negativos en la infancia, adolescencia o familia.

## 6. INFORME RELATIVO A ACCESIBILIDAD Y A LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

En cumplimiento de lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y en la Ley 8/1993, de 22 JULIO, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid, así como en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, en la planificación propuesta, y con el grado de detalle que le corresponde, no hay obstáculo que impida que la urbanización resulte accesibles para todas las personas y, especialmente, para las que estén en situación de limitación o con movilidad reducida.

Por lo anterior se considera que se favorece la integración y no discriminación de personas con movilidad reducida o en situación de limitación.

**Anexo.4. MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO.**

## MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO

### a) RESUMEN EJECUTIVO

<b>Ministerio/Órgano proponente</b>	AYUNTAMIENTO DE GUADARRAMA	<b>b) Fecha</b>	Julio 2022
<b>Título de la norma</b>	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR V “DEHESA DE LOS PANES”		
<b>Tipo de Memoria</b>	Normal <input type="checkbox"/>	Abreviada <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA</b>			
<b>Situación que se regula</b>	Se califica el suelo adecuado para acoger el trazado de las vías pecuarias que discurren por el sector.		
<b>Objetivos que se persiguen</b>	Posibilitar el desarrollo del sector, calificando el suelo de Red Supramunicipal de Vías Pecuarias		
<b>Principales alternativas Consideradas</b>	Debido al contenido del documento, aparte de la alternativa 0 (no hacer la modificación) no hay alternativas posibles a las modificaciones propuestas.		
<b>CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO</b>			
<b>Tipo de norma</b>	MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN PARCIAL.		
<b>Estructura de la norma</b>	Memoria, anexos y planos vigentes y modificados.		
<b>Informes recabados</b>	Informes por recabar: los que se determinen en el acuerdo de aprobación inicial.		

<b>Trámite de audiencia</b>	<p>Con posterioridad a la aprobación inicial se realiza la información pública por un período mínimo de treinta días, con arreglo a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.</p> <p>En el trámite del análisis ambiental se produce una nueva información pública con arreglo a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.</p>	
<b>- ANÁLISIS DE IMPACTOS</b>		
<b>Adecuación al orden de competencias</b>	El procedimiento se inicia mediante acuerdo de aprobación inicial adoptado por la Junta de Gobierno Local, correspondiendo al Pleno del Ayuntamiento acordar su aprobación definitiva.	
<b>Impacto socioeconómico y presupuestario</b>	Efectos sobre la economía en general	No tiene efectos
	En relación con la competencia	<p><b>- la norma no tiene efectos significativos</b></p> <p>- la norma tiene efectos positivos sobre la competencia</p> <p>- la norma tiene efectos negativos sobre la competencia</p>
	Desde el punto de vista de las cargas administrativas	<p>- supone una reducción de cargas administrativas</p> <p>- incorpora nuevas cargas administrativas</p> <p><b>- no afecta a las cargas administrativas</b></p>
	<p>Desde el punto de vista de los presupuestos, la norma</p> <p><input type="checkbox"/> Afecta a los presupuestos de la Administración del Estado.</p> <p><input type="checkbox"/> Afecta a los presupuestos</p>	<p><input type="checkbox"/> Implica un gasto.</p> <p><input type="checkbox"/> Implica un ingreso.</p>

Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación  
Sector S.A.U. – V “Dehesa de los Panes”  
Para la mejora y consolidación de las Vías Pecuarias incluidas en el mismo

---

	de otras Administraciones Territoriales	
• <b>Impacto de género</b>	La norma tiene un impacto de género	Negativo <input type="checkbox"/> Nulo <input type="checkbox"/> Positivo <input checked="" type="checkbox"/>
<b>Otros impactos considerados</b>	No se han considerado otros impactos (Familia e Infancia, accesibilidad y Colectivo LGTBI)	
<b>Otras consideraciones</b>		

## **MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR V “DEHESA DE LOS PANES”**

---

### **A. OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL**

#### **1. ANTECEDENTES.**

El Plan Parcial de Ordenación del Sector de Suelo Apto para Urbanizar S.A.U. - V “Dehesa de los Panes”, sito en el término municipal de Guadarrama (Madrid), fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Guadarrama, en sesión celebrada el día 20 de diciembre de 2.010 (B.O.C.M. nº 39, de 16 de febrero de 2.011).

Dentro del Sector, la Vereda de Colmenar y Jarosa coincidía en su trazado con el Paseo de la Dehesa de los Panes, ya ejecutado en aquellos momentos, motivo por el que el Plan Parcial, en base a los criterios al respecto que en esas fechas se venían manejando en esta materia, no definió un suelo específicamente calificado como vía pecuaria, al quedar la misma incluida en la Red General de Infraestructuras (viarío público).

Algo similar sucedía con el Cordel de la Portera de la Dehesa de Arriba a Monte Pinar, que parcialmente venía a coincidir con la actual Calle de San Macario, y que el Plan Parcial dejaba, igualmente, con dicha consideración de viario público, que era lo que realmente venía siendo.

Con estas características, y tras su preceptiva tramitación legal e informes preceptivos, a lo largo del periodo 2.003 – 2.010, el Plan Parcial fue aprobado definitivamente, sin que se produjera ninguna incidencia al respecto.

Tras ello, y debido a múltiples circunstancias, como la fuerte crisis sufrida en el sector inmobiliario en esas fechas, entre otras, el desarrollo del ámbito se vio paralizado durante varios años.

La realidad es que, tal como ya se explicaba en la memoria del Plan Parcial aprobado, en el momento de la aprobación definitiva del mismo, el sector ya estaba completamente

urbanizado en cuanto a los viarios públicos previstos, que se habían ejecutado con anterioridad por otros mecanismos y procedimientos.

