

# **PLAN PARCIAL “LOS GARGANTALES”**



**Ayuntamiento de Garganta de los Montes  
Madrid**

## **VII.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

**CARLOS DÍAZ DEL RÍO. ARQUITECTO**

**Abril 2.024**

## **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAN PARCIAL “LOS GARGANTALES” GARGANTA DE LOS MONTES. MADRID**

### **INDICE GENERAL DE DOCUMENTOS.**

- 1.- Antecedentes
  - 1.1.- Antecedentes
  - 1.2.- Justificación de la conveniencia y oportunidad del P.P. y del D.A.E.
  
- 2.- Objetivos, alcance y desarrollo medio ambiental del Plan Parcial (P.P.)
  - 2.1.- Objetivos de la planificación
  - 2.2.- El alcance y contenido del P.P.
  - 2.3.- Desarrollo previsible del P.P.
  - 2.4.- Situación del Medio Ambiente previa al P.P.
  - 2.5.- Efectos ambientales previsibles
  - 2.6.- Efectos previsibles sobre los planes sectoriales
  - 2.7.- Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de E.A.
  - 2.8.- Motivación de la selección de las alternativas seleccionadas
  - 2.9.- Medidas previstas, prevención y corrección en la aplicación
  - 2.10.- Medidas previstas para el seguimiento
  
- 3.- Definición, características y ubicación del proyecto
  - 3.1.- Descripción del Proyecto
  - 3.2.- Características
    - 3.2.1.- Estado actual
    - 3.2.2.- Utilización de recursos
    - 3.2.3.- Sistema de infraestructuras de servicios urbanísticos
    - 3.2.4.- Residuos
    - 3.2.5.- Estimación de emisiones a la atmósfera
    - 3.2.6.- Generación de ruidos Ley 37/2003 del Ruido
    - 3.2.7.- Estudio justificativo cumplimiento Decreto 170/1998
  - 3.3.- Ubicación
    - 3.3.1.- Localización
    - 3.3.2.- Uso actual del suelo
    - 3.3.3.- Espacios protegidos
    - 3.3.4.- Descripción del medio natural
    - 3.3.5.- Cursos de agua
    - 3.3.6.- Paisaje
    - 3.3.7.- Determinación de la distancia a zonas urbanas
  
- 4.- Planos
  
- 5.- Conclusión

## **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAN PARCIAL “LOS GARGANTALES” GARGANTA DE LOS MONTES. MADRID**

### **1. ANTECEDENTES.**

#### **1.1. INTRODUCCIÓN. NORMATIVA DE APLICACIÓN.**

El presente documento se redacta en aplicación de la Ley 21/13, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, sobre el contenido del Documento Ambiental Estratégico que acompaña a Plan Parcial “Los Gargantales”.

#### **1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL D.A.E.**

La conveniencia y oportunidad de la redacción del presente Plan Parcial (P.P.) y Documento Ambiental Estratégico (D.A.E.), “Los Gargantales”, se basa en la propia conveniencia y oportunidad de desarrollo del Planeamiento de Desarrollo obligado por la ORDEN 391/2019, de 28 de febrero, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual nº 10 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano “Los Gargantales” en Garganta de los Montes, publicada en el B.O.C.M. del 13/3/2019, con los siguientes objetivos entre otros:

*I. La presente orden tiene por objeto aprobar la Modificación Puntual n.º 10 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Garganta de los Montes para definir una nueva delimitación y ordenación del ámbito de la urbanización “Los Gargantales”, haciendo con ello posible la equidistribución, así como la cesión de terrenos para redes públicas y de la parte del aprovechamiento que corresponde a la participación del municipio en las plusvalías urbanísticas, pudiendo así terminar la urbanización.*

*II. La Modificación Puntual comprende un ámbito de 147.628 m<sup>2</sup>., situado al noreste del núcleo urbano y contiguo al mismo.....*

*III. En relación al análisis y valoración de la Modificación Puntual, la Dirección General de Urbanismo y Suelo, en sus informes técnico y jurídico, de fechas 18 y 19 de febrero de 2019, respectivamente, informa favorablemente la propuesta, señalando lo siguiente:*

*Tiene por objeto encontrar una solución a un problema urbanístico y social originado en 1988, incorporando la urbanización “Los Gargantales” al núcleo urbano de Garganta de los Montes.*

*La solución adoptada por el Excmo. Ayuntamiento de Garganta de los Montes ha sido la aportación de un suelo municipal de carácter patrimonial que le permitirá participar como propietario y obtener el correspondiente aprovechamiento lucrativo, al tiempo que posibilitará la reubicación de las dotaciones públicas haciéndolas viables.....*

1.2.2.- Dicha Modificación Puntual nº 10, según la Ficha de la Unidad de Ejecución, se desarrollará mediante el correspondiente planeamiento de Desarrollo, que en este caso es del Denominado Plan Parcial LOS GARGANTALES. En esta ficha se resumen todos los parámetros urbanísticos:

- Datos básicos
- Cesiones para redes públicas
- Condiciones generales de ordenación
- Condiciones a cumplir, ordenes de prioridad y observaciones

1.2.3.- El municipio de Garganta de los Montes cuenta con Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (P.D.S.U.) cuya aprobación se publicó en el B.O.E. de 21/6/1982 y es la legislación vigente en la actualidad en este municipio.

- En el cuadro siguiente se especifica el planeamiento vigente que engloba todas las modificaciones puntuales y sus respectivos ámbitos de actuación:

**ESTADO PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

	Descripción	Documento	B.O.E/B.O.C.M	Vigencia
P.D.S.U.	Casco Tradicional Garganta	P.D.S.U.	21/6/82	Vigente
Planeamiento	Ensanche Casco Garganta	P.D.S.U.	21/6/82	Vigente
Inicial	Casco Tradicional El Cuadrón	P.D.S.U.	21/6/82	Vigente
Mod. Nº 1	Eras del Soto	Mod. P.D.S.U.	21/11/87	Vigente
Mod. Nº 2	Los Gargantales	Mod. P.D.S.U.	2/11/88	Obsoleta
Mod. Nº 3	El Verdugal	P.O.N.P	20/1/89	Vigente
Mod. Nº 4	Las Pajarillas	P.O.N.P	20/1/89	Vigente
Mod. Nº 5	Centro Salud. C/San Isidro 5	Mod. P.D.S.U.	29/3/06	Vigente
Mod. Nº 6	Centro de Día	Mod. P.D.S.U.	15/6/10	Vigente
Mod. Nº 7	Equipamiento deportivo	Mod. P.D.S.U.	15/6/10	Vigente
Mod. Nº 8	Cambio de Clase Suelo P. 117	Mod. P.D.S.U.	10/7/13	Vigente
Mod. Nº 9	Los Gargantales Nuevos Par.	Mod. P.D.S.U.	-	Retirada
Mod. Nº 10	Los Gargantales Nuevos Par.	Mod. P.D.S.U.	13/3/19	Vigente
Mod. Nº 11	P-298-299 Pol 8	Mod. P.D.S.U.	10/7/14	En tramitación
Permuta V.P.	Permuta Vías Pecuarias	Mod. M.A.	1/9/16	En tramitación

Fuente: E/P:

1.2.4.- El presente **Documento Ambiental Estratégico** ha sido redactado siguiendo la metodología y alcance definida por la Normativa de la Comunidad de Madrid y contiene los siguientes apartados:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) Alcance y contenido del Plan Parcial 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 Parcial en el ámbito territorial afectado.
- e) Efectos ambientales previsibles y, si procede, 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 o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j) Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

## 2.- OBJETIVOS, ALCANCE Y DESARROLLO MEDIO AMBIENTAL DEL PROYECTO

### 2.1.- Objetivos de la planificación

El Ayuntamiento de Garganta de los Montes redacta el presente Documento Ambiental Estratégico (D.A.E.), “Los Gargantales”, se basa en la propia conveniencia y oportunidad de desarrollo del Planeamiento de Desarrollo obligado por la ORDEN 391/2019, de 28 de febrero, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual nº 10 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano “Los Gargantales” en Garganta de los Montes.

El objeto de la planificación es la ejecución del Plan Parcial conforme la Modificación Puntual nº 10 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano “Los Gargantales” en Garganta de los Montes.

#### 2.1.1.- Alternativas

De la simple observación del ámbito de la modificación puntual que nos ocupa se deduce, que solo es viable legalmente otra alternativa que la una única que comprende la estricta aplicación de los parámetros de la citada M.P. nº 10. Por lo tanto, entendemos, no es necesario considerar alternativas no contempladas ya en la misma.

### 2.2.- El alcance y contenido del P.P.

A continuación, se describe la propuesta de ordenación formulada por el presente Plan Parcial, examinando cada uno de los factores que la integran.

Es preciso decir que el ámbito que queda delimitado por el ámbito se encuentra definido en el marco de un ámbito que es coincidente con su delimitación y definida catastralmente con un polígono concreto, que no es coincidente con la superficie que figura en la Modificación Puntual nº 10 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano “Los Gargantales” en Garganta de los Montes, publicada en el B.O.C.M. del 13/3/2019 a saber:

- Superficie ámbito Modificación Puntual nº 10: **147.628 m<sup>2</sup>**.
- Superficie ámbito Catastro 2023: **148.162 m<sup>2</sup>**.

Existe pues una pequeña diferencia de superficie de **534 m<sup>2</sup>**. 0,4% que en ningún caso supera el 5% que se considera aceptable por el artº 47.4 de la L9/2001.

#### 2.2.1. El ámbito “Los Gargantales”.

Indicar también que el plano del estado actual de la Urbanización “Los Gargantales”, estarán disponibles para el Ayuntamiento en Formato GML, DXF o DWG, similares a los disponibles en la WEB del catastro y en consecuencia susceptible de uso por administraciones y particulares.

Hacer mención que la incorporación de la planimetría del Catastro georreferenciada **tiene seguridad jurídica** en base a lo dispuesto en la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, cuya publicación se realizó en el B.O.E. 151 de 25 de junio.

Existe, obviamente, una controversia o disparidad añadida entre la cartografía catastral “**REALIDAD CATASTRAL**”, base sobre la cual se ha desarrollado la planimetría de la Modificación Puntual N<sup>o</sup> 10, y la “**REALIDAD TOPOGRÁFICA**”, la “**REALIDAD REGISTRAL**”, a menudo o prácticamente siempre, no coincidentes.

Es precisamente la normativa estatal mencionada en el párrafo anterior la que desarrolla el procedimiento para la “futura” adecuación de las tres realidades, **CATASTRAL, TOPOGRÁFICA Y REGISTRAL**, que se realizará de forma paulatina a medida que los medios y dotación presupuestaria lo permitan.

**En todo caso a efectos urbanísticos, entendemos que primará la cartografía catastral y de igual forma las adaptaciones, ajustes o modificaciones que tengan lugar en base a ella, manteniendo en todo caso las alineaciones y ordenanzas de aplicación que figuran en los planos correspondientes de la Modificación Puntual de Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (P.D.S.U.) N<sup>o</sup> 10 “Los Gargantales”.**

### **2.2.2. Carácter del ámbito. Zonificación general.**

El ámbito que se ordena tiene carácter exclusivamente **Residencial**. La ordenación que se transcribe de la incluye los espacios libres, zonas verdes y equipamientos al servicio de la unidad urbanística que se genera en la cuantía que establece Modificación Puntual N<sup>o</sup> 10 del P.D.S.U y la legislación urbanística aplicable. Entrando a considerar la ordenación, debido a que el uso lucrativo Residencial que se dispone, se proyecta sobre la manzana existentes vinculadas al desarrollo del resto de zonas se articula como complementario del anterior, sin perjuicio de las diferentes asignaciones legales. En la siguiente tabla. se pueden ver las superficies desglosadas que el Plan Parcial adscribe para cada uso urbanístico.

### **Resumen de superficies del ámbito.**

**PLAN PARCIAL "LOS GARGANTALES"**

Nº	Denominación	Referencia catastral		Superficies MP Nº 10 Inicial	Superficies Reparcelación Final
		Superficie Catastral			
<b>AMBITO TOTAL P.P." LOS GARGANTALES "</b>		<b>148.162</b>		<b>147.628</b>	<b>148.162</b>
<b>TOTAL PARCELAS RESIDENCIALES</b>				<b>95.971</b>	<b>95.374</b>
<b>TOTAL Z. VERDES+ EQUIPAMIENTO + SERVICIOS URBANISTICOS + VIALES</b>				<b>51.657</b>	<b>52.788</b>
<b>CESIONES P.P." LOS GARGANTALES "</b>					
ZV-1	ZONA VERDE 1	SIN REFERENCIA	NUEVA	697	708
ZV-2	ZONA VERDE 2	2808427VL4320N0001QP	MODIFICADA	2.020	2.152
ZV-3	ZONA VERDE 3	2506001VL4320N0001EP	MODIFICADA	544	577
ZV-4	ZONA VERDE 4	2808413VL4320N0001JP	MODIFICADA	2.442	2.427
ZV-5	ZONA VERDE 4	SIN REFERENCIA	NUEVA	0	924
ZV-6	ZONA VERDE 6	2709207VL4320N0001KP	MODIFICADA	1.475	1.351
ZV-7	ZONA VERDE 7	2910601VL4321S0001MS	MODIFICADA	6.732	6.780
ZV-10	ZONA VERDE 10	2910601VL4321S0001MS	MODIFICADA	12.630	13.358
<b>TOTAL ZONAS VERDES</b>				<b>26.540</b>	<b>28.277</b>
EQ-1	EQUIPAMIENTO 1	2910602VL4331S0001OH 2910603VL4331S0001KH 2910601VL4321S0001MS	MODIFICADA ANULADA ANULADA	4.539	4.521
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO</b>				<b>4.539</b>	<b>4.521</b>
SU-1	SERVICIOS URBANISTICOS 1	2909503VL4320N0001QP	MODIFICADA	1.223	1.204
SU-2	SERVICIOS URBANISTICOS 2	SIN REFERENCIA	NUEVA	134	23
SU-3	SERVICIOS URBANISTICOS 3	SIN REFERENCIA	NUEVA	102	33
SU-4	SERVICIOS URBANISTICOS 4	2808427VL4320N0001QP	MODIFICADA	363	290
<b>TOTAL SERVICIOS URBANISTICOS</b>				<b>1.822</b>	<b>1.550</b>
V-1	VIARIO 1	SIN REFERENCIA	NUEVA	5.674	5.360
V-2	VIARIO 2	SIN REFERENCIA	NUEVA	7.220	7.196
V-3	VIARIO 3	SIN REFERENCIA	NUEVA	275	280
V-4	VIARIO 4	SIN REFERENCIA	NUEVA	2.627	2.640
V-5	VIARIO 5	SIN REFERENCIA	NUEVA	1.883	1.878
V-6	VIARIO 6	SIN REFERENCIA	NUEVA	551	550
V-7	VIARIO 7	SIN REFERENCIA	NUEVA	526	536
<b>TOTAL VIARIO</b>				<b>18.756</b>	<b>18.440</b>

Fuente: E.P.

**2.2.3. Estructura y jerarquía viaria. Conexión con su entorno.**

La urbanización Los Gargantales se sitúa al norte del casco urbano de Garganta de los Montes y en la actualidad, desde hace 40 años, se encuentra totalmente conexcionada como se muestra en las ortofotos y fotografía actuales.



Acceso Los Gargantaes. Fuente: Google Maps



Acceso Los Gargantaes. Fuente: Google Maps

#### **2.2.4. Los usos lucrativos del ámbito: El uso Residencial.**

El único uso lucrativo que se proyecta en el presente Plan Parcial es el Residencial que se concreta físicamente en las 90 parcelas para viviendas unifamiliares.

#### **2.2.5. Las reservas para dotaciones de equipamientos públicos. El sistema de espacios libres y zonas verdes.**

La propuesta que se formula prevé en su ordenación la disposición del equipamiento cuantitativamente suficiente, tanto municipal como supramunicipal, para cubrir la potencial demanda del ámbito e incluso de un mayor ámbito de servicio, y en cualquier caso, como se expondrá más adelante, cubriendo suficientemente las reservas que en este sentido exige tanto la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid como en la Modificación Puntual Nº 10 del P.D.S.U.

El conjunto de este sistema de espacios libres en el ámbito cuenta con una superficie total por todo concepto de 28.277 m<sup>2</sup>. y tiene una accesibilidad inmediata desde el viario público, o zonas perimetrales para el servicio de las mismas.

El suelo adscrito a la dotación para el equipamiento general, que se corresponde con las redes generales con una superficie total de 4.521 m<sup>2</sup>., se localiza al norte la urbanización.

Esta zona de equipamiento no se adscribe específicamente a ningún uso concreto que determine la Modificación Puntual Nº 10 del P.D.S.U., siendo la correspondiente administración receptora, que es el Ayuntamiento de Garganta de los Montes, quien determinará su último destino dentro del uso dotacional general previsto en el Plan Parcial.

Se completan las reservas de redes de servicios urbanísticos, con una superficie total de 1.550 m<sup>2</sup>. con el viario o infraestructura viaria con una superficie total de 18.440 m<sup>2</sup>. que conforma el el viario existente, no siendo necesaria su ampliación.

#### **2.2.6. Las áreas de cesión para dotaciones de equipamiento y espacios libres, y de aprovechamiento lucrativo.**

Es de significar que todas estas áreas adscritas por el presente Plan Parcial a redes generales y locales de espacios libres, al equipamiento general, como red general, del ámbito, así como las destinadas a infraestructuras y a la red viaria y peatonal y los suelos previstos para acoger las redes supramunicipales, serán objeto de cesión obligatoria y gratuita, y libre de cargas, al Ayuntamiento de Garganta de los Montes y a la Comunidad de Madrid, respectivamente, de conformidad con lo legalmente previsto.

#### **2.3.- Desarrollo previsible del P. P.**

El Plan Parcial desarrollará los parámetros definidos en la Modificación Puntual Nº 10 del P.D.S.U. sin menoscabo de las posibles mejoras que dentro del desarrollo de las obras de urbanización pendientes se considere que puedan ser oportunas.

Se hace mención especial que, en la actualidad prácticamente la urbanización se encuentra en uso afectados únicamente a un 5% las actuaciones en superficie para el cumplimiento de los parámetros exigidos por la Modificación Puntual Nº 10 del P.D.S.U.

La ejecución será completa en sí misma y comportará la posibilidad de entrega de la urbanización a la Administración local correspondiente.

Se dispone una previsión de ejecución en varias etapas, y siempre en función de la disponibilidad de los terrenos ya que varios de los compromisos previstos en la Modificación Puntual nº 10 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Garganta de los Montes, publicada en el B.O.C.M. del 13/3/2019 en el ámbito territorial de la urbanización "Los Gargantales", se corresponde con actividades fuera del Ámbito de la Urbanización "los Gargantales".

4.- Obras de Urbanización

4.1.- Coste Ampliación Edar Riosequillo (pendiente convenio)			2.600,00	546,00	3.146,00	2026-20??	
4.2.- Reforestación (2016)	25.533,04	Act. (2023)	1,10	28.086,34	5.898,13	33.984,48	2024-2025
4.3.- Saneamiento calle Cruces (VER ANEXO 4)				38.003,69	7.980,77	45.984,46	2024-2025
4.4.- Papeleras / Expendedoras bolsas caninas /Cartelería (VER ANEXO 4)							2024-2025
4.5.- Plantaciones Zonas verdes Urbanización (VER ANEXO 4)							2024-2025
4.6.- Instalación Hidrantes Incendios (VER ANEXO 4)							2024-2025

Se prevé la aprobación del presente Plan Parcial durante el año 2024, y una vez aprobado y firmado y ratificado el convenio urbanístico, pudieran iniciarse las obras dentro del ámbito. Estas obras podrían realizarse o por el Ayuntamiento de Garganta de los Montes o por la Comunidad de Propietarios "Los Gargantales" y serían:

- Papeleras / Expendedoras Bolsas caninas
- Plantaciones Zonas verdes Urbanización
- Instalación Hidrantes de incendios

Posteriormente el Ayuntamiento de Garganta de los Montes, sacará a concurso y adjudicará, ya que se ejecutan la reforestación en las parcelas municipales, 28062A013000410000JB y 28062A010001030000JZ, así como en la calle Cruces al norte del casco urbano.

- Proyecto de Reforestación
- Saneamiento calle Cruces.

Finalmente, y sin plazos de tiempo sería la contribución porcentual a la ampliación de la EDAR de Riosequillo, que evidentemente, no está prevista su ejecución inmediata y no se puede determinar el plazo de entrada en servicio. Por la poca entidad de la contribución entendemos se delegaría en el Ayuntamiento para su abono, transfiriendo la actividad estipulada.

- Ampliación EDAR Riosequillo (% s/15 viviendas)

#### 2.4.- Situación del Medio Ambiente previa del P.P.

Se describe la situación actual del medio ambiente, previa a la aprobación del Plan Parcial "Los Gargantales" que resulta ser la futura ya que la urbanización a fecha de hoy se encuentra "prácticamente" finalizada y en uso desde el año 1988.

Hacer constar que las obras de urbanización, independientemente de la posible ampliación de la E.D.A.R. de Riosequillo fuera del término municipal, son de muy poca entidad y con prácticamente nulo impacto negativo en el Medio Ambiente, ya que tanto la reforestación que se realiza fuera del ámbito de la urbanización "Los Gargantales" y el saneamiento de la calle cruces, que se realiza en el casco urbano de Garganta de los Montes, el resto serían plantaciones dentro del ámbito de la urbanización. Estas obras serían:

4.- Obras de Urbanización

4.1.-	Coste Ampliación Edar Riosequillo (pendiente convenio)		2.600,00	546,00	3.146,00	2026-20??	
4.2.-	Reforestación (2016)	25.533,04 Act. (2023)	1,10	28.086,34	5.898,13	33.984,48	2024-2025
4.3.-	Saneamiento calle Cruces (VER ANEXO 4)			38.003,69	7.980,77	45.984,46	2024-2025
4.4.-	Papeleras / Expendedoras bolsas caninas /Cartelería (VER ANEXO 4)						2024-2025
4.5.-	Plantaciones Zonas verdes Urbanización (VER ANEXO 4)						2024-2025
4.6.-	Instalación Hidrantes Incendios (VER ANEXO 4)						2024-2025

2.4.1. De tipo físico.

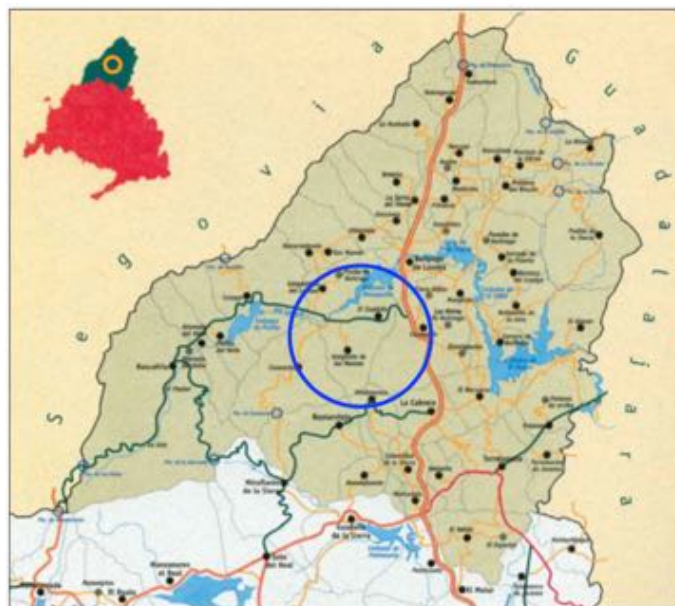
a) Marco geográfico en que se inscribe la Urbanización “Los Gargantales”.

Garganta de los Montes es un municipio situado al norte de la comunidad de Madrid en las laderas de la Sierra de Guadarrama, cerca ya del Puerto de Somosierra. Forma parte de la Comarca "Sierra Norte", localizada en el vértice septentrional de la Comunidad de Madrid. La Comarca está compuesta por 42 municipios. La Sierra Norte tiene una extensión de 1.257,27 Km<sup>2</sup>. Esto representa un 24% del territorio de la Comunidad de Madrid.



Plano Sierra Norte de la Comunidad de Madrid. Fuente: E/P.

Se accede a ella desde la capital a través de la N-1 en sentido Burgos. Por sus características naturales y ambientales, se puede decir que toda la Comarca es el espacio de montaña de más alto valor paisajístico de la región de Madrid, situándose en ella las cumbres de mayor altitud de la Sierra de Guadarrama.



Plano de los municipios de la Sierra Norte Comunidad de Madrid. Fuente: Pamam.

En este contexto comarcal encontramos al municipio de Garganta de los Montes. Su término municipal tiene una superficie de 40,3 Km<sup>2</sup>, lindando al Norte con el municipio de Gargantilla de Lozoya, Canencia y al Sur con Canencia, Bustarviejo y Valdemanco, el Este con Gargantilla de Lozoya y Canencia y al oeste con Valdemanco, Lozoyuela y Buitrago de Lozoya.

El municipio dista de la capital 77 Km., y está compuesto por espacios de cumbre y de ladera de las estribaciones septentrionales de los Montes Carpetanos, dentro de la denominada Tierra de Buitrago. Fisiográficamente, el relieve presenta una morfología de cuevas con pendientes pronunciadas y medias; con unas altitudes que van desde los 1.100 m. hasta los 1.800 metros, siendo el punto más elevado de todo el municipio está en el límite con los términos municipales de Canencia, Valdemanco y Lozoyuela.

En cuanto a la red hidrográfica, varios arroyos recorren el término municipal de sur a norte y vierten sus aguas al embalse de Riosequillo.

#### **b) La Urbanización. Entorno Amplio diferenciado.**

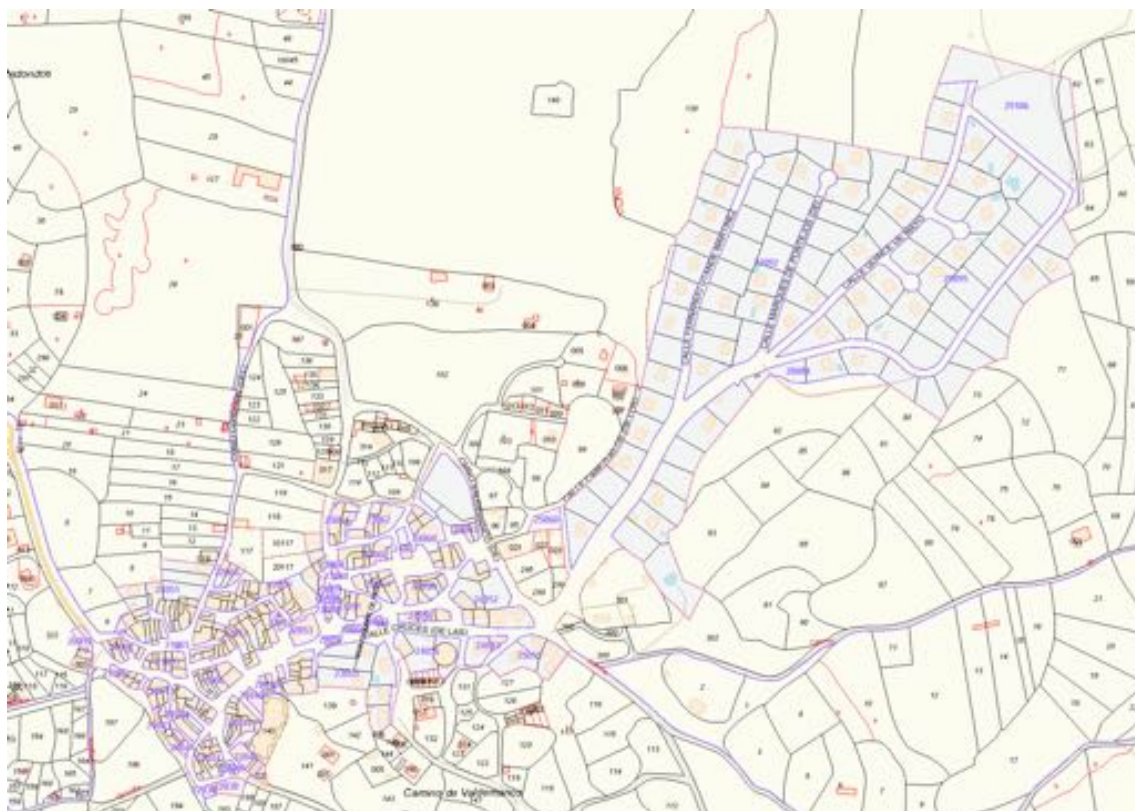
El núcleo de Garganta de los Montes no presenta, además de las vías pecuarias, ningún otro tipo de elemento generador de trama urbana. Procurándose los terrenos más meridionales y benignos del término en la proximidad de los pastos, sus habitantes se agruparon en torno al agua que proporcionan los arroyos Pajarilla y Marichica.

La vía de acceso al casco urbano se convierte, una vez llegado a éste, y después de unos cambios de dirección, en la calle principal que lo recorre de abajo a arriba. La Plaza Mayor se localiza a medio desarrollo de dicha calle, y constituye el lugar de unión de las dos porciones fundamentales del núcleo: una, la más consolidada, al este y la otra, más dispersa, al oeste.

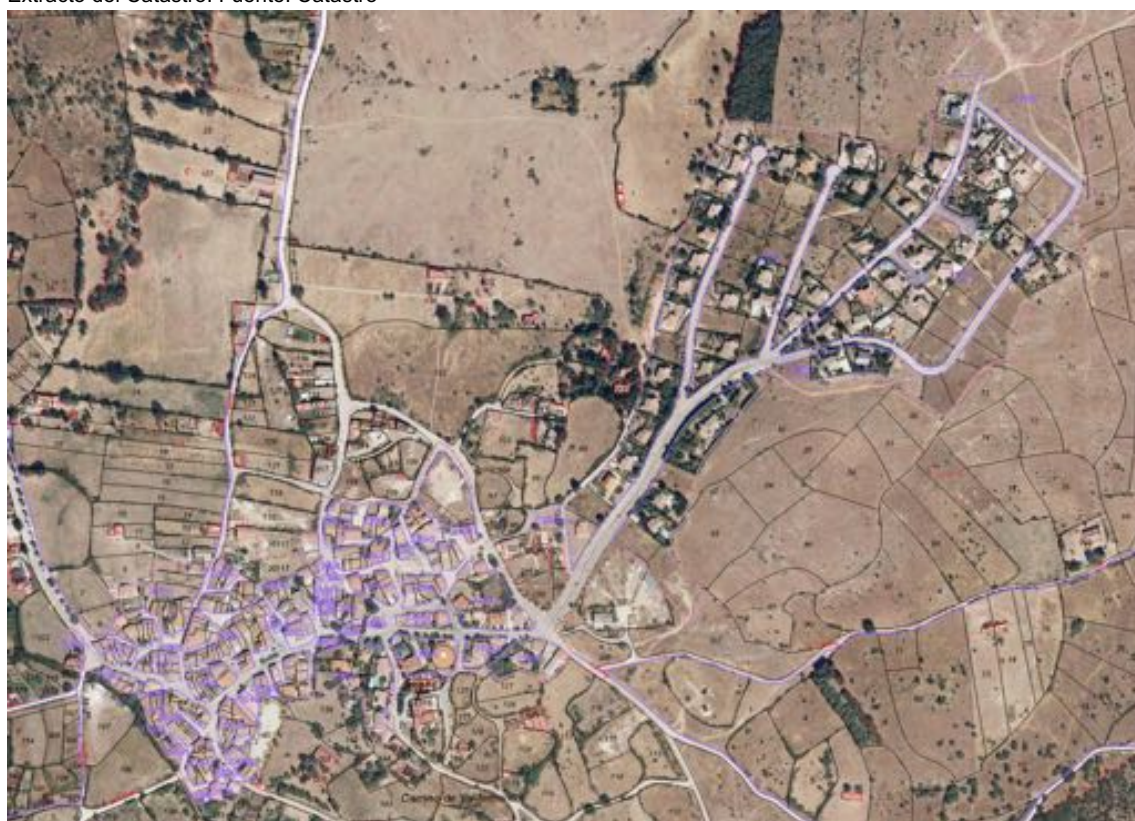
Subiendo desde la Iglesia en dirección N-O por la C/ de las Cruces y atravesando el Camino de Valdemanco, se llega a la urbanización Los Gargantales. Esta urbanización está estructurada por un viario principal y varios ramales que desde una bifurcación arbórea se distribuye por la totalidad de las parcelas.

Esta calle principal es ancha con bulevar central arbolado y alumbrado público y se ramifica en cuatro vías, dos de las cuales terminan en un fondo de saco y las otras dos se comunican en la parte superior de la urbanización. En esta urbanización no se puede hablar de las manzanas ya que no existen, el viario entra para dar acceso a las parcelas que son grandes y regulares.

En cuanto a la tipología de edificación se trata de viviendas aisladas unifamiliares de segunda residencia. Las viviendas tienen características formales similares: dos plantas donde la baja está tratada como un basamento de piedra, la segunda está enfoscada y pintada de blanco, la cubierta es a dos aguas de teja, y ventanas del tipo blow-windows.



Extracto del Catastro. Fuente: Catastro



Extracto del ortofoto del Catastro. Fuente: Catastro

La superficie total del ámbito es de: 147.628 m<sup>2</sup>.

Parcelas Uso Residencial:	90 parcelas
Parcelas edificadas Abril 2023:	52 parcelas
Parcelas libres Abril 2023:	38 parcelas

Se muestra un plano general de la urbanización con las edificaciones existentes y a su vez con las parcelas vacantes en verde.