Posteriormente a todo ello, y con motivo de la puesta en marcha del procedimiento reparcelatorio del ámbito, ha sido cuando, en base a los criterios que hoy se manejan en estos aspectos, se ha visto la necesidad de que existan unos suelos específicamente calificados como Red Supramunicipal Espacio Libre Protegido - Vía Pecuaria.

Ello ha supuesto la puesta en marcha de un procedimiento de conversaciones y coordinación con el Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, para, en base a las circunstancias pre-existentes y concurrentes en el caso, buscar una solución posible que incidiera en el respeto, mejora y consolidación de dichas vías pecuarias, el cual ha venido a culminar en el documento de Modificación Puntual que ahora se presenta.

## **2. OBJETIVOS, NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DEL PROYECTO**

La presente Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Suelo Apto para Urbanizar S.A.U. - V “Dehesa de los Panes”, en el término municipal de Guadarrama (Madrid), es una propuesta, puntual y específica, de mejora y consolidación de las condiciones de las Vías Pecuarias que atraviesan el Sector.

Las vías pecuarias, especialmente en los tramos que discurren por cascos urbanos, a lo largo del tiempo han perdido prácticamente su función original de tránsito de ganado.

Por otra parte, ha crecido de forma muy significativa la concienciación popular respecto a la necesidad de la actividad física (especialmente tras la etapa de confinamiento producida por la pandemia del Covid-19), y en especial en municipios rodeados de espacios naturales, como el caso de Guadarrama. Así, actividades como el ciclismo, el running o el senderismo, o simplemente el paseo, han experimentado un auge muy importante.

Es necesario conjugar estas dos circunstancias, y conseguir que las vías pecuarias se conciban como elementos estructurantes del territorio, recorridos peatonales y ciclistas, seguros y diferenciados de las vías de circulación rodada.

Por ello, este objetivo principal, se pretende conseguir a través de las acciones siguientes:

- Recuperar la continuidad del trazado de las vías pecuarias existentes.
- Calificar, adecuadamente, como Red Supramunicipal de Espacios Libres, Vía Pecuaria, el suelo con este uso, de forma independiente a la red viaria.
- Diseñar un tratamiento que conjugue el carácter de espacio libre ajardinado con el de recorrido peatonal y ciclista.
- Señalizar adecuadamente las vías pecuarias.

## **B. CONTENIDO, ANALISIS JURIDICO Y DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN**

### **1. ESTRUCTURA Y CONTENIDO**

- Memoria descriptiva y justificativa.
- Anexo 1: Informe de Sostenibilidad Económica
- Anexo 2: Cuadros resumen de Características del Plan Parcial. Vigente y Modificado.
- Anexo 3: Memoria en materia de género, diversidad y accesibilidad.
- Anexo 4: Memoria de Impacto Normativo.
- Anexo 5: Resumen Ejecutivo.
- Anexo 6: Informes de la Confederación Hidrográfica del Tajo
- Anexo 7: Documento Ambiental Estratégico (DAE).
- Anexo 8: Plano de zonificación, vigente y modificado.



## 2. ANALISIS JURÍDICO

La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local especifica en su artículo 25 que el Municipio ejercerá en todo caso competencia en materia urbanística –que comprende el planeamiento, la gestión, ejecución y disciplina urbanística- en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas.

En este sentido, la LSCM define la actividad de planeamiento urbanístico como una potestad administrativa comprensiva de las facultades de elaborar, formular, tramitar y aprobar instrumentos de planeamiento urbanístico general y de desarrollo, establecer el destino y uso del suelo y su régimen urbanístico de utilización mediante su clasificación con arreglo a esta Ley, concretar, mediante su calificación, el régimen urbanístico del suelo con delimitación del contenido del derecho de propiedad así como determinar las condiciones, organizar y programar la actividad de ejecución, tanto la de urbanización, como la de edificación y construcción en general, así como la de conservación del patrimonio urbano y arquitectónico existente y, en su caso, su rehabilitación.

Indica la LSCM que el ejercicio de la actividad de planeamiento corresponde a la Administración urbanística que la tenga atribuida en cada caso de conformidad con la misma y si bien es cierto que los sujetos privados pueden participar en su ejercicio, bien sea mediante formulación de iniciativas y propuestas, incluso en forma de proyectos de instrumentos de planeamiento, en los casos en que así esté expresamente previsto en la Ley o interviniendo en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento mediante sugerencias y alegaciones, el ejercicio de la potestad de planeamiento es eminentemente pública y corresponde al Municipio en los términos que especifica la legislación citada.

El contenido de la modificación persigue generar un suelo con calificación adecuada para acoger las Vías Pecuarias (Red Supramunicipal de Espacios Libres – Vías Pecuarias).

No es precisa, al no plantear un incremento de la edificabilidad ni una desafectación de suelo público, la aplicación de las medidas compensatorias que, para estos supuestos, establece el artículo 67.2 de la Ley 9/2001, de 18 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid.

El Plan Parcial, tal y como disponen sus normas urbanísticas, tiene una vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación. En el mismo sentido se pronuncia la LSCM que dispone que los Planes de Ordenación pueden ser objeto de modificación en cualquier momento.

En este sentido el artículo 67 de la meritada Ley dispone que cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación.

Por ello es necesaria la tramitación del oportuno procedimiento de modificación debiendo ser observados los preceptos relativos al procedimiento de aprobación de los Planes Parciales que fija el artículo 59 de la LSCM.