Ámbito urbanización "Los Gargantales". Fuente: E.P.

### c) Geomorfología. Topografía y Edafología.

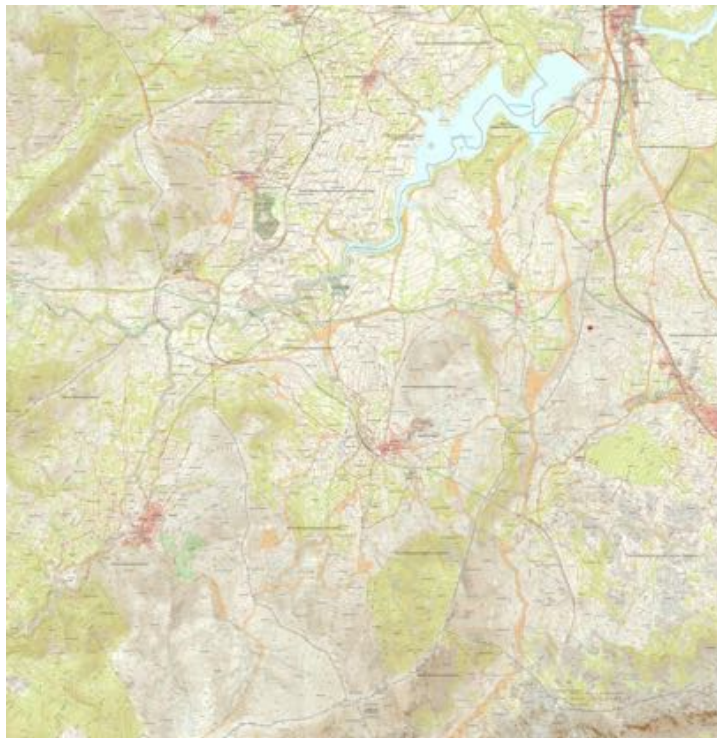
#### Geomorfología

La morfología de garganta de los Montes tiene como relieve principal la Sierra de la Morcuera. El relieve de la zona metamórfica, que se corresponde con las formaciones antiguas, se ajusta a un modelo de planicies escalonadas con una transición notable entre líneas de cumbres sin desarrollo edáfico y piedemontes (laderas) con un recubrimiento edáfico poco importante. Los depósitos derivados de los procesos actuales no son muy importantes en este municipio. Los coluviones son escasos y se localizan en las vertientes de los principales relieves; su génesis se debe a fenómenos tipo gravitacional y periglacial. Los

depósitos de tipo fluvial (llanura fluvial, adquieren cierta importancia en la vega del río Lozoya y en los barrancos de los principales arroyos y torrentes.

#### Topografía

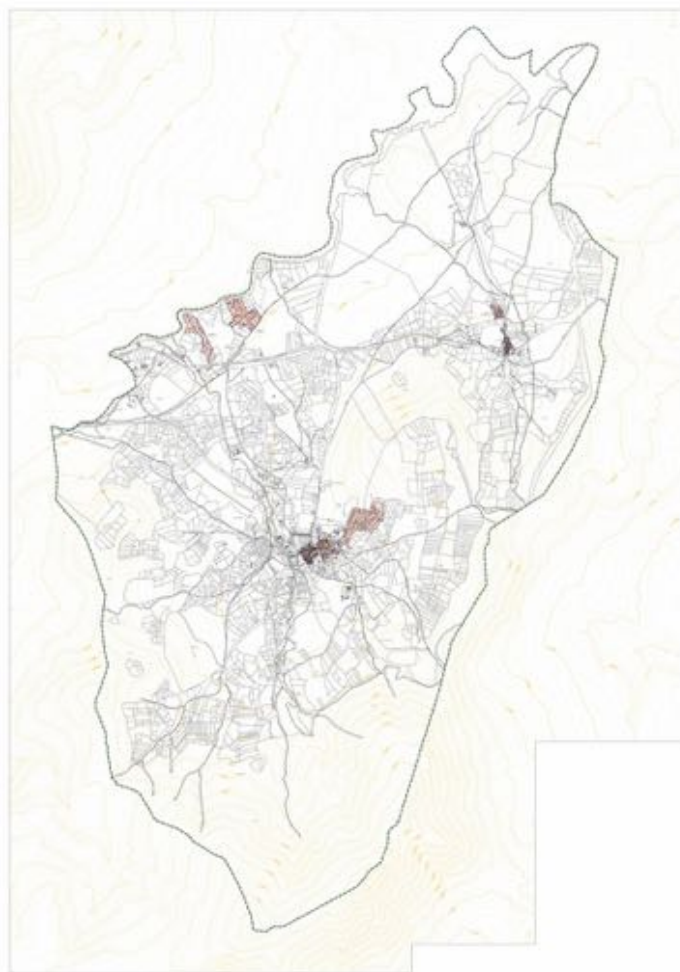
El municipio de Garganta de los Montes es un pueblo característico de montaña de la Sierra madrileña. Como tal, la orografía juega un papel muy importante en su configuración en casi todos los aspectos.



Plano topográfico general Fuente: I.G.M.E.

El rango de altitudes que encontrarnos va desde los 1.000 metros en el límite con el término municipal con el embalse de Riosequillo, al norte, hasta los 1.800 metros de la cota más alta al sur del término municipal donde se sitúa el pico Mondalino.

Dentro del término municipal encontramos un relieve predominante de cerros y gargantas, conformando espacios de amplias cuestas, de pendiente variable, pero casi siempre considerable. Las pendientes son importantes en todo el espacio municipal, incluso dentro del casco urbano de Garganta de los Montes (3-12%). La pendiente va descendiendo según bajamos hacia el norte del término municipal, y sobre todo a partir de la zona de la M-604, aunque como ya se comentó, en ningún caso hay zonas con una pendiente media inferior al 3%.



Plano topográfico término municipal de Garganta de los Montes. Fuente: E/P.

#### Edafología

Los suelos de la zona se caracterizan por estar escasamente desarrollados, con escasa diferenciación de horizontes; en todo caso un pequeño horizonte A de materia orgánica y aportes que se asienta directamente sobre la roca madre; propiciado por el tipo de materiales y las notables pendientes, que impiden la formación de un horizonte A bien desarrollado y fomentan la erosión y la movilización de materiales. En la cartografía adjunta se ha usado sistemática de la "Soil Taxonomy", de la USDA, incluyendo asociaciones de suelos.

#### d) Hidrología.

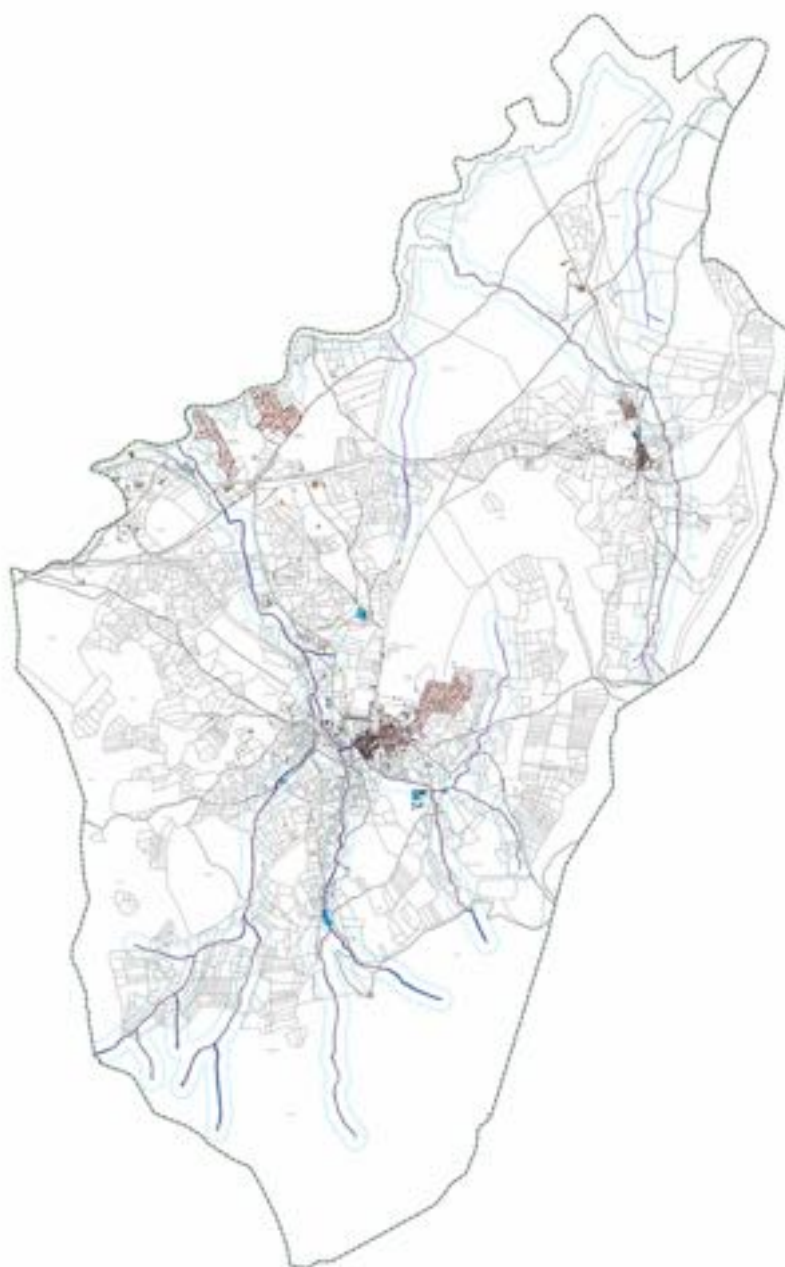
Los dos cauces más importantes que recorren el término municipal son los arroyos de la Pajarilla y Salgado. A ellos se le suman una serie de pequeños arroyos de cauce intermitente y estacional, así como diversas fuentes naturales, como son, Sardavinde, Navalasierra, Orbiduero, Peña Ahorcada, arroyo del Rayo, los que vierten finalmente a el arroyo de la Pajarilla y este a su vez al embalse de Riosequillo. De igual forma los arroyos Salgado, Cunero y Bajera vierten al embalse de Riosequillo.

Como ya se ha comentado anteriormente, el sustrato rocoso de la zona se compone de materiales graníticos, néisicos y paleozoicos. Hidrogeológicamente se consideran impermeables, si bien pueden existir pequeños acuíferos localizados en fracturas, que mantienen caudales pequeños de aguas de excelente calidad. Estos acuíferos solo pueden soportar pequeñas demandas de carácter local, con problemas de persistencia de caudal en

estiajes prolongados. Los problemas de contaminación, vertido de residuos sólidos o aguas residuales solo afectan en la práctica a las aguas superficiales.

Como ya se ha comentado anteriormente, en el Plan Forestal de la Comunidad de Madrid se ha creado la figura de Zonas de Protección Hidrológica, definidas como lugares potencialmente erosionables por sus características hidrológicas y morfológicas, y divididas en cuatro niveles según el grado potencial de erosión.

En Garganta de los Montes se han clasificados como zonas de este tipo un total de 1.823 Ha., correspondiendo la mayor parte a espacios de nivel 2 (1.725 Ha.), y con 98 Ha. de zonas clasificadas como ZPH de nivel 1.



Cauces arroyos en el término municipal. Fuente: E/P.

#### e) Clima.

A grandes rasgos, podemos decir el clima de la zona se puede considerar básicamente como Mediterráneo húmedo, con una estación seca relativamente corta y fresca, e inviernos prolongados y fríos. Las características climáticas son bastante homogéneas en toda la zona, a excepción de las zonas de cumbres, en las que las bajas temperaturas actúan como factores limitantes sobre la vegetación que se asienta en ellas.

Los datos para el análisis del clima han sido tomados de la estación más próxima al municipio, en este caso la del embalse de Puentes Viejas, distante solo unos pocos kilómetros, por lo que los datos pueden ser considerados extrapolables a la zona de estudio. La serie utilizada es de 50 años (1.931-1.980), suficientes para considerarlos representativos y fiables. Como se puede deducir por los datos, los meses pico de precipitación son los de Octubre a Enero, con máximas en Noviembre, mostrándose solo valores bajos en el volumen total en los meses estivales.

En cuanto a las temperaturas, se deduce que la subida en las medias es mas progresiva desde el mes mas frío, Enero, hasta el más caluroso Agosto; que la bajada de estas en Otoño, siendo particularmente brusco el cambio de temperatura entre el mes de Agosto y el de Septiembre, lo que es resultado de la situación y altitud en la que se encuentra el municipio. El valor medio total anual de las precipitaciones es de 658.3 mm. La temperatura media anual es de 12°, la media de las máximas: 18,5° y la media de las mínimas: 5,5°, existiendo una gran oscilación térmica anual entre la máxima absoluta 35,6° y la mínima absoluta - 8° de casi 44°.

El clima se puede considerar como mediterráneo húmedo con dos periodos de precipitaciones máximas durante el periodo de primavera y de otoño. La precipitación pluvionival se extiende desde enero a abril, produciéndose algunas nevadas tempranas a partir del mes de noviembre.

#### f) Geología. Geotecnia.

Como se observa en el plano del IGME siguiente, en el municipio de Garganta de los Montes se localizan, según el mapa de geotécnico que solo se ubican dentro del término municipal dos tipos de roca, como se ha comentado con anterioridad, que son los gneis situados en la zona norte y oeste y los granitos situados en la zona sur y este.



Plano tipos de roca. Fuente: I.G.M.E.



Plano condiciones Geotécnicas Fuente: I.G.M.E.

A efectos geotécnicos, es decir, de posibles incidencias en la construcción de edificaciones y urbanización de viales y carreteras se considera, a la vista de los diferentes estratos de rocas graníticas y gneis de buena calidad a efectos de cimentación, con una alta capacidad de carga y bajos asentamientos.

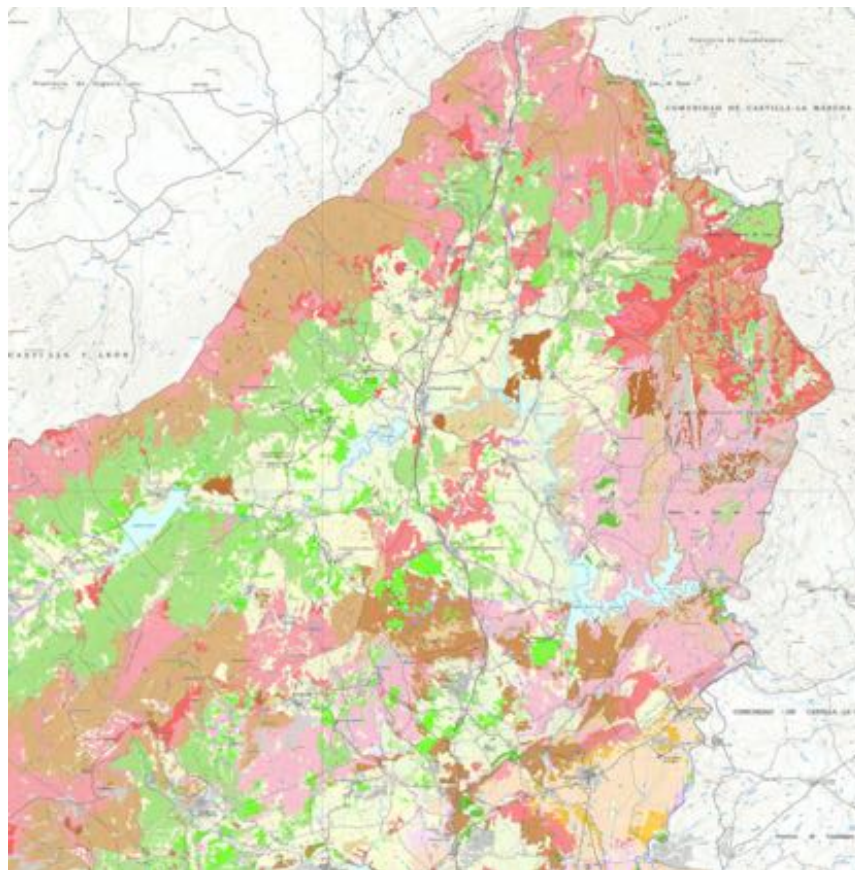
Por el contrario en el plano siguiente se especifica la capacidad geotécnica de los terrenos en Garganta de los Montes y que se resumen en:

- Condiciones constructivas aceptables: Problemas de tipo Geomorfológico y Geotécnico.
- Condiciones constructivas desfavorables: Problemas de tipo Geomorfológico.

En todo caso conforme al CTE, las condiciones del terreno deberán ser verificadas previamente a la realización de obras de edificación o urbanización, realizando un estudio, o campaña de estudios geotécnicos para verificar las condiciones geológicas, capacidades y características de los terrenos donde se vayan a realizar.

#### g) Vegetación.

Las series de vegetación potencial en la Comarca de Buitrago, según el Plan Forestal de la Comunidad de Madrid son:



Plano vegetación de la Sierra Norte de la Comunidad de Madrid. Fuente C.M.

- Serie de los pastos psicro-xerófilos de *Festuca indigesta*, generalmente por encima de los 1.600 m. de altitud, en el piso crioromediterráneo, y cuya área de distribución es muy pequeña.

- Serie de los plomales serranos (*Senecioni Cytiseto oromediterranei S*), dominante en el piso oromediterráneo superior. Domina, aproximadamente entre los 1.900 y los 2.000 metros

- Serie de los pinares albares guadarrámicos (*Avenello ibericae-Pineto ibericae S*), dominante en el piso oromediterráneo inferior.

- Serie de los rebollares guadarrámicos (*Luzulo forsteri Querceto pyrenaicae S*), dominante en el piso supramediterráneo y que es el más abundante de la comarca, no así en el municipio de Garganta de los Montes.

- Serie de los rebollares ibéricos (*Festuco heterophyllae Querceto pyrenaicae*). Aparece puntualmente en variantes húmedas del piso supramediterráneo.

- Serie de los abedulares guadarrámicos (*Melico Betuleto celtibericae S*). Aparece puntualmente en variantes muy húmedas del piso supramediterráneo.

- Serie de los encinares carpetanos con enebro de miera (*Junipero oxycedri-Querceto rotundifoliae S*), presente en el piso supramediterráneo, aunque también lo esta en el mesomediterráneo, y sin representación en el municipio. Geoserie supramediterránea sobre suelos silíceo arenosos: fresneda-sauceda.

#### Vegetación actual:

La histórica ocupación humana de la zona ha influido en gran medida en la distribución y composición de la vegetación, estando en la mayoría de los casos totalmente limitada o condicionada por este factor.

En el municipio tenemos desde zonas de repoblación de pinares hasta espacios de vegetación climática como son los rebollares guadarrámicos, actualmente confinados a los espacios de monte público. También la ocupación humana ha influido en la composición y distribución de los pastizales, siendo en los fondos de valle pastizales mesófilos y xerófilos y en las zonas mas elevadas tomillares y praderas.

La intensiva explotación ganadera de la zona, así como el abandono de antiguas explotaciones agrícolas hacen que la superficie ocupada por este tipo de vegetación sea muy considerable.

#### **h) Situación actual. Usos del suelo.**

##### Vegetación actual:

La histórica ocupación humana de la zona ha influido en gran medida en la distribución y composición de la vegetación, estando en la mayoría de los casos totalmente limitada o condicionada por este factor.

En el municipio tenemos desde zonas de repoblación de pinares hasta espacios de vegetación climática como son los rebollares guadarrámicos, actualmente confinados a los espacios de monte público. También la ocupación humana ha influido en la composición y distribución de los pastizales, siendo en los fondos de valle pastizales mesófilos y xerófilos y en las zonas mas elevadas tomillares y praderas.

La intensiva explotación ganadera de la zona, así como el abandono de antiguas explotaciones agrícolas hacen que la superficie ocupada por este tipo de vegetación sea muy considerable.

La mayor parte del término municipal está ocupada por extensiones de pinares albares silvestre, de origen artificial, por repoblación, y los encontramos en las faldas de la montaña en alturas superiores a 1.500 metros, en diversa cobertura según la intensidad y fecha de la propia repoblación.

La masa boscosa en importancia son las extensiones de rebollares, en formas arbóreas y de monte bajo según zonas, y que se concentran en los montes municipales de la Dehesa Boyal, y montes protegidos, nunca en altitudes superiores a 1.500 metros. Es la vegetación climática de la zona para esas altitudes y la forma más común en que podemos encontrarla es como montes de dehesa.

También encontramos extensiones considerables de matorral, en dos tipos. Por un lado, en forma de monte bajo claro, tomillares y cantuesales, donde las condiciones climáticas son más favorables; y por otro lado en forma de piomales de pequeña extensión, que se localizan en las superficies culminantes de la montaña, donde las condiciones son más extremas, así como en laderas de umbría, donde las características son parecidas.

Por último, tenemos pequeños rodales de fresnedas, cercanas a los cauces fluviales más importantes, allí donde la humedad del suelo permite su supervivencia. La masa más importante de este tipo la encontramos en el extremo Sur del término municipal, coincidiendo con la salida y confluencia de los dos arroyos más importantes del mismo.

#### **i) Infraestructuras existentes interiores y periféricas.**

El núcleo de Garganta de los Montes no presenta, además de las vías pecuarias, ningún otro tipo de elemento generador de trama urbana. Procurándose los terrenos más meridionales y benignos del término en la proximidad de los pastos, sus habitantes se agruparon en torno al agua que proporcionan los arroyos Pajarilla y Marichica.

La vía de acceso al casco urbano se convierte, una vez llegado a éste, y después de unos cambios de dirección, en la calle principal que lo recorre de abajo a arriba. La Plaza Mayor se localiza a medio desarrollo de dicha calle, y constituye el lugar de unión de las dos porciones fundamentales del núcleo: una, la más consolidada, al este y la otra, más dispersa, al oeste.

Las manzanas que configuran el ámbito inferior del conjunto, de buen tamaño, son las clásicas de asentamiento ganaderos y agrícolas de este tipo, con formas irregulares surgidas por agregación, que engloban edificaciones destinadas a residencia, junto con otras específicamente agropecuarias, corrales y patios.

El viario resultante, de imprevisibles alineaciones, resulta de esta forma compuesto por una sucesión de espacios heterogéneos, adarves, retranqueos y ensanchamientos, conectados a su vez con los corrales a patios anteriores de las viviendas.

Actualmente, en torno al núcleo destacan nuevas construcciones aisladas en contraste con la uniformidad del antiguo casco urbano; abundan en efecto viviendas unifamiliares de segunda residencia, edificaciones auxiliares y alguna nave, en el borde Sur. En el centro del conjunto, y también de la calle principal, la Iglesia y la Plaza Mayor, a la sombra de su torre, continúan articulando en dos partes la población.

En el borde este y acceso de la población se hallan las edificaciones que desde el arroyo suben hasta la calle principal. El límite superior, que estuvo marcado por las vías pecuarias

tradicionales, se halla ahora difuminado. La edificación, disgregada, configura espacios públicos más amplios y también más dispersos que en el ámbito inferior, de mayor antigüedad, en el que destaca el estado de buena conservación de gran parte de las construcciones. Estas consisten por lo general en edificios de dos plantas con varios de una sola altura, agrupados en hilera, ya sean de uso agropecuario o residencial. La mayoría de las edificaciones rurales que se conservan forman conjuntos de diversos usos con patios o corrales abiertos a la calle. La Plaza Mayor, sin embargo, está rodeada por edificios urbano-rurales de mayor altura que el resto, del tipo de origen culto propio del siglo XIX o principios del XX, cuya característica más acusada es la utilización de jambas, dinteles y encintados de ladrillo, combinados con muros de mampostería o enfoscados. Ambos tipos de edificios tienen en común la calidad constructiva, debido al buen tratamiento de la piedra berroqueña.

En Garganta solamente puede hablarse de la Plaza Mayor como unidad de espacio público; el resto de los espacios obedecen a condiciones funcionales producidas por la necesidad de paso y albergue de ganado.

Las construcciones públicas que se conservan son la Iglesia, la antigua escuela, un tentadero, el potro y un puente de lajas de piedra en la subida hacia los tinados fuera del núcleo. El único edificio destacable sigue siendo la iglesia Parroquial de San Pedro, situada más o menos en la mitad de lo que es actualmente el conjunto del pueblo y delimitando la parte más baja y más antigua del mismo. Cercano al mismo pasa en dirección este-oeste, el ferrocarril Madrid-Burgos, localizándose en las inmediaciones una boca de túnel.

El núcleo de El Cuadrón se enclava en un área relativamente llana, con ligera inclinación en dirección noreste, separándose de la carretera por una zona de sembrados. Los edificios que forman el casco han conservado los modos de construcción tradicional. Las pocas manzanas se articulan a lo largo de la calle principal, continuación de la vía de acceso desde la carretera, que concluye en un ensanchamiento, donde está la iglesia, a partir del que salen algunos caminos y otra calle menor hacia el sur-oeste. Una vía al borde, que servía a la mina de cobre, rodeada por el este el conjunto, incluyendo en el área encerrada algunos sembrados; confluye con la vía principal a la entrada del núcleo.

Las manzanas son irregulares, y están formadas por conjuntos de edificios de vivienda y usos agropecuarios con patios y corrales de acceso cercados con piedra. Las edificaciones son de una o dos plantas y están construidas con cerramiento de piedra berroqueña, en algunos casos encaladas, y cubiertas de teja a dos aguas. Hay algún buen ejemplo de construcción de uso exclusivo agrícola y/o ganadero ya que la actividad predominante de sus habitantes es la ganadera con algo de agricultura de subsistencia.

La Iglesia de Nuestra Señora del Pilar es de construcción moderna, con porche de entrada y cubierta de tejas a dos aguas. tras la iglesia, en el extremo norte del pueblo, las construcciones agropecuarias se sitúan de forma dispersa entre prados y peñascos de piedra berroqueña.

Posterior a la Guerra Civil es la construcción del edificio de las escuelas, labor de la dirección General de Regiones Devastadas y actualmente cerrado, y una casa de peones camineros; ambas están situadas al lado de la carretera que va a Garganta y fuera del casco. Mucho más recientes son algunas viviendas de segunda residencia localizados también fuera del casco.

En los años 90 se ha realizado la pavimentación de la calle principal y los alrededores de la iglesia, y la protección y arbolado del camino de acceso desde la carretera al asentamiento.

Garganta de los Montes es un topónimo referido al comienzo de un arroyo o río, seguramente debido a su situación geográfica, rodeada de varios manantiales, y al asentamiento del pueblo a media ladera, casi al fondo de una garganta. Como se ha señalado, la estructura urbana está claramente condicionada por la disposición de las vías pecuarias que pasan por el núcleo, de las cuales destaca la Real Segoviana. Estos son los elementos generadores y transformadores de la trama urbana.

El acceso al núcleo de Garganta se realiza a través de la carretera M- 604 (A1- Puerto de Navacerrada, por Rascafría) y desde el kilómetro 3 parte otra de carácter local, la M-969, que lleva hasta la población.

El núcleo urbano se estructura en torno a la calle San Isidro, continuación de la carretera M-969 que cambia de dirección una vez llegado al pueblo y que lo recorre de abajo a arriba. A medida que la calle San Isidro se desarrolla en dirección N-O va cambiando de nombre y en el tramo que va desde el Ayuntamiento hasta la Iglesia toma el de C/ del Rosario y a partir de la Iglesia hasta que finaliza el de C/ de las Cruces. En el tramo en la que se denomina C/ del Rosario, se produce un ensanchamiento de la calle que genera el espacio público de mayor importancia del pueblo, la plaza de la Constitución.

El resto de las calles presenta una disposición irregular- en muchos casos obedeciendo a las cañadas que atraviesan el pueblo- son más estrechas, el ancho generalmente es variable y suelen acompañar la pendiente. Algunas de estas calles se ensanchan generando espacios públicos tales como la plaza del Potro o de San Pedro, la plaza Pocillo, la plaza en la C/ de la Fragua. Otras, al ensancharse, generan un espacio público que a pesar de no tener un tratamiento de plaza, tiene un alto valor urbano dado sobre todo por las edificaciones que lo conforman, como es el caso del ensanchamiento de la C/ Nueva cuyos edificios son cuadras y caserío tradicional algunos en buen estado de conservación y donde puede apreciarse claramente la tipología edificatoria tradicional del casco.

Las manzanas que configuran el núcleo, de buen tamaño, son las clásicas de asentamientos ganaderos y agrícolas de este tipo, con formas irregulares surgidas por agregación, que engloban edificaciones destinadas a residencia, junto con otras específicamente agropecuarias, corrales y patios. Los adarves, retranqueos y ensanchamientos contribuyen a la configuración irregular del viario resultante.

Las parcelas también son irregulares y la disposición de la edificación es variada, esta se analiza con mayor profundidad en el punto C pero en general las manzanas son cerradas, con una parcelación bastante densa, algunas de ellas son de buen tamaño y otras alargadas y estrechas. La disposición de la edificación también varía, según el tamaño de las parcelas, alineadas a línea de fachada, retranqueada al fondo de la parcela, con patios anteriores, posteriores o intermedios. La mayoría de las edificaciones rurales que se conservan forman conjuntos de diversos usos con patios o corrales abiertos a la calle.

Las tipologías edificatorias varían, pero en general podemos hablar de edificación entre medianeras cuya alineación conforma manzanas cerradas. Esta es básicamente residencial de primera residencia, de 1 a 3 alturas. Todavía se pueden ver varios edificios tradicionales, así como también cuadras, naves y cortijos. En este caserío se pueden encontrar algunas edificaciones singulares como las que se encuentran alrededor de la Plaza de la Constitución: el más importante es la iglesia parroquial de San Pedro y edificios urbano-rurales de mayor altura que el resto de las viviendas, del tipo de origen culto propio del siglo XIX o principios del siglo XX cuya característica más acusada es la utilización de jambas, dinteles y encintados de ladrillo, combinados con muros de mampostería o enfoscado. Actualmente se están realizando construcciones nuevas en un estilo que podríamos llamar "neo-rústico" y que se caracteriza por la utilización de materiales como piedra y madera.

La ampliación del casco, plantea un crecimiento en todas las direcciones excepto la Sur, donde se encuentran límites naturales como el río e infraestructurales como la carretera o la vía de ferrocarril. El crecimiento es más visible al norte, donde se estructura la trama con la prolongación de la C/ de Las Cruces hasta el camino de Valdemanco. Las calles siguen teniendo las mismas características del casco, pero se diferencian en que son más anchas. En esta zona también se producen ensanchamientos que generan espacios públicos que se le han dado tratamiento de plazas destacándose la que se encuentra en la C/ Mayor por su gran simplicidad, por la belleza de sus árboles y por ser un espacio que se adecua a su entorno.

Las manzanas son igualmente irregulares pero la parcelación es más grande, encontrándose por lo mismo gran cantidad de viviendas aisladas. Podría decirse que la edificación es más disgregada y si bien predominan los edificios de vivienda de 1 o 2 plantas, también podemos destacar la presencia de edificios como las Escuelas y del Corral Municipal.

Subiendo desde la Iglesia en dirección N-O por la C/ de las Cruces y atravesando el Camino de Valdemanco, se llega a la urbanización Los Gargantales. Esta urbanización está estructurada por un viario principal denominado Urbanización Gargantales. Esta calle principal es ancha con bulevar central arbolado y alumbrado público y se ramifica en cuatro vías, dos de las cuales terminan en un fondo de saco y las otras dos se comunican en la parte superior de la urbanización. En esta urbanización no se puede hablar de las manzanas ya que no existen, el viario entra para dar acceso a las parcelas que son grandes y regulares. En cuanto a la tipología de edificación se trata de viviendas aisladas unifamiliares de segunda residencia. Las viviendas tienen características formales similares: dos plantas donde la baja está tratada como un basamento de piedra, la segunda está enfoscada y pintada de blanco, la cubierta es a dos aguas de teja, y ventanas del tipo blow-windows.

Fuera del núcleo urbano y de la ampliación, hay edificaciones dispersas que se ubican sobre todo a los lados de la carretera M-969, pero también en el camino de la Ruta de los Puentes Medievales, en Fuentecilla y Arrepontones. Se trata de viviendas unifamiliares de primera residencia de 1 a 3 plantas con bajo cubierta. En algunos casos se han abierto calles perpendiculares a la carretera para acceder a las parcelas y en otros se utilizan las vías pecuarias.

En cuanto al área homogénea de las urbanizaciones, éstas se caracterizan básicamente por el gran tamaño de sus parcelas, de formas más regulares, donde la edificación se dispone de forma aislada. La tipología edificatoria se diferencia claramente de la del casco; los chalets son de una o dos alturas (algunas aprovechan el bajo cubierta), con cubierta a dos aguas de tejas cerámicas o de hormigón, grandes aberturas, con los muros enfoscados o de ladrillo visto. Estas características han ido variando desde los años 60 y 70 hasta la actualidad.

#### **2.4.2. De tipo legal.**

##### **a) Estructura de la propiedad.**

La estructura de la propiedad en el ámbito de la urbanización "Los Gargantales" es muy variopinta que deviene desde su inicio como urbanización promovida por una Cooperativa, que vendió y a su vez incumplió los deberes de urbanización.