### **3. DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN**

La Modificación del Plan Parcial deberá contener la siguiente tramitación:

- Aprobación Inicial por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento
- Información Pública por plazo no inferior a un mes y, simultáneamente, el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afectación de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios
- Tramitación ambiental del documento en la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, con arreglo a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento

## **C. ANALISIS DE IMPACTOS**

### **1. IMPACTO ECONÓMICO.**

No existe impacto económico, ya que no afecta la modificación a los suelos lucrativos o al total de redes públicas.

### **2. IMPACTO PRESUPUESTARIO**

El impacto en la Hacienda Pública de la actuación es **NEUTRO**, dado que no implica variación en los gastos ni los ingresos que afecten a ninguna Administración pública.

### **3. ANALISIS DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS**

No tiene afección.

### **4. IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO**

Tal y como se recoge en la Memoria de Impacto en materia de Género, tanto el Plan Parcial, como la presente modificación, tienen impacto positivo por razón de género, al favorecer la relación y la convivencia entre los habitantes del nuevo barrio que se crea.

### **5. OTROS IMPACTOS.**

No existen impactos de carácter medioambiental, ni en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad. Tampoco afecta a la infancia, la adolescencia ni la familia, y no supone discriminación de personas LGTBI.

El proyecto no contiene previsiones que pudieran considerarse contrarias a la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de Unidad de Mercado.

**Anexo.5. RESUMEN EJECUTIVO.**

## **1. Objeto y contenido.**

El Art. 56 bis, incorporado al texto de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), por la Ley 3/2007 de 26 de julio (BOCM 30 de julio de 2007) determina lo siguiente:

*“Los Ayuntamientos o, en su caso, la Comunidad de Madrid en los supuestos en los que legalmente le corresponda la redacción, tramitación y aprobación de instrumentos del planeamiento, acordarán las medidas necesarias para garantizar la transparencia, difusión y divulgación suficiente entre todos los vecinos, de la apertura de los plazos de información pública y de exposición de los Avances, Planes e instrumentos urbanísticos que vayan a ser objeto de tramitación y aprobación.*

*En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, 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 su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.*

*Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública.” (Sic).*

Por otra parte, el RDL 7/2015 de 31 de octubre (TRLSRU) en su Art. 25/3 (a) y (b), reitera la aplicación de esta determinación.

*“Artículo 11 Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística  
(...)*

*3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

*a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*

*b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”*

## **2. Objetivos de la modificación**

La presente Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Suelo Apto para Urbanizar S.A.U. - V “Dehesa de los Panes”, en el término municipal de Guadarrama (Madrid), es una propuesta, puntual y específica, de mejora y consolidación de las condiciones de las Vías Pecuarias que atraviesan el Sector.

Las vías pecuarias, especialmente en los tramos que discurren por cascos urbanos, a lo largo del tiempo han perdido prácticamente su función original de tránsito de ganado.

Por otra parte, ha crecido de forma muy significativa la concienciación popular respecto a la necesidad de la actividad física (especialmente tras la etapa de confinamiento producida por la pandemia del Covid-19), y en especial en municipios rodeados de espacios naturales, como el caso de Guadarrama. Así, actividades como el ciclismo, el running o el senderismo, o simplemente el paseo, han experimentado un auge muy importante.

Es necesario conjugar estas dos circunstancias, y conseguir que las vías pecuarias se conciban como elementos estructurantes del territorio, recorridos peatonales y ciclistas, seguros y diferenciados de las vías de circulación rodada.

Por ello, este objetivo principal, se pretende conseguir a través de las acciones siguientes:

- Recuperar la continuidad del trazado de las vías pecuarias existentes.
- Calificar, adecuadamente, como Red Supramunicipal de Espacios Libres, Vía Pecuaria, el suelo con este uso, de forma independiente a la red viaria.
- Diseñar un tratamiento que conjugue el carácter de espacio libre ajardinado con el de recorrido peatonal y ciclista.
- Señalizar adecuadamente las vías pecuarias.

## **3. Ámbito de la modificación**

El ámbito de aplicación de la presente modificación son los suelos calificados como red pública.

#### **4. Ordenación vigente y modificada**

La modificación del plan parcial supone la alteración de la siguiente documentación del Plan parcial aprobado:

##### **1 - Planos.**

Se modifica el plano P-01, recogiendo la nueva calificación del suelo, así como los planos P-02 (Conexiones con redes de infraestructuras) y P-03 (Alineaciones y rasantes) en los que se incluye la ordenación modificada.

##### **2 - Normas Urbanísticas.**

Al incluir una nueva zona de ordenación pormenorizada (Red supramunicipal de espacios libres, vías pecuarias), es necesario incluir una nueva ordenanza que la regule, así como modificar los artículos que hagan referencia a las zonas de ordenanza (en los que simplemente habrá que incluir la nueva zona 06 en el listado).

Por este motivo, se modifican los artículos siguientes de las Normas Urbanísticas:

##### **Artículo 10. Calificación del suelo.**

Se incluye en el listado la nueva zona 06 – VÍAS PECUARIAS (RSM-EL-VP)

##### **Artículo 10. Redes públicas.**

Se incluye en el listado la nueva zona 06 – VÍAS PECUARIAS (RSM-EL-VP)

##### **Artículo 12. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo**

Se incluye en el listado la nueva zona 06 – VÍAS PECUARIAS (RSM-EL-VP)

##### **Artículo 26. Generalidades**

Se incluye en el listado la nueva zona 06 – VÍAS PECUARIAS (RSM-EL-VP)

Se incluye un nuevo artículo:

##### **Artículo 32. Ordenanza 06. Vías Pecuarias (RSM-EL-VP)**

**Anexo.6. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE).**



**1. INDICE:**

1. INTRODUCCIÓN Y ALCANCE DEL PRESENTE DOCUMENTO.....	65
2. JUSTIFICACIÓN DE LA TRAMITACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO .....	67
3. NORMATIVA AMBIENTAL .....	68
4. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.....	70
5. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL. ALTERNATIVAS. ...	71
6. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN PARCIAL. ....	71
7. CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO. ....	72
8. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES .....	72
9. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES .....	72
10. MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS Y CORRECTORAS DE LOS EFECTOS NEGATIVOS POR APLICACIÓN DEL PLAN, CONSIDERANDO EL CAMBIO CLIMÁTICO .....	72
11. MEDIDAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.....	72

## **1. INTRODUCCIÓN Y ALCANCE DEL PRESENTE DOCUMENTO.**

El Plan Parcial de Ordenación del Sector de Suelo Apto para Urbanizar S.A.U. - V “Dehesa de los Panes”, sito en el término municipal de Guadarrama (Madrid), fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Guadarrama, en sesión celebrada el día 20 de diciembre de 2.010 (B.O.C.M. nº 39, de 16 de febrero de 2.011).

Dentro del Sector, la Vereda de Colmenar y Jarosa coincidía en su trazado con el Paseo de la Dehesa de los Panes, ya ejecutado en aquellos momentos, motivo por el que el Plan Parcial, en base a los criterios al respecto que en esas fechas se venían manejando en esta materia, no definió un suelo específicamente calificado como vía pecuaria, al quedar la misma incluida en la Red General de Infraestructuras (viarío público).

Algo similar sucedía con el Cordel de la Portera de la Dehesa de Arriba a Monte Pinar, que parcialmente venía a coincidir con la actual Calle de San Macario, y que el Plan Parcial dejaba, igualmente, con dicha consideración de viarío público, que era lo que realmente venía siendo.

Con estas características, y tras su preceptiva tramitación legal e informes preceptivos, a lo largo del periodo 2.003 – 2.010, el Plan Parcial fue aprobado definitivamente, sin que se produjera ninguna incidencia al respecto.

Tras ello, y debido a múltiples circunstancias, como la fuerte crisis sufrida en el sector inmobiliario en esas fechas, entre otras, el desarrollo del ámbito se vio paralizado durante varios años.

La realidad es que, tal como ya se explicaba en la memoria del Plan Parcial aprobado, en el momento de la aprobación definitiva del mismo, el sector ya estaba completamente urbanizado en cuanto a los viarios públicos previstos, que se habían ejecutado con anterioridad por otros mecanismos y procedimientos.

Posteriormente a todo ello, y con motivo de la puesta en marcha del procedimiento reparcelatorio del ámbito, ha sido cuando, en base a los criterios que hoy se manejan en estos aspectos, se ha visto la necesidad de que existan unos suelos específicamente calificados como Red Supramunicipal Espacio Libre Protegido - Vía Pecuaria.

Ello ha supuesto la puesta en marcha de un procedimiento de conversaciones y coordinación con el Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, para, en base a las circunstancias pre-existentes y concurrentes en el caso, buscar una solución posible que incidiera en el respeto, mejora y consolidación de dichas vías pecuarias, el cual ha venido a culminar en el documento de Modificación Puntual que ahora se presenta.

El contenido y estructura de este Documento Ambiental Estratégico se adaptan a lo establecido en el **artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental**, en el que se regula la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, así como la información a incluir en el documento.

Es importante mencionar que **LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA QUE SE SOLICITA EL INICIO, SE REFIERE AL OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO: "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR V (DEHESA DE LOS PANES)" Y NO AL PROPIO PLAN PARCIAL.**

## **2. JUSTIFICACIÓN DE LA TRAMITACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO**

La tramitación de la Modificación del Plan Parcial se adecúa a un procedimiento de evaluación ambiental simplificada de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 apartado 2-a) de la **Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental**, que dice:

### **"Artículo 6. *Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.***

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

- a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,
- b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.
- d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior."

La justificación para acogerse a este procedimiento se basa en lo siguiente:

1. Se trata de una modificación menor de un Plan Parcial, que ni siquiera está incluido en los supuestos del apartado 1) del artículo 6.
2. La superficie real de intervención de la modificación del Plan Parcial se refiere a los suelos que, a pesar de seguir considerándose redes públicas, cambian su calificación, de infraestructuras, a espacios libres vías pecuarias.
3. La intervención no afecta a espacios protegidos de la Red Natura 2000, ni establece el marco para futuros proyectos que requieran de evaluación de impacto ambiental.

Por ello se propone su tramitación ambiental estratégica mediante el citado procedimiento simplificado, de acuerdo con las condiciones de los **Anexos I y II de la Ley 21/2013**.

Por otro lado, la **Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid** establece en su Disposición Transitoria Primera, Régimen transitorio en materia de evaluación ambiental, que *las modificaciones menores de planeamiento general y de desarrollo, los planes parciales y especiales que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión y los instrumentos de planeamiento que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1 del artículo 6 de la Ley 21/2013 [...] se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme a lo previsto en el artículo 29 y siguientes de la misma Ley.*

De esta forma, el contenido final de este Documento Ambiental Estratégico se adapta al contenido que se especifica en el artículo 29 de dicha Ley.

### **3. NORMATIVA AMBIENTAL**

La **Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental** establece el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), que permite introducir criterios de sostenibilidad en la toma de decisiones estratégicas a través de la evaluación de planes, programas y proyectos. La evaluación de impacto ambiental se aplica sobre los proyectos (Art.7) mientras que la evaluación ambiental estratégica se aplica sobre los planes y programas (Art.6).