A día de hoy la urbanización tiene:

- Propietarios particulares con escritura registrada
- Coviecam, cooperativa promotora, sin actividad

- Ayuntamiento de Garganta de los Montes

#### b) Determinaciones Modificación Puntual nº 10 Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

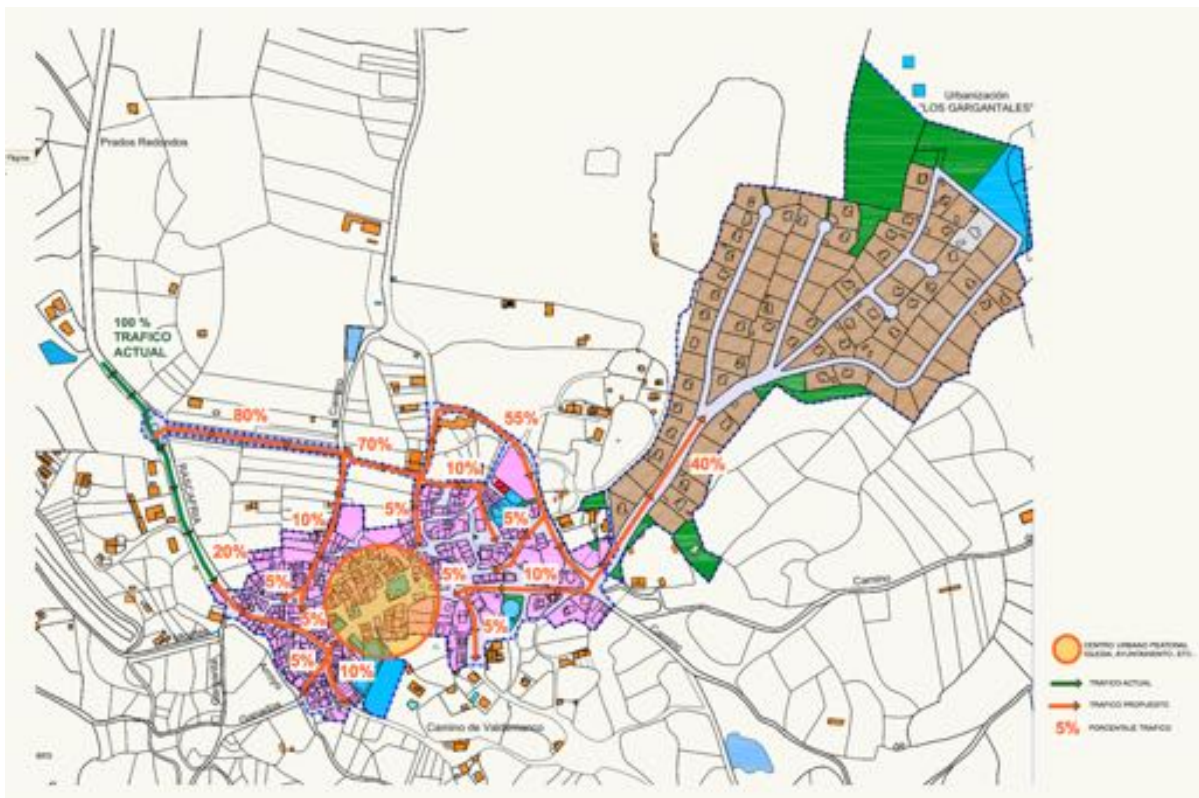
Modificación Puntual n.º 10 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Garganta de los Montes para definir una nueva delimitación y ordenación del ámbito de la urbanización "Los Gargantales", haciendo con ello posible la equidistribución, así como la cesión de terrenos para redes públicas y de la parte del aprovechamiento que corresponde a la participación del municipio en las plusvalías urbanísticas, pudiendo así terminar la urbanización.

#### 2.4.3. De tipo social y económico.

La actuación urbanística que respalda el presente Plan Parcial se enmarca en el contexto de un municipio que goza de un nivel económico medio o medio-alto, y que es de los tradicionales que desde los años 80 vienen acaparando un importante contingente de segunda residencia, configurándose como la capitalidad comarcal, y que en las últimas décadas, al amparo del avance de los medios de comunicación fundamentalmente, se va convirtiendo en base de servicios supramunicipales de la propia.

#### 2.4.4. De la accesibilidad al ámbito.

Si hacemos referencia al entorno comarcal, la accesibilidad a la urbanización "Los Gargantales" se realiza en la actualidad por el casco urbano de Garganta de los Montes". De igual forma se está plantando un Plan especial para la dotación de un acceso más directo desde la rotonda al inicio del casco. En estos planos se observa como en el Avance del Plan General se incluye el presente Nuevo Acceso al casco Urbano, así como en el extracto de plano siguientes como es necesaria el cerramiento del colector de saneamiento que falta por unir en ambos extremos del ámbito de actuación.



Accesos a la Urbanización los Gargantales Fuente: E.P.

## **2.5.- Efectos ambientales previsibles**

En la realización de las obras, en todas sus diferentes variantes, los impactos sobre el medio ambiente serán los procedentes de las mismas especificándose en la posible emisión de polvo a la atmosfera, ruido y vertidos. De igual forma el uso de maquinaria, camiones, retroexcavadoras, dumpers, etc..., pueda provocar en el entorno existente. Se mantendrán y extremarán las medidas de protección previstas para el Casco Urbano.

Los impactos potenciales que se analizan en la fase de explotación como vial público se consideran como muy leves o nulos y totalmente compatibles con la normativa urbanística vigente. De igual forma una vez consolidadas las obras de urbanización, consideradas de baja identidad, mantendrán las afecciones ambientales existentes en la actualidad en este tipo de suelo colindante.

## **2.6.- Efectos previsibles sobre los planes sectoriales**

Dada la pequeña superficie de la actuación de urbanización real sobre la superficie ya consolidada de la urbanización "Los Gargantales", no produce tanto a nivel municipal como comarcal ningún tipo de efecto sobre los planes sectoriales o territoriales.

## **2.7.- Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de E.A.**

Es precisamente dada esta pequeña afección de nuevas infraestructuras, la tramitación del Procedimiento Ambiental en la Modificación Puntual nº 10 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Garganta de los Montes para definir una nueva delimitación y ordenación del ámbito de la urbanización "Los Gargantales" y la poca entidad de la futura obras pendientes de urbanización por lo que es de aplicación el procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental Estratégica.

## **2.8.- Motivación de la selección de las alternativas seleccionadas**

Como se refiere en el apartado anterior, no es necesaria el estudio de alternativas ya que la clasificación propuesta se realiza en un entorno, en la actualidad prácticamente en su totalidad y en uso desde el suelo urbano no se considera que pueda influir en modo alguno en el territorio y su medio ambiente.

## **2.9.- Medidas previstas, prevención y corrección en la aplicación**

Se puede distinguir una sola fase de medidas para la protección del medio ambiente. Estas serían durante la ejecución de diferentes tipos de obras, a saber, nuevas, de mantenimiento, de consolidación, de reparación etc...

Durante la ejecución de diferentes tipos de obras se mantendrán las siguientes medidas preventivas:

- Vallado con malla o lonas del perímetro del entorno cercano a la obra.
- Gestión de residuos en punto limpio ubicado al efecto, con diferenciación de materiales en contenedores al efecto.
- Regulación de la emisión sonora delimitando las actividades de construcción que superen los 50 db.
- Limpieza de la zona afectada, durante la ejecución y a la finalización de las obras.

### **2.10.- Medidas previstas para el seguimiento**

El seguimiento ambiental deberá mantener la vigilancia ambiental sobre todo el ámbito y deberá confirmar que la aplicación de las medidas preventivas propuestas se lleva a cabo según las directrices elaboradas.

De igual forma en las futuras obras, se implementará la vigilancia ambiental, certificará la gestión de residuos, y cualquier tipo de vertidos se realizarán en puntos limpios adecuados al uso y ubicados en la zona libre de afecciones.

### 3.- DEFINICIÓN, CARACTERÍSTICAS Y UBICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

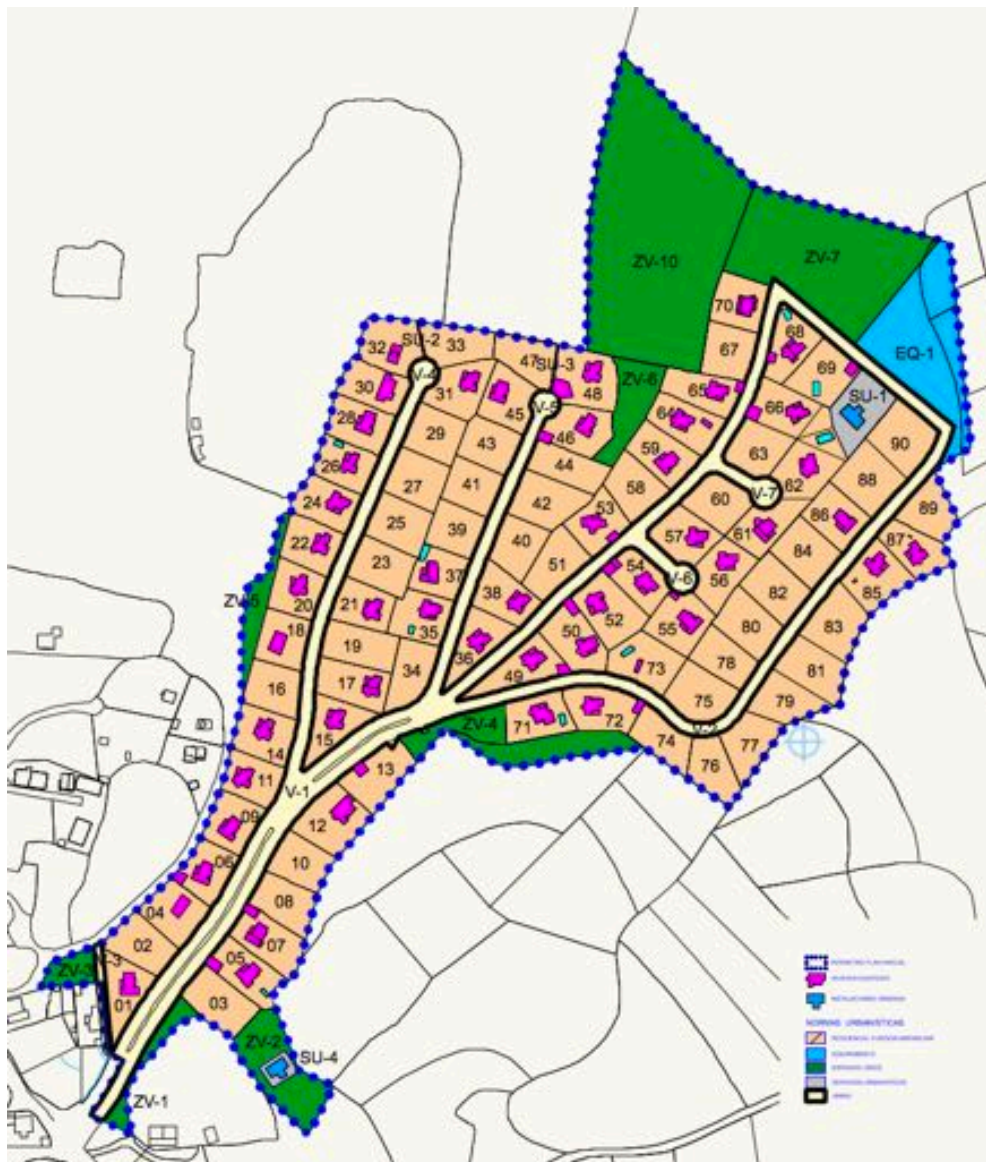
#### 3.1.- Descripción del Proyecto

El Objeto del presente Plan Parcial, es la ordenación urbanística del ámbito de la urbanización denominada "Los Gargantales", definido en el contexto de la Modificación Puntual N° 10 del P.D.S.U. de Garganta de los Montes, estando en el presente vigente y al cual se somete en todos los términos que determina dicho documento, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada calificación dentro del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades

#### 3.2.- Características

##### 3.2.1.- Estado actual

El presente Plan Parcial es de aplicación exclusiva sobre el ámbito de la urbanización denominada "Los Gargantales", quedando definido gráficamente dicho ámbito en los correspondientes planos de ordenación que integran la documentación del presente Plan Parcial.



Plano Calificación y Ordenanzas de aplicación: Fuente: E.P.

Es preciso decir que el ámbito que queda delimitado por el ámbito se encuentra definido en el marco de un ámbito que es coincidente con su delimitación y definida catastralmente con un polígono concreto, que no es coincidente con la superficie que figura en la Modificación Puntual nº 10 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano “Los Gargantales” en Garganta de los Montes, publicada en el B.O.C.M. del 13/3/2019 a saber:

- Superficie ámbito Modificación Puntual nº 10: **147.628 m<sup>2</sup>**.
- Superficie ámbito Catastro 2023: **148.162 m<sup>2</sup>**.

Existe pues una pequeña diferencia de superficie de **534 m<sup>2</sup>**. 0,4% que en ningún caso supera el 5% que se considera aceptable por el artº 47.4 de la L9/2001.

### **3.2.2.- Utilización de recursos**

La propuesta que se formula prevé en su ordenación la disposición del equipamiento cuantitativamente suficiente, tanto municipal como supramunicipal, para cubrir la potencial demanda del ámbito e incluso de un mayor ámbito de servicio, y en cualquier caso, como se expondrá mas adelante, cubriendo suficientemente las reservas que en este sentido exige tanto la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid como en la Modificación Puntual Nº 10 del P.D.S.U.

El conjunto de este sistema de espacios libres en el ámbito cuenta con una superficie total por todo concepto de 28.277 m<sup>2</sup>. y tiene una accesibilidad inmediata desde el viario público, o zonas perimetrales para el servicio de las mismas. El suelo adscrito a la dotación para el equipamiento general, que se corresponde con las redes generales con una superficie total de 4.521 m<sup>2</sup>., se localiza al norte la urbanización.

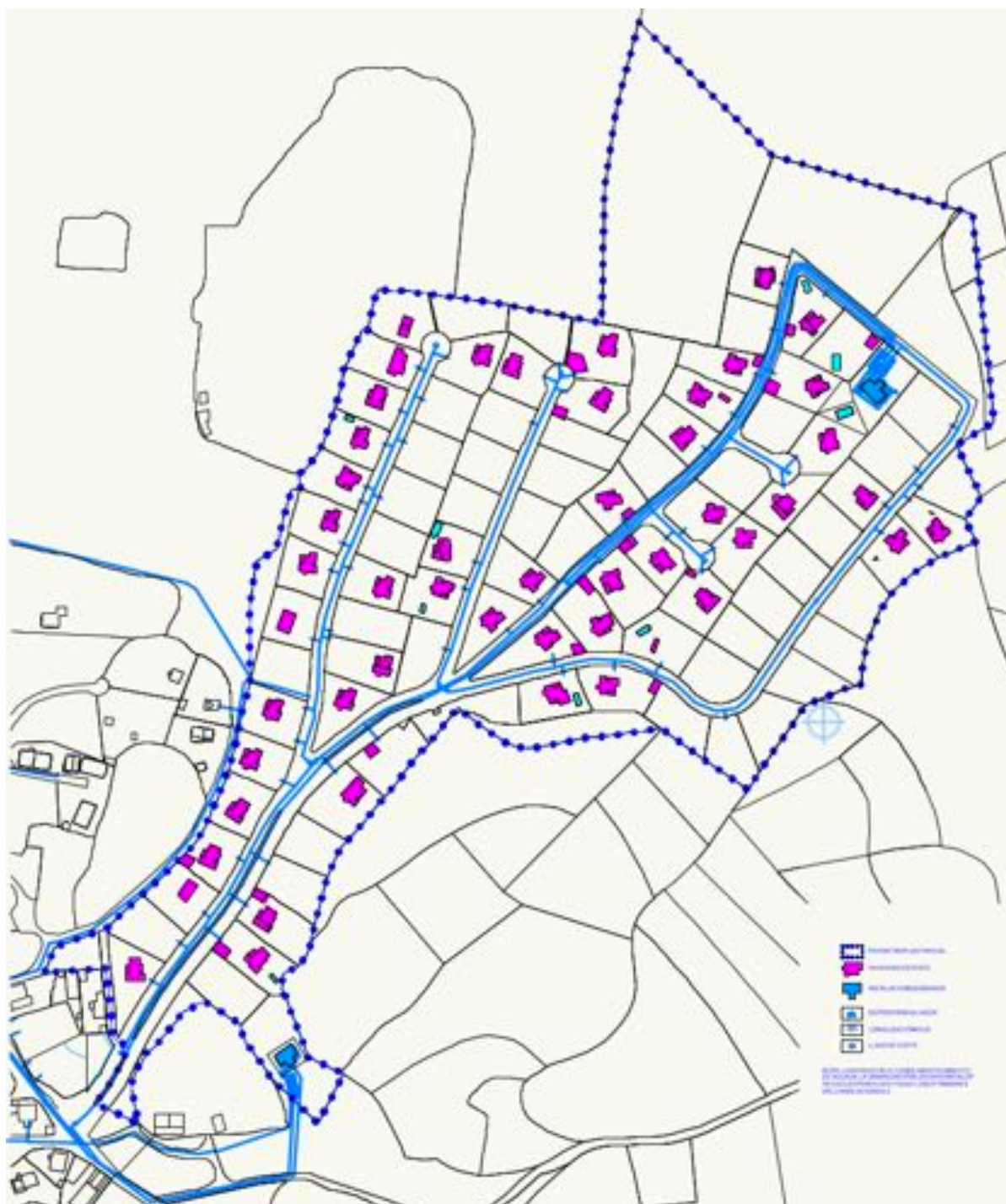
Esta zona de equipamiento no se adscribe específicamente a ningún uso concreto que determine la Modificación Puntual Nº 10 del P.D.S.U., siendo la correspondiente administración receptora, que es el Ayuntamiento de Garganta de los Montes, quien determinará su último destino dentro del uso dotacional general previsto en el Plan Parcial. Se completan las reservas de redes de servicios urbanísticos, con una superficie total de 1.550 m<sup>2</sup>. con el viario o infraestructura viaria con una superficie total de 18.440 m<sup>2</sup>. que conforma el el viario existente, no siendo necesaria su ampliación.

Es de significar que todas estas áreas adscritas por el presente Plan Parcial a redes generales y locales de espacios libres, al equipamiento general, como red general, del ámbito, así como las destinadas a infraestructuras y a la red viaria y peatonal y los suelos previstos para acoger las redes supramunicipales, serán objeto de cesión obligatoria y gratuita, y libre de cargas, al Ayuntamiento de Garganta de los Montes y a la Comunidad de Madrid, respectivamente, de conformidad con lo legalmente previsto



**b) Red de distribución de agua,**

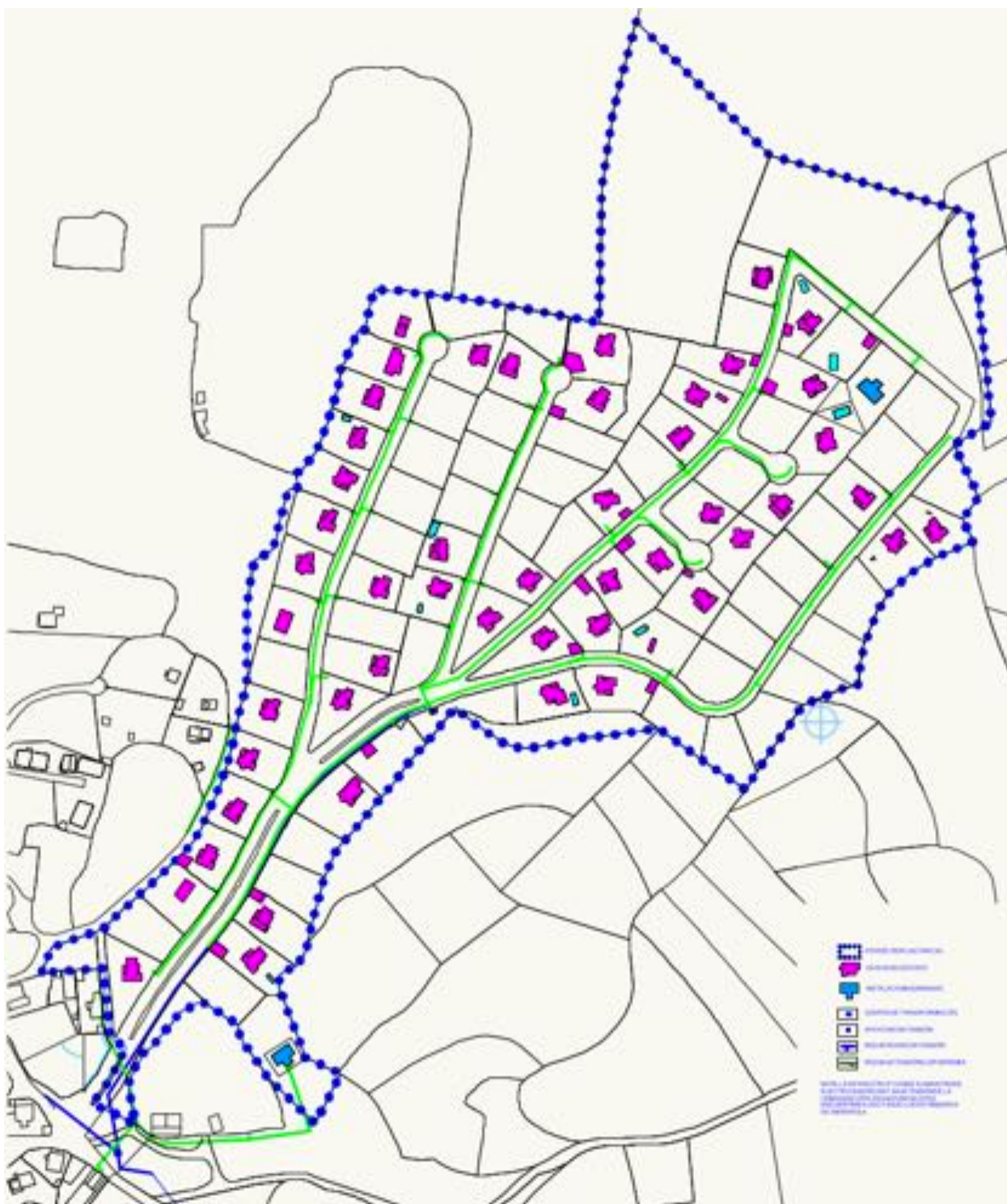
Existe una red de distribución de agua y en servicio y al cargo del Canal de Isabel II desde hace 40 años. Al estar en servicio se considera innecesaria a los efectos urbanísticos su justificación técnica como así viene reflejado en la Modificación Puntual N° 10 del P.D.S.U.



Red de distribución de agua existente EN USO. Fuente: E/P

**c) Red de distribución de energía eléctrica.**

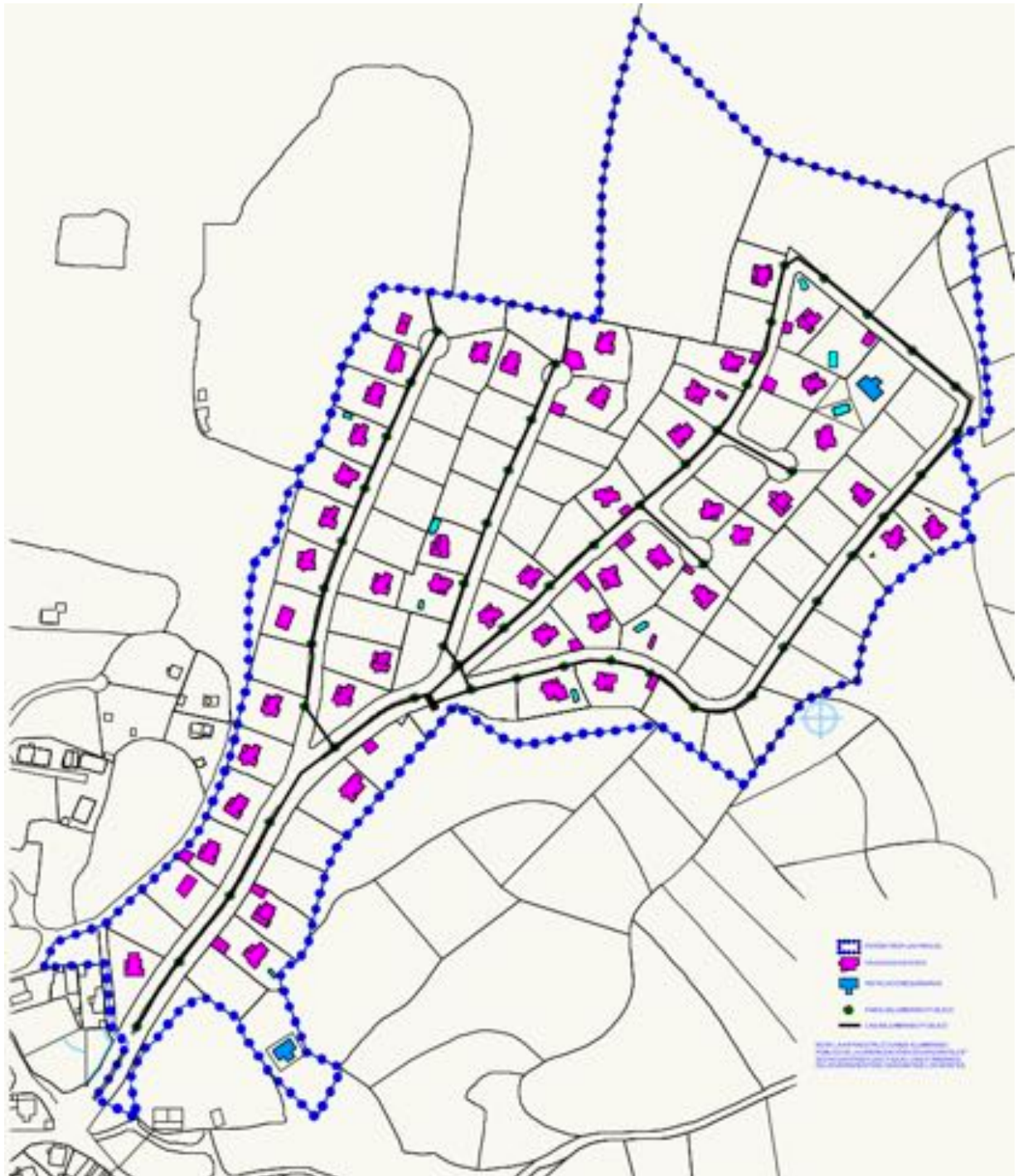
Existe una red de distribución eléctrica en Media y Baja tensión y en servicio y al cargo Iberdrola desde hace 40 años. Al estar en servicio se considera innecesaria a los efectos urbanísticos su justificación técnica como así viene reflejado en la Modificación Puntual Nº 10 del P.D.S.U.



Red de distribución eléctrica de Media y Baja tensión EN USO. Fuente: E/P

**d) Red de alumbrado público.**

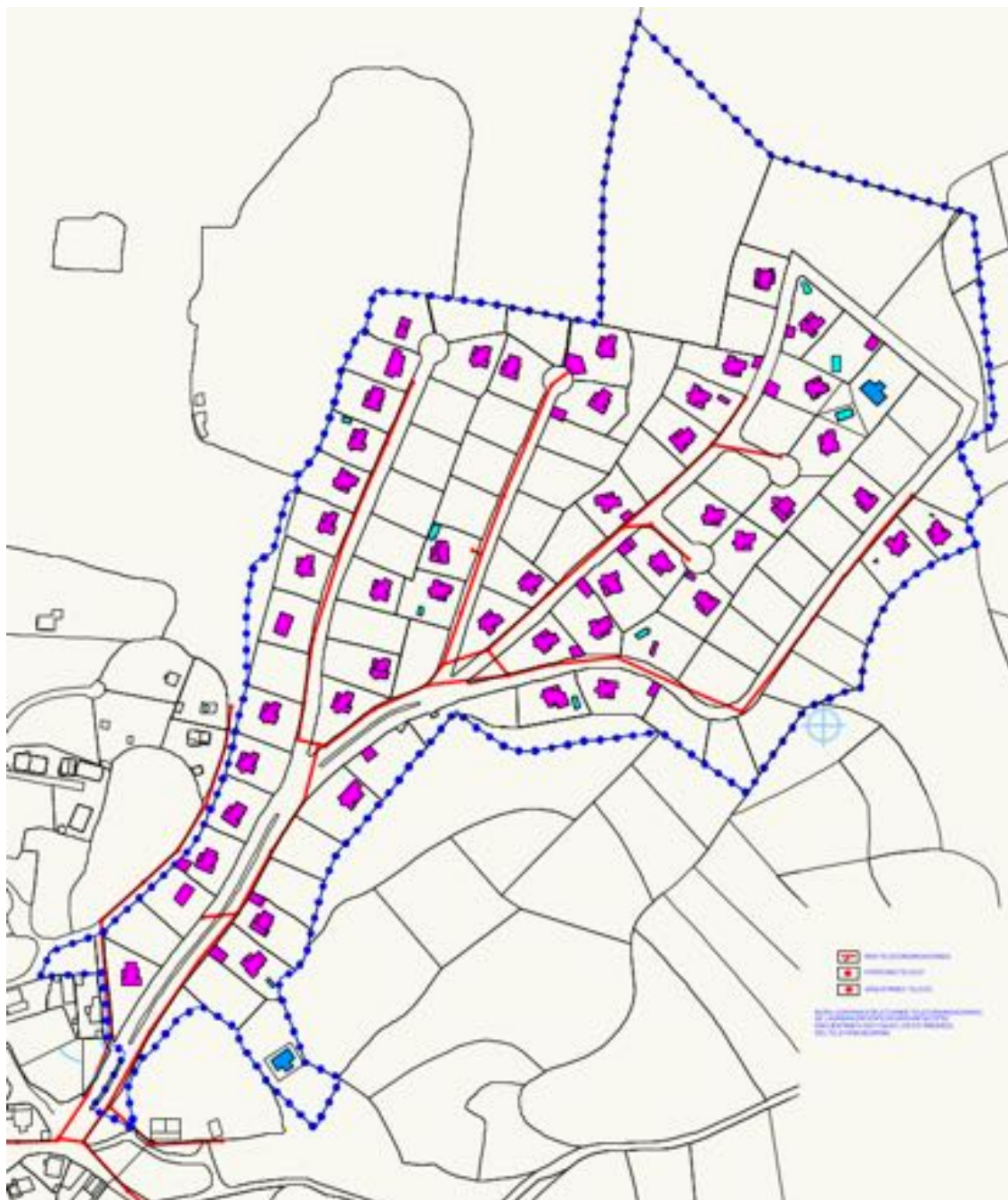
Existe una red de alumbrado público y en servicio y al cargo del Ayuntamiento de Garganta de los Montes desde hace 40 años. Al estar en servicio se considera innecesaria a los efectos urbanísticos su justificación técnica como así viene reflejado en la Modificación Puntual Nº 10 del P.D.S.U.



Red de distribución alumbrado público EN USO. Fuente: E/P

**e) Red de telecomunicaciones.**

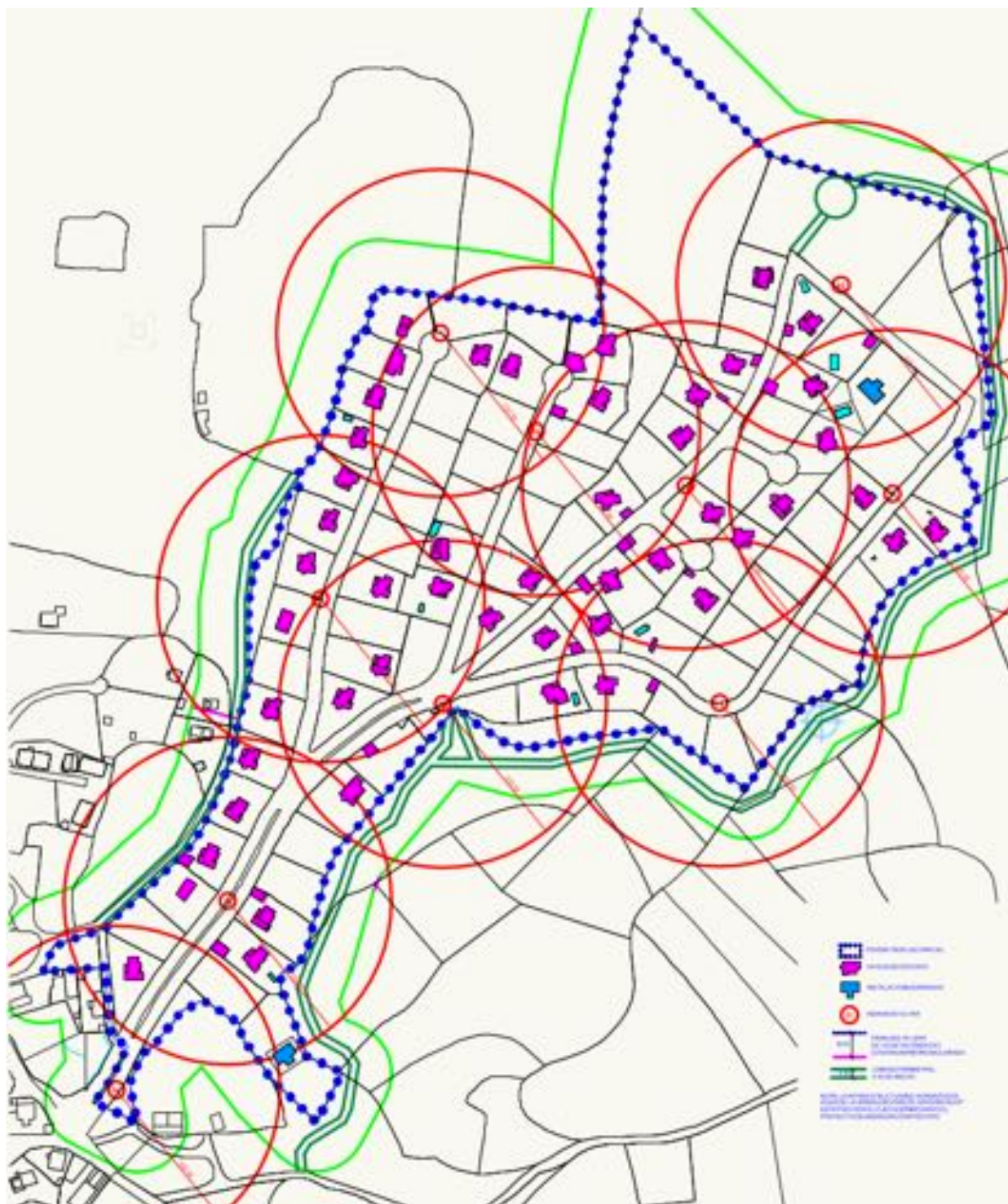
Existe una red de Telecomunicaciones o y al cargo Telefónica desde hace 40 años. Al estar en servicio se considera innecesaria a los efectos urbanísticos su justificación técnica como así viene reflejado en la Modificación Puntual Nº 10 del P.D.S.U.