Los objetivos de esta Ley son garantizar la máxima protección ambiental, simplificar y agilizar los procedimientos administrativos y dar mayor seguridad jurídica. A su vez considera nuevos aspectos a tener en cuenta en la evaluación ambiental como es el cambio climático e incluye nuevos proyectos con importantes impactos ambientales que deben someterse a este procedimiento.

Así, la Ley 21/2013 obliga a los planes, los programas y los proyectos incluidos en el ámbito de aplicación a someterse a una evaluación ambiental antes de su adopción, aprobación, autorización, o bien, si procede, en el caso de proyectos, antes de la presentación de una declaración responsable o de una comunicación previa. En el artículo 29 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental Estratégica se especifica el contenido mínimo que debe incluir el Documento Ambiental Estratégico.

- a) Objetivos de la planificación.
- b) Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) Desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Efectos ambientales previsibles y su cuantificación.
- f) Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j) Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

Hasta la aparición de la Ley 21/2013, en el ámbito regional era de aplicación la **Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid**. Sin embargo, la mayor parte de esta ley ha quedado sin aplicación de acuerdo a lo recogido en la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de medidas

fiscales y administrativas, donde se especifica que, hasta que se apruebe una nueva legislación autonómica en materia de evaluación ambiental de desarrollo de la normativa básica estatal, se aplicará la Ley 21/2013 en los términos previstos en la disposición. No obstante, lo dispuesto en el Título IV, y los artículos 49, 50 y 72, la disposición adicional séptima y el Anexo Quinto de la Ley 2/2002 continúan siendo de aplicación.

#### **4. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN**

La presente Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Suelo Apto para Urbanizar S.A.U. - V “Dehesa de los Panes”, en el término municipal de Guadarrama (Madrid), es una propuesta, puntual y específica, de mejora y consolidación de las condiciones de las Vías Pecuarias que atraviesan el Sector.

Las vías pecuarias, especialmente en los tramos que discurren por cascos urbanos, a lo largo del tiempo han perdido prácticamente su función original de tránsito de ganado.

Por otra parte, ha crecido de forma muy significativa la concienciación popular respecto a la necesidad de la actividad física (especialmente tras la etapa de confinamiento producida por la pandemia del Covid-19), y en especial en municipios rodeados de espacios naturales, como el caso de Guadarrama. Así, actividades como el ciclismo, el running o el senderismo, o simplemente el paseo, han experimentado un auge muy importante.

Es necesario conjugar estas dos circunstancias, y conseguir que las vías pecuarias se conciban como elementos estructurantes del territorio, recorridos peatonales y ciclistas, seguros y diferenciados de las vías de circulación rodada.

Por ello, este objetivo principal, se pretende conseguir a través de las acciones siguientes:

- Recuperar la continuidad del trazado de las vías pecuarias existentes.
- Calificar, adecuadamente, como Red Supramunicipal de Espacios Libres, Vía Pecuaria, el suelo con este uso, de forma independiente a la red viaria.
- Diseñar un tratamiento que conjugue el carácter de espacio libre ajardinado con el de recorrido peatonal y ciclista.
- Señalizar adecuadamente las vías pecuarias.

## **5. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL. ALTERNATIVAS.**

El ámbito de aplicación de la Modificación Puntual son los suelos calificados como Red Pública por el Plan Parcial aprobado definitivamente, al tratarse de un cambio de uso de alguna de ellas (principalmente viario a zona verde).

El resto de suelos se "reconfigura" mínimamente para no alterar sus superficies o condiciones urbanísticas.

Respecto a las alternativas, debido a los objetivos de la modificación puntual, solo existen dos posibilidades, su realización o no.

Como se ha comentado, la modificación del Plan Parcial es precisa para continuar la tramitación del resto de documentos necesarios para completar su desarrollo, por lo que la principal consecuencia negativa de no ejecutarlo sería su paralización.

Independientemente de ello, en el hipotético caso en que pudiera continuar su desarrollo, respecto a la propuesta de modificación, la diferencia es básicamente que no se diferencia el suelo correspondiente al viario y a la vía pecuaria, ni en cuanto a calificación ni a tratamiento de urbanización.

Por otra parte, el Plan Parcial actual propone la eliminación del arbolado existente en la calle San Macario, con el trazado propuesto en la modificación es posible su mantenimiento.

## **6. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN PARCIAL.**

Tras la aprobación de la presente modificación puntual del Plan Parcial, será preciso tramitar el correspondiente Proyecto de Reparcelación y de Urbanización. El plazo de redacción y tramitación de estos documentos se estima en un año.

Como ya se ha comentado, el ámbito se encuentra prácticamente urbanizado, por lo que para la ejecución de las obras pendientes se estima un año.



## **7. CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.**

Como ya se ha comentado, el Plan Parcial, y por tanto la Ordenación Pormenorizada, se encuentra aprobada definitivamente desde el año 2010. La presente Modificación Puntual afecta únicamente al cambio de uso de unos suelos ya calificados como Red Pública, concretamente, parte de la Red General de Infraestructuras (red viaria) se califica como Red Supramunicipal de Espacios Libres, Vías Pecuarias.

El ámbito se encuentra prácticamente urbanizado, estando ejecutados tanto el Paseo de la Dehesa de los Panes como las calles San Macario y Prado Camacho.

Por tanto, en lo que respecta a afecciones ambientales que deban ser evaluadas, podemos considerar que **EL DESARROLLO DEL PLAN YA SE HA PRODUCIDO**, quedando únicamente la ejecución de una mínima parte de la urbanización y la edificación de las manzanas residenciales y de equipamiento.