Red de distribución Telecomunicaciones EN USO. Fuente: E/P

**f) Red de riego e hidrantes contra incendios.**

La Modificación Puntual N° 10 del P.D.S.U. y en consecuencia en el presente Plan Parcial para su ejecución.

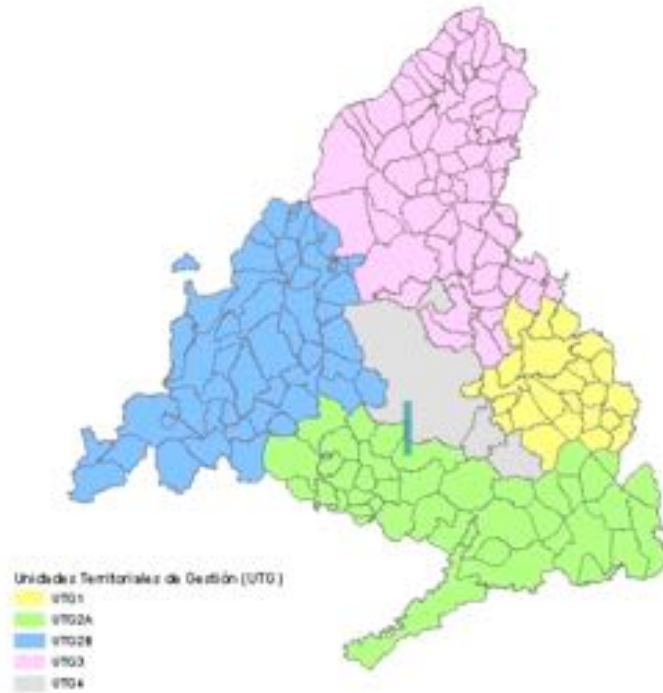


Red de distribución de Hidrantes (SIN EJECUTAR). Fuente: E/P

### 3.2.4.- Residuos

A efectos de gestión de residuos, la Comunidad de Madrid se divide en cinco Unidades Territoriales de Gestión (UTG). Cada una de ellas comprende un grupo de municipios y cuenta con una serie de instalaciones para la correcta gestión de los residuos de ese territorio.

Garganta de los Montes se encuentra dentro de la UTG 3.



Fuente: Comunidad de Madrid.

Entre las instalaciones de la UTG3 destacan las siguientes:

Vertedero controlado de Colmenar Viejo. Situado en el PK 13 de la carretera de Colmenar Viejo a San Agustín de Guadalix (M-104), cuenta con una superficie de 22 hectáreas y una capacidad de 1.250.000 m<sup>3</sup>. Recibe los residuos de las Estaciones de Transferencia de San Sebastián de los Reyes, de El Molar y Lozoyuela y de Collado Villalba (esta última situada en la UTG 2).

Planta de clasificación de envases de Colmenar Viejo. Receptora de los residuos de envases generados en la zona norte de la Comunidad (UTG 3), se sitúa en el PK 12,4 de la carretera M-104. Su sistema de separación se basa en la separación por fracciones volumétricas de la masa de residuo entrante por medio de una criba rotatoria (trómel), teniendo capacidad para el tratamiento de 19.000 tm/año.

Planta de tratamiento de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) de El Molar. Situada en el PK 41 de la autovía A-1, sentido Burgos, cuenta con capacidad de tratamiento de 120.000 tm./año.

Estaciones de transferencia de Lozoyuela, El Molar, San Sebastián de los Reyes y Collado Villalba.

Garganta de los Montes cuenta desde el año 2020 con dos Puntos Limpios municipales cercanos, situados en el casco urbano en la Urbanización “Los Gargantales” y en el casco urbano de Garganta de los Montes. Dispone contenedores metálicos de escombros y podas y para la recogida selectiva de vidrio. Estos residuos son trasladados al Punto Limpio, desde donde se derivan a plantas de reciclaje.

Al no haber nuevos desarrollos de Suelo Urbanizable, ni tan siquiera de Suelo Urbano No Consolidado, se considera que no se incrementa la población y los usos previstos y en consecuencia la generación de residuos. Se producirá un efecto neutro, que puede ser minimizado con una adecuada planificación de los sistemas de gestión de residuos, que deberán adecuarse a los incrementos de población y de generación de residuos estimados, previéndose un impacto COMPATIBLE BAJO.

Se deberá mantener y optimizar el servicio de recogida domiciliaria y de puntos de recogida, de acuerdo a las previsiones de equipamientos, material y medios y a los reducidos aumentos previstos. Se redoblarán los esfuerzos en materia de concienciación ciudadana para reducir los residuos generados, fomentar su reutilización y la separación en origen, así como el buen uso de los puntos limpios existentes.

### **3.2.5.- Estimación de emisiones a la atmósfera**

Contaminantes primarios

La Comunidad de Madrid, a través de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, ha desarrollado en los últimos años informes y estudios sobre la emisión de contaminantes aunque, a pesar del esfuerzo, la información actual todavía resulta deficitaria.

A la hora de estimar la importancia de los diferentes sectores sobre las emisiones a la atmósfera en la Comunidad de Madrid, se recurre al programa CORINE-AIRE, un inventario de emisiones a la atmósfera a nivel nacional, útil como primera aproximación. Este programa divide las fuentes de contaminación atmosférica en once grupos de actividad definidos a continuación:

Generación de electricidad vía térmica convencional y cogeneración.

Combustión comercial, institucional y residencial.

Combustión industrial y procesos con combustión.

Procesos industriales sin combustión directa.

Tratamiento y distribución de combustibles fósiles.

Uso de solventes orgánicos.

Transporte en carretera.

Otros transportes.

Tratamiento y eliminación de residuos.

Agricultura y ganadería.

Naturaleza.

Proporciones relativas de los tipos de compuestos que emite cada grupo de actividades:

- > 45%
- > 90%
- > 20%
- > 20%

SECTORES A NIVEL DE GRUPO	CO <sub>2</sub>	CO	COV	CH <sub>4</sub>	NO <sub>x</sub>	SO <sub>x</sub>	HFC	NH <sub>3</sub>
Combustión para producción y transformación de energía	●	●			●			
Plantas de combustión no industrial	●	●	●	●	●	●		
Plantas de combustión industrial	●	●	●		●	●		
Procesos industriales sin combustión	●	●	●		●	●		
Extracción y distribución de combustibles fósiles y energía geotérmica		●	●					
Uso de disolventes y otros productos			●●				●	
Transportes por carretera	●	●	●		●			
Otros modos de transporte y maquinaria móvil	●	●	●		●			
Tratamiento y eliminación de residuos	●	●	●	●●				●
Agricultura		●	●	●				●
Otras fuentes y sumideros (naturaleza)		●	●	●	●			

Fuente: Inventario CORINAIRE, Programa de Medio Ambiente

Fuente: Comunidad de Madrid.

A continuación, se describe para cada grupo de actividad, los contaminantes asociados. Los grupos que pueden afectar a las emisiones realizadas en el municipio de Garganta de los Montes son: transporte en carretera, combustión comercial, institucional y residencial, agricultura y ganadería, y naturaleza. De ellos, los que pueden verse modificados, y las medidas correctoras propuestas por el PGOU son:

**Combustión comercial, Institucional y Residencial.**

Uso de combustibles limpios como fuente de calor en el sector residencial, comercial e institucional.

Renovación de elementos constructivos y de la edificación por otros más eficientes térmica y energéticamente.

Aseguramiento de la eficiencia energética en el sector residencial, comercial e institucional.

Soluciones que mejoren la eficiencia y el ahorro energético en PYMES, comunidades de propietarios y comercios.

Desarrollo de proyectos demostrativos sobre sistemas de información de consumos energéticos en tiempo real (Smart grids).

Ahorro energético en iluminación exterior.

Plan de Ahorro y Eficiencia Energética en los edificios de la Comunidad de Madrid.

Plan de gasificación de edificios de la Administración Pública.

Plan de certificación energética de edificios públicos de la Comunidad de Madrid.

Incentivos para la instalación de repartidores de costes y válvulas termostáticas en Comunidades de Propietarios con sistemas de calefacción centralizada.

### **Transporte en carretera.**

- Modernización de la flota de vehículos auto taxi con combustibles y tecnologías limpias.
- Colaboración público-privada para el fomento del uso de vehículos a gas.
- Implementación y consolidación de la infraestructura de recarga y fomento de uso del vehículo eléctrico en la Comunidad de Madrid.
- Renovación de la flota institucional bajo criterios ambientales.
- Autobuses urbanos e interurbanos más limpios.
- Modernización y mejora del parque de vehículos turismo y comerciales con modelos más eficientes.
- Ampliación de la red de aparcamientos disuasorios.
- Actuaciones para favorecer el uso de la bicicleta, la moto y el desplazamiento a pie.
- Desarrollo de planes de movilidad de trabajadores.

### **Agricultura y Medio Natural.**

- Modernización de la flota de vehículos auto taxi con combustibles y tecnologías limpias.
- Aprovechamiento de la biomasa forestal de la Comunidad de Madrid.
- Prácticas de gestión forestal sostenible.
- Reducción de las emisiones procedentes de fuentes naturales.
- Ayudas a la modernización de explotaciones agrícolas.
- Ayudas a la producción ecológica agrícola y ganadera.
- Formación de los profesionales agrarios en materia de sostenibilidad, buenas practicas y agricultura ecológica y promoción de sus productos.
- Forestación de tierras agrarias.
- Adecuación ambiental de las explotaciones ganaderas.
- Prevención de incendios forestales.

### **Cambio Climático.**

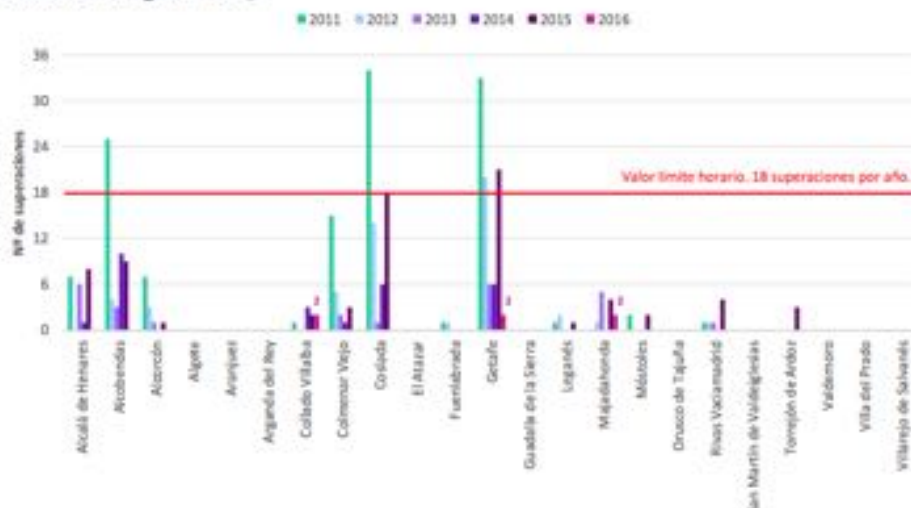
- Adaptación de los recursos hídricos al cambio climático.
- Adaptación al cambio climático de otros sectores socioeconómicos y sistemas vulnerables.

En el caso concreto de la urbanización “Los Gargantales” el sistema de calefacción se centra en la combustión de gasoil, propano e incluso carbón, dado que las conducciones de gas natural no llegan a su municipio.

La combustión de estos combustibles fósiles incide sobre la emisión de contaminantes tales como CO<sub>2</sub>, CO, COV, NO<sub>x</sub> y SO<sub>2</sub>. Por otra parte, el transporte por carretera incide directamente sobre la emisión de contaminantes atmosféricos tales como CO<sub>2</sub>, CO, COV, SO<sub>2</sub> y NO<sub>x</sub>.

La estación de Guadalix de la Sierra sólo registra óxidos de nitrógeno (NO<sub>x</sub>) y partículas en suspensión (PM<sub>10</sub>). Se adjuntan gráficos con los datos de los años 2011-2016 de ambos parámetros, en los que se observa como se encuentran muy por debajo de los límites máximos.

### Dióxido de nitrógeno – NO<sub>2</sub>



Fuente: Comunidad de Madrid.

### Partículas en suspensión – PM10



Fuente: Comunidad de Madrid.

### Contaminantes secundarios

El contaminante secundario fundamental que puede afectar al municipio de Garganta de los Montes es el ozono. Éste se forma generalmente en presencia de óxidos de nitrógeno, radiación solar y el oxígeno no molecular del aire. El ozono puede dar lugar a problemas sobre todo en épocas de radiación solar muy intensa, entre los meses de junio y septiembre, como demuestran los datos recogidos en la estación de Buitrago de Lozoya.

La legislación actual (Directiva 2002/3/CE, transpuesta por el Real Decreto 1796/2003) divide en dos grupos los límites de concentración de ozono:

Población:

Umbral de protección a la salud: 120 µg/m<sup>3</sup> ( máximo de las medias octohorarias del día, objetivo a largo plazo para la protección de la salud humana con fecha de referencia para su cumplimiento 2020).

Umbral de información a la población: 180 µg/m<sup>3</sup> (1 hora).

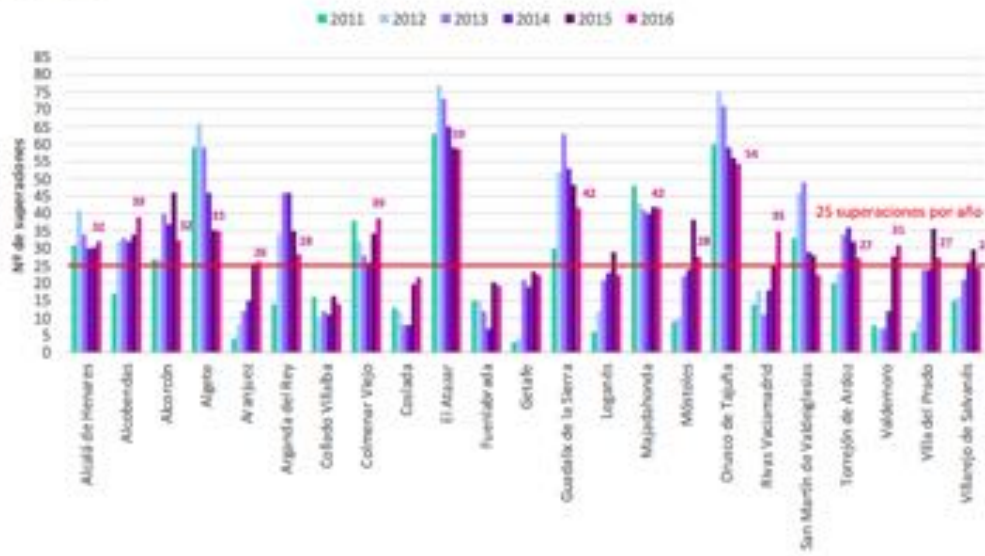
Umbral de alerta a la población: 240 µg/m<sup>3</sup> (1 hora)

Vegetación:

Límite horario de protección a la vegetación (valor acumulado de mayo a julio de promedio durante 5 años): 18.000 µg/m<sup>3</sup>.

Límite diario de protección a la vegetación (valor acumulado de mayo a julio de promedio durante 5 años) : 6.000 µg/m<sup>3</sup>. El valor objetivo para la protección de la vegetación no se ha superado en este período.

### Ozono – O<sub>3</sub>



Fuente: Comunidad de Madrid.

### Conclusión

Las condiciones en cuanto a contaminación atmosférica en la urbanización “Los Gargantales” no presentan problemas significativos. La propuesta de Plan Parcial presentada no califica suelo urbanizable y mantiene las dimensiones del casco urbano “real” actual. Esto no supone un aumento alguno en el número de habitantes neto.