## **8. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES**

No se prevén efectos ambientales derivados de la aprobación de la Modificación Puntual.

## **9. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES**

No se prevén efectos ambientales sobre planes sectoriales y territoriales concurrentes. derivados de la aprobación de la Modificación Puntual.

## **10. MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS Y CORRECTORAS DE LOS EFECTOS NEGATIVOS POR APLICACIÓN DEL PLAN, CONSIDERANDO EL CAMBIO CLIMÁTICO**

No se consideran necesarias medidas preventivas, reductoras y correctoras ya que no se prevén efectos negativos derivados de la aprobación de la Modificación Puntual.

## **11. MEDIDAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN**

No se establecen medidas para el seguimiento ambiental del Plan ya que no se prevén efectos negativos derivados de la aprobación de la Modificación Puntual.

**Anexo.7.        INFORMES DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA  
DEL TAJO (23/4/2010 y 18/1/2012).**



MINISTERIO  
DE MEDIO AMBIENTE,  
Y MEDIO RURAL Y MARINO

1/2

CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL TAJO



AYUNTAMIENTO DE  
GUADARRAMA

REGISTRO GENERAL ENTRADA

Numero 2010.006663

Fecha: 07/05/2010 11:14:17

O F I C I O

S/REF

N/REF

117.901/07

AFV/gna ttec

PROY: 3.960-M

FECHA

23 ABR. 2010

ASUNTO

INFORME COMPLEMENTARIO SOBRE EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR V, "DEHESA DE LOS PANÉS", EN EL T. M. DE GUADARRAMA (MADRID).

AYUNTAMIENTO DE GUADARRAMA  
PLAZA MAYOR, 5  
28440-GUADARRAMA  
(MADRID)

AL CONTESTAR INDIQUE D.N.I./C.I.F.  
Y Nº EXPEDIENTE (N/REF)

Examinado el expediente incoado por el **AYUNTAMIENTO DE GUADARRAMA** de fecha 14 de agosto de 2009, por el que se da traslado de documentación relativa al informe sobre el Plan Parcial del Sector V "Dehesa de los Panes", en T.M. de Guadarrama (Madrid), se informa lo siguiente:

Considerando que analizada la documentación que se aporta y los antecedentes que obran en este Organismo, se observa que la documentación aportada se genera como contestación al informe emitido con fecha 9 de julio de 2008. En este sentido cabe indicar que en los documentos aportados se recogen en parte las consideraciones realizadas en el informe citado.

Considerando que en la documentación presentada se incluye un estudio hidrológico-hidráulico de los arroyos de Fuente Corneja y Dehesa de los Panes, que en su confluencia forman el arroyo de Pradovera. Siguiendo las indicaciones realizadas en el informe citado anteriormente, dicho estudio se ha realizado de manera conjunta. El estudio incluye un estudio y estimación del Dominio Público Hidráulico y sus zonas anexas, definidas según el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo y por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero. También se adjunta un análisis de las posibles incidencias en régimen de avenidas extraordinarias en dichos cauces y la delimitación de sus zonas inundables para las situaciones pre y post-operacional.

Considerando que en lo que respecta a la obra de paso del arroyo Dehesa de los Panes, existente bajo el futuro Paseo de la Dehesa de los Panes, dado que no tiene capacidad suficiente para la evacuación de los caudales correspondientes a una avenida extraordinaria para un periodo de retorno de 500 años, se propone la ejecución de una nueva obra de fábrica. Dicha obra deberá ser como mínimo un marco de 1,50 x 1,00 metro. Según la documentación presentada, dicha obra será definida en el correspondiente Proyecto de Urbanización del Sector SAU-5.



CORREO ELECTRÓNICO

AVENIDA DE  
PORTUGAL, 81  
28071 - MADRID  
TEL 91 535 05 00  
FAX 91 470 03 04



Ref.: I17.901/07

Considerando que el estudio ha sido ampliado aguas abajo del sector en cuestión, con el objetivo de buscar soluciones a la problemática de inundaciones existentes, que se puede ver agravada por el planeamiento propuesto. Dicho estudio incluye la delimitación de la estimación del dominio público hidráulico y sus zonas anexas, así como de las zonas inundables para un periodo de retorno de 100 y 500 años, tanto para la situación preoperacional como postoperacional. Asimismo se adjuntan los ficheros generados por la aplicación informática HEC-RAS utilizada en la modelización, para su comprobación. El estudio plantea la ejecución de las siguientes actuaciones:

#### ACTUACIÓN nº 1 (Secciones de control 70-68)

En situación preoperacional, este tramo presenta cambios bruscos en el régimen de las aguas.

Se plantea una modificación de la cota de fondo de cauce actual, aguas arriba de la C/ Escalinata, con el fin de evitar dichos cambios. El incremento máximo de la profundidad que se propone es de 24 cm.

El cauce en este tramo cuenta con capacidad suficiente para desaguar una avenida de 500 años, correspondiente con un caudal de 23,57 m<sup>3</sup>/s.

#### ACTUACIÓN nº 2 (Secciones de control 68-64)

La margen izquierda del cauce en este tramo cuenta con la presencia de un edificio situado inmediatamente después de la zona de servidumbre. Actualmente el cauce no tiene capacidad suficiente para desaguar la avenida de 500 años.

Se propone la ampliación de 4 metros del encauzamiento existente, que presenta un ancho medio de 1,10 metros y una altura media de 1,30 metros, en una longitud aproximada de 30 metros aguas arriba de la C/ Escalinata. El ensanchamiento se realizará por la margen derecha, debido a la proximidad del edificio por la otra margen. Con esta modificación se consigue obtener la capacidad de desagüe para la avenida extraordinaria de 500 años.

#### ACTUACIÓN nº 3 (Secciones de control 64-63)

Actualmente existe una obra de paso existente bajo la C/ Escalinata, de dimensiones 3,15 x 0,65 metros, que no tiene capacidad para una avenida extraordinaria de 100 años, correspondiente a un caudal de 14,62 m<sup>3</sup>/s.

Se propone la ampliación de ésta a un marco de 4,50 x 1,30 metros. Según la documentación presentada, dicha ampliación es la máxima que se puede hacer sin afectar en mayor medida a la rasante viaria. Sin embargo, aunque se mejora la situación preoperacional, esta sección permite evacuar los caudales correspondientes a un periodo de retorno de 100 años y no de 500. Por lo tanto, deberá plantearse la alternativa de



Ref.: 117.901/07

demoler el marco y proyectar un tablero cuya altura sea la máxima que se pueda dar y la anchura la necesaria para desaguar la avenida extraordinaria de 500 años.

#### ACTUACIÓN nº 4 (Secciones de control 63-61)

Actualmente el cauce en este tramo no tiene capacidad suficiente para desaguar la avenida extraordinaria de 500 años, produciéndose inundaciones en las edificaciones próximas.

Se propone la ampliación del encauzamiento existente a 4 metros en fondo de cauce, que mejora considerablemente la situación preoperacional. Sin embargo, en los planos presentados se observa que dicha ampliación provoca que el edificio situado en la margen derecha se encuentre en parte dentro de la zona de servidumbre de paso. Asimismo, se observa que en el inicio del encauzamiento (los primeros 10-15 m), éste no tiene capacidad de desagüe suficiente para la avenida de 500 años, concretamente entre las secciones 63 y 62. No obstante, si tiene capacidad para la avenida de 100 años ( $Q_{100} = 14,62 \text{ m}^3/\text{s}$ ).

#### ACTUACIÓN nº 5 (Secciones de control 61-52)

Actualmente el tramo afectado transcurre entre edificaciones existentes, que se encuentran muy cerca unos de otros. Presenta problemas de inundación por no disponer de un canal con capacidad suficiente para desaguar avenidas extraordinarias.

Se propone una canalización del cauce actual con marco de 6,00 x 1,50 metros en una longitud de 65 metros, que sustituya al cauce a cielo abierto. Según la documentación presentada esta solución se justifica por la falta de ancho disponible entre las edificaciones existentes. Sin embargo, en el estudio presentado se observa lo siguiente:

- en la sección 58 BR U, la cota de la pared interior superior del marco está a la cota 948,50; mientras que la lámina de agua para la avenida de 500 años alcanza una cota de 948,61 metros y para 100 años de 942,32 metros.
- en la sección 58 BR D, la cota de la pared interior del marco está a la cota 948,11; mientras que la lámina de agua para la avenida de 500 años alcanza una cota de 948,31 metros y para 100 años de 948,27 metros.
- no hay datos de las secciones 56 y 54, indicadas en los planos presentados.

Por tanto, la canalización planteada, aunque mejora considerablemente la situación preoperacional, no presenta la capacidad suficiente para desaguar ni la avenida extraordinaria de 500 años, ni la de 100 años, así como tampoco dispone de la altura mínima necesaria de 1,80 metros para su mantenimiento. Según la documentación presentada, la falta de capacidad se debe al taponamiento que se produce a la salida a consecuencia del comportamiento de las aguas en los tramos aguas abajo.



Ref.: 117.901/07

Se observa también que dicha actuación tiene como consecuencia que los edificios situados en ambos márgenes del cauce se sitúen dentro de la zona de servidumbre de paso.

#### ACTUACIÓN nº 6 (Secciones de control 52-32)

Actualmente el cauce en este tramo tiene una sección con poca capacidad para desaguar las avenidas extraordinarias.

Se propone por tanto la ampliación del encauzamiento existente a 4 metros en fondo de cauce, con una altura media de 1,10 metros, y regularización del actual trazado. Sin embargo, el encauzamiento no tiene capacidad suficiente ni para la avenida extraordinaria de 500 años, ni para la de 100 años. Se observa que apenas se mejoraría la situación actual existente, únicamente se evita que el planeamiento previsto agrave dicha situación.

Asimismo cabe destacar que la delimitación de las zonas inundables afecta considerablemente a las edificaciones colindantes.

#### TRAMO SIN ACTUACIÓN (Secciones de control 32-30)

No hay actuaciones definidas para este tramo. Sin embargo, se observa que el cauce se encuentra muy próximo a la calle de Gustavo Adolfo Bécquer, llegando incluso ésta a ocupar la zona de servidumbre de paso en casi toda su longitud. Por lo tanto deberá plantearse algún tipo de actuación que impida dicha ocupación; así como evitar las posibles inundaciones que se produzcan como consecuencia de las avenidas extraordinarias, puesto que el cauce no tiene capacidad de desagüe suficiente.

#### MARCO DE HORMIGÓN ARMADO EXISTENTE (Secciones de control 30-28)

El marco, de dimensiones interiores 2 x 2 metros, tiene una longitud de algo más de 100 metros. Dicho marco no se encuentra dentro de las actuaciones planteadas, sin embargo se observa que éste no tiene capacidad de desagüe suficiente ni para la avenida de 500 años, ni para la de 100, manteniéndose prácticamente la situación que tiene actualmente.