Además, el municipio se encuentra lejos de focos de contaminación industrial o de grandes autopistas que puedan dar lugar a contaminación significativa en la zona. Asimismo, no se prevén en el Plan Parcial usos industriales o similares que pudieran causar la creación de estos focos de contaminación cerca del núcleo urbano. A esto se añaden las tipologías edificatorias dominantes, de baja intensidad y altura, que favorecen la circulación del aire en el medio urbano.

Sería interesante, no obstante, la instalación a lo largo de la vía fundamental que atraviesa el pueblo de algún medidor de contaminación atmosférica de los contaminantes fundamentales, con el objetivo de realizar un seguimiento de la contaminación atmosférica y poder tomar medidas informativas o correctoras en caso de aumentar ésta en determinadas épocas del año, como las temporadas de más calor. Los más aconsejables serían los de óxidos de nitrógeno y el ozono.

### **3.2.6.- Generación de ruidos Ley 37/2003 del Ruido**

Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la Contaminación Acústica en la Comunidad de Madrid.

Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre, 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan. En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan, se señala lo siguiente:

El Ayuntamiento, deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, considerando especialmente:

La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico se planificará con vistas a minimizar los niveles de emisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, el tráfico rodado. La asignación de usos generales y usos pormenorizados tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que, en lo posible, no se supere ningún valor límite aplicable

De acuerdo con el artículo 13 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación. En consecuencia, la delimitación de áreas acústicas contenida en la documentación se incluirá entre la documentación del Plan Parcial

Zonificación de Áreas de Sensibilidad Acústica: Todo el ámbito completo de la Modificación Puntual Nº 10 del P.D.S.U. se considera como una única área acústica del territorio con predominio de uso residencial. La urbanización "Los Gargantales" está situado al noreste del casco de Garganta de los Montes. No se identifica ninguna fuente sonora específica que condicione la situación acústica. No se considera ninguna fuente sonora concreta, no hay un estudio de su evolución ni de la posible contaminación acústica en la situación post-operacional.

### **3.2.7.- Estudio justificativo cumplimiento Decreto 170/1998. Saneamiento**

En relación con vertidos líquidos procedentes del saneamiento se estará a lo que señala el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.

Sin perjuicio de lo que establezca la Confederación Hidrográfica del Tajo en los informes y autorizaciones preceptivas sobre las afecciones que se puedan ocasionar al Dominio Público Hidráulico, conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la ley de Aguas y Reglamento de Dominio Público Hidráulico, la incorporación de los caudales de aguas residuales procedentes del ámbito del Plan Parcial al Sistema Integral de Saneamiento (SIS), deberán cumplir las siguientes condiciones:

Respecto a la nueva demanda de recursos hídricos:

- La zona delimitada por el nuevo Ámbito del Plan Parcial Los Gargantales tiene una superficie edificable de uso residencial de 28.864 m<sup>2</sup>. correspondientes a 90 viviendas unifamiliares, y una superficie de uso dotacional de 4.539 m<sup>2</sup>., así como 27.009 m<sup>2</sup>. de zona verde, lo que supone un incremento respecto al planeamiento

vigente de 3.985 m<sup>2</sup>. de uso residencial correspondientes a 13 viviendas. El caudal medio de agua para consumo humano que demanda el nuevo Ámbito del Plan Parcial Los Gargantales, calculado según las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión, es de 4,10 l/s (351 m<sup>3</sup>/día), correspondiéndole un caudal punta de 11,3 l/s, lo que supone un incremento de 38 m<sup>3</sup>/día respecto al planeamiento aprobado.

Respecto a la conexión a la red de abastecimiento existente:

- Se deberán realizar las obras de renovación ajustadas a la normativa vigente en Canal de Isabel II Gestión y contempladas en el Plan Director de Abastecimiento de la Urbanización Los Gargantales, redactado por Canal de Isabel II en septiembre de 2010, entre las que se encuentran:
- Transporte: conexión en la tubería de diámetro 200 mm que abastece al Depósito de Garganta de los Montes y discurre por el camino de Valdemanco a la altura de su intersección con la calle Francisco Piquer y Rudilla. Desde esta conexión partirá una nueva conducción de 150 mm de diámetro que discurrirá por viario público hasta el Depósito de los Gargantales.
- Regulación: acondicionamiento del Depósito de Los Gargantales a la Normativa de Canal de Isabel II Gestión.
- Distribución: dos redes de distribución, una por gravedad para la parte suroeste del ámbito y otra por presión para la parte noreste, más cercana al depósito:
- La red de presión está formada por una tubería de diámetro 100 mm en su inicio, de la que parten dos tuberías de diámetro 80 mm.
  
- En la actualidad el municipio de Garganta de los Montes depura sus aguas residuales en la EDAR de Riosequillo. situada en el término municipal de Garganta de los Montes, diseñada para dar tratamiento a 2.000 m<sup>3</sup>/día y gestionada por Canal de Isabel II Gestión. En dicha EDAR se tratan también los vertidos del núcleo de El Cuadrón, así como los vertidos procedentes del municipio de Canencia y del de Gargantilla de Lozoya. Esta EDAR no tiene capacidad suficiente para tratar los vertidos generados por la Modificación Puntual, por lo que se deberá ampliar la capacidad de depuración del sistema. El Plan Parcial supone un incremento del caudal de vertido de aguas residuales de 12,5 m<sup>3</sup>/día, que deberá ser tratado en ampliación de la EOAR de Riosequillo.

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

Los vertidos procedentes de Plan Parcial se evacuarán, a través de la red de urbanización Los Gargantales, a la red de saneamiento del municipio de Garganta de los Montes, gestionada por Canal de Isabel II Gestión por lo que se deberá ampliar la capacidad de transporte de los tramos de colectores con diámetros 200 y 250 mm que discurren por la calle de las Cruces, debiéndose contactar con el Departamento de Tecnología del Alcantarillado de Canal de Isabel II Gestión para definir los tramos a renovar.

Por último, el proyecto de los tramos de colectores de la red municipal a renovar deberá cumplir las vigentes Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II y remitirse al Departamento de Tecnología del Alcantarillado para su aprobación.

### 3.3.- Ubicación

#### 3.3.1.- Localización

El ámbito se encuentra definido en el marco con su delimitación y definida catastralmente con un polígono concreto, que no es coincidente con la superficie que figura en la Modificación Puntual nº 10 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano “Los Gargantales” en Garganta de los Montes, publicada en el B.O.C.M. del 13/3/2019 a saber:

- Superficie ámbito Modificación Puntual nº 10: **147.628 m²**.
- Superficie ámbito Catastro 2023: **148.162 m²**.

#### 3.3.2.- Uso actual del suelo

El ámbito que se ordena tiene carácter exclusivamente **RESIDENCIAL** que se concreta físicamente en las 90 parcelas para viviendas unifamiliares. La ordenación que se transcribe de la incluye los espacios libres, zonas verdes y equipamientos al servicio de la unidad urbanística que se genera en la cuantía que establece Modificación Puntual Nº 10 del P.D.S.U y la legislación urbanística aplicable. Entrando a considerar la ordenación, debido a que el uso lucrativo Residencial que se dispone, se proyecta sobre la manzana existentes vinculadas al desarrollo del resto de zonas se articula como complementario del anterior, sin perjuicio de las diferentes asignaciones legales.

#### 3.3.3.- Espacios protegidos

##### Requisitos Medioambientales

En todo caso, deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes los Planes, Proyectos y actividades que así establece la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con el informe de la Dirección General del Medio Ambiente, los usos y actuaciones planteados se atenderán a las condiciones establecidas respecto a Urbanismo y Ordenación del Territorio en el epígrafe 4.4.7 del PORN de la Sierra de Guadarrama, aprobado por Decreto 96/2009. de 18 de noviembre (BOCM nº 11 del 14/01/2010)

En cuanto a la normativa específica para las Zonas de Transición (epígrafe 5.5 del PORN), serán de aplicación las determinaciones del punto 1 del apartado 4.3 de la normativa general del PORN. En consecuencia, las nuevas edificaciones, instalaciones o infraestructuras que se construyan en el ámbito no alteraran, por su ubicación, altura, volumen, materiales o colorido, de forma notable al paisaje y las condiciones medioambientales de las áreas naturales, rurales o urbanas ni desfiguran en la fisonomía tradicional de los núcleos y edificaciones actuales.

##### Delimitación Zonas verdes

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

Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras.

En cualquier caso, solo podrán calificarse como zonas verdes aquellas que se encuentren en áreas acústicas tipo a) sectores del territorio de uso residencial. Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005 de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado

Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones.

Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Para minimizar el impacto del polen sobre la salud de la población se evitará, en la medida de lo posible, el empleo de las especies con los pólenes más alergénicos en la Comunidad de Madrid, tales como el olivo, los cipreses o el plátano de sombra.

Las plantaciones que se vayan a realizar en las zonas verdes, recomendando minimizar en las nuevas plantaciones las especies con polinización anemófila (a través del aire), como plátano, olivo y arizónicas, para minimizar los riesgos de alergias. En consecuencia, las especies de las nuevas plantaciones especificadas por el Proyecto de Urbanización utilizarán otro tipo de polinización.

### **Riegos en Zonas verdes**

El sistema de riego de zonas verdes no especifica la solución que adopta. A este respecto se advierte que en el caso de utilizar aguas regeneradas es necesario cumplir el R.O. 1602/2007 por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas, y contar con autorización administrativa de forma previa a su utilización y contar con informe sanitario vinculante conforme al artículo 4.3 de la citada norma de forma previa a la utilización de dichas aguas. Asimismo, si el sistema de riego fuera a ser por aspersión deberá cumplir el R.O. 865/2003 de criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis. En consecuencia, no está previsto el sistema de riego por aspersión ni la reutilización de agua depurada en las zonas verdes de la urbanización existente, y así lo recogerá el Proyecto de Urbanización.

### **Tratamiento excrementos de mascotas**

Las transmisiones de enfermedades producidas por los depósitos de excrementos de mascotas, instruyendo sobre el deber de incluir en la planificación la instalación de expendedores de bolsas para excrementos caninos y los contenedores o papeleras para la eliminación de los mismos en las zonas autorizadas para el paseo, así como señalar la prohibición de acceso de mascotas a zonas de recreo y juego infantil. En consecuencia, se cumplirá lo determinado en la redacción y ejecución del Proyecto de Urbanización.

### **Vigilancia Ambiental**

Se incluirán las medidas protectoras, correctoras y programa de vigilancia ambiental detallando las acciones de auto vigilancia y control ambiental propuestas en función de los impactos en salud descritos, mejores tecnologías disponibles, tanto en la fase de obras, como ante situaciones críticas. En consecuencia, se incluirán estas medidas, programa de vigilancia ambiental y acciones a tomar en el documento del Plan Parcial y en el documento del Proyecto de Urbanización.

### **3.3.4.- Descripción del medio natural**

#### **Medidas previstas en el plan parcial para la reducir la repercusión ambiental.**

La principal medida protectora y minimizadora del impacto ambiental es el procedimiento mismo de elaboración de la Modificación Puntual nº 10, donde quedó establecida la idoneidad de estos

suelos para urbanizar, entendiendo que el tratamiento de los aspectos ambientales no debería ser realizado como un documento anexo, a excepción del estudio paisajístico, sino que acompaña a todo el proceso de discusión y definición del modelo urbanístico propuesto.

Así el impacto ambiental negativo del Plan Parcial se minimiza en la fase de ejecución del mismo, con medidas integradas en su contenido y que son propias del planeamiento urbanístico.

Los valores paisajísticos del ámbito han sido tenidos en cuenta de manera minuciosa en la elaboración del presente Plan Parcial, respetando de igual manera las determinaciones contenidas en la ficha de la Modificación Puntual nº 10 correspondiente al ámbito de referencia y a las recomendaciones contenidas en el informe ambiental del ámbito, elaborado con anterioridad a este documento.

#### **Delimitación de los espacios libres.**

Por un lado, para la totalidad de masas arbóreas de la zona oeste del ámbito, en función de su valoración ecológica y su posición dentro del término municipal de Garganta de los Montes, se ha realizado una zonificación que permita conseguir la conservación de los valores ecológicos y paisajísticos del mismo, quedando incluidas dentro de las denominadas zonas verdes o espacios libres. De esta manera, al establecer una amplia zona de espacios libres y de uso público se traduce en un impacto positivo paisajístico y ambiental para el medio, que de no realizarse el Plan Parcial quedaría expuesto a tensiones y agresiones ambientales en general.

Con la delimitación de los espacios libres se pretende dotar a las áreas de mayor interés del territorio de un marco de protección que garantice la conservación de sus valores y elementos ambientales, paisajísticos y territoriales.

#### **Arbolado.**

Los árboles existentes en el espacio libre de ocupación deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar alguno de los ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida voluntaria de arbolado, por las causas que sea, y cuando no pueda ser trasplantado, deberá ser repuesta de forma inmediata, plantándose cinco ejemplares por cada uno que se pierda.

Se evitará la introducción de plantas foráneas y de especies necesitadas de riego.

#### **Conservación de los espacios libres privados.**

Los espacios libres privados, como por ejemplo los interiores de las parcelas, y espacios abiertos, deberán ser cuidados y conservados por sus propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

#### **3.3.5.- Cursos de agua**

No existen cursos de agua dentro del ámbito.

#### **3.3.6.- Paisaje**

Ordenación de volúmenes e impactos visuales.

Por otro lado, el Plan Parcial contempla la edificación a desarrollar en la zona ambiental menos valiosa del ámbito y ya consolidada como escena urbana: las praderas carentes de vegetación y evitando, además, las zonas arboladas.

Los suelos destinados a estas edificaciones se localizan en la parte ya consolidada en las zonas residenciales actuales.

La localización preferente de las cesiones al Ayuntamiento en la parte norte del ámbito, favorecerá que la integración de los equipamientos que pretenda la administración al intercalarse sobre las escasas masas arbóreas existentes en la zona consiga soluciones respetuosas con el entorno.

El impacto sobre el paisaje queda minimizado gracias a la adopción de disposiciones normativas sobre el uso y la edificación establecidas en el propio Plan Parcial.

### **3.3.7.- Determinación de la distancia a zonas urbanas**

El ámbito de la Urbanización "Los Gargantales" al encontrarse "prácticamente consolidado" se sitúa colindante al casco urbano. Con la propuesta del diseño se cuida el perfil del núcleo urbano desde el exterior, para lo cual se corrige el aspecto del paisaje degradado mediante la ruptura del mismo, con la aparición de elementos compositivos de características adecuadas con la adopción de edificaciones de escasa altura (2 plantas).

El impacto de la actuación en el entorno es favorable, pues la densidad del ámbito permite ordenar bordes y frentes urbanos con libertad compositiva y volumétrica, y crear espacios de transición.

El conjunto de determinaciones del Plan Parcial, intentan minimizar el impacto paisajístico de las distintas actuaciones previstas, especialmente a las condiciones de protección del paisaje, de la imagen y de la escena urbana.

#### 4.- PLANOS

Los planos que se adjuntan en este Plan Parcial se han realizado sobre la Cartografía Catastral UTM ETR89 uso 30 georreferenciada y complementan por su exactitud a los de la Modificación Puntual nº 10 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Garganta de los Montes, publicada en el B.O.C.M. del 13/3/2019 en el ámbito territorial de la urbanización "Los Gargantales".

P0.- Situación Término Municipal. Reforestación	E: 1/10.000
P1.- Estado actual. Parcelas, ocupación y Alturas	E: 1/1.500
P2.- Estado actual. Red de Saneamiento	E: 1/1.500
P3.- Estado actual. Red de Abastecimiento de aguas	E: 1/1.500
P4.- Estado actual. Red de Telecomunicaciones	E: 1/1.500
P5.- Estado actual. Red de Media Tensión y Baja Tensión	E: 1/1.500
P6.- Estado actual. Red de Hidrantes	E: 1/1.500
P7.- Estado actual. Alumbrado Público	E: 1/1.500
P8.- Estado actual. Topografía Viales	E: 1/1.500
P9.- Viales. Perfiles longitudinales	E: 1/1.500
P10.- Calificación y Ordenanzas de aplicación.	E: 1/1.500
P11.- Alineaciones y Rasantes	E: 1/1.500
P12.- Parcelas de Cesión, ocupación y Coviecam	E: 1/1.500

#### 5.- CONCLUSIÓN

Con estas medidas se considera justificado el Documento Ambiental Estratégico del Plan Parcial (P.P.) "Los Gargantales", en base al Planeamiento de Desarrollo obligado por la ORDEN 391/2019, de 28 de febrero, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual nº 10 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano "Los Gargantales" en Garganta de los Montes, publicada en el B.O.C.M. del 13/3/2019.

Garganta de los Montes, 29 de abril de 2.024

El Arquitecto Consultor

Carlos Díaz del Río