Cabe destacar que en el plano de delimitación de las zonas inundables se observa que la banda de inundación se ha representado paralela al trazado del cauce, obviando la cartografía real de la zona.

#### AGUAS ABAJO DEL MARCO EXISTENTE (A partir de la sección 28)

Al igual que ocurre en la gran mayoría de los tramos anteriores, el cauce sigue sin tener la capacidad de desagüe suficiente para tanto para la avenida de 100 años, como para la de 500 años, afectando a las edificaciones colindantes por su margen izquierda.



Ref.: 117.901/07

Asimismo se observa la existencia de obras de paso, las cuales tampoco tienen la capacidad de desagüe suficiente para ninguna de las dos avenidas extraordinarias mencionadas anteriormente.

**ESTA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO**, analizada la solicitud y una vez expuesto lo anterior, informa que el planeamiento previsto provoca una serie de afecciones aguas abajo que agravan la situación actual. Aunque se han planteado actuaciones que suponen en parte una mejora de la capacidad de desagüe existente, no se cumplen con los criterios de este Organismo (capacidad de desagüe para periodo de retorno de 500 años). Por lo tanto, teniendo en cuenta que las edificaciones existentes deberán mantenerse fuera de la zona de dominio público hidráulico, así como de la zona de servidumbre de paso, se deberá presentar un estudio complementario o nuevo, en el que se tengan en cuenta las observaciones realizadas. En caso de que sea inviable que las soluciones a plantear tengan capacidad de desagüe para avenidas de 500 años de periodo de retorno, deberá considerarse un estudio de alternativas de desagüe posibles que cumplan en la medida de lo posible con los criterios citados.

Además será necesaria la construcción de un tanque de tormentas que regule el caudal de pluviales generado por el planeamiento propuesto.

Se significa asimismo que para los desarrollos posteriores habrá que tener en consideración el contenido de los anteriores informes y que siempre que se afecte a un cauce público o se desarrollen obras en su zona de policía es necesario obtener previamente la autorización de este Organismo.

EL COMISARIO DE AGUAS,

Fdo.: José Antonio Díaz Lázaro-Carrasco

AL CONTESTAR INDIQUE DNI/NIF Y NÚMERO DE EXPEDIENTE (N/REF)

Para cualquier consulta relativa a su solicitud o a la tramitación del expediente se habilita el siguiente teléfono:  
Centro de atención telefónica al usuario: 913541934







O F I C I O

S/REF.

N/REF. 117.901/07 AFV/gna ttec PROY.: 3.960-M

FECHA 18 ENE. 2012

ASUNTO INFORME COMPLEMENTARIO 2 SOBRE EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR V, "DEHESA DE LOS PANES", EN EL T.M. DE GUADARRAMA (MADRID).

AYUNTAMIENTO DE GUADARRAMA  
PLAZA MAYOR, 5  
28440-GUADARRAMA  
(MADRID)

AL CONTESTAR INDIQUE D.N.I./C.I.F.  
Y Nº EXPEDIENTE (N/REF.)

Examinado el expediente incoado por el **AYUNTAMIENTO DE GUADARRAMA** de fecha 3 de marzo de 2011, con entrada en este Organismo el día 4 del mismo mes, por el que se da traslado de documentación relativa al informe sobre el Plan Parcial del Sector V "Dehesa de los Panes", en T.M. de Guadarrama (Madrid), se informa lo siguiente:

4983

Considerando que analizada la documentación que se aporta y los antecedentes que obran en este Organismo, se observa que la documentación aportada se genera como contestación al informe emitido con fecha 23 de abril de 2010. En este sentido cabe indicar que en los documentos aportados se recogen las consideraciones realizadas en el informe citado.

Considerando que el documento presentado "Estudio Hidrológico complementario para el Plan Parcial del SAU 5 "Dehesa de los Panes". T.M. Guadarrama (Madrid)" complementa y sustituye al documento complementario presentado anteriormente, con fecha 14 de agosto de 2009, con el fin de plantear nuevas actuaciones que supongan una mejora de la capacidad de desagüe existente del arroyo Pradovera, teniendo en cuenta los criterios establecidos por este Organismo.

Considerando que dicho estudio constituye el estudio hidrológico-hidráulico de los cauces de los arroyos Dehesa de los Panes, Fuente Corneja y Pradovera. Cabe indicar que para su realización se ha realizado un levantamiento topográfico de mayor precisión, a partir del cual se ha hecho una modelización exhaustiva con el programa informático HEC-RAS.



117.901/07

**ESTA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA**, analizada la solicitud y una vez expuesto lo anterior, el funcionario que suscribe entiende que en las competencias de este Organismo puede informarse **favorablemente** el Plan Parcial del Sector V, "Dehesa de los Panes", en el término municipal de Guadarrama (Madrid), dado que esencialmente se han cumplimentado todas las observaciones realizadas en el informe emitido con fecha 23 de abril de 2010, a efectos de solucionar de la mejor manera posible los problemas de inundación del arroyo Pradovera a su paso por el casco urbano de Guadarrama.

No obstante, el desarrollo del Sector V queda condicionado a la ejecución previa de las actuaciones propuestas en el cauce del arroyo Pradovera.

Se significa asimismo que para los desarrollos posteriores habrá que tener en consideración las observaciones realizadas en este informe, así como el contenido de los anteriores informes y que siempre que se afecte a un cauce público o se desarrollen obras en su zona de policía es necesario obtener previamente la autorización de este Organismo.

EL COMISARIO DE AGUAS

Fdo.: José Antonio Díaz Lázaro-Carrasco

**Anexo.8. PLANO DE ZONIFICACIÓN VIGENTE Y MODIFICADO.**