



Documento Resumen de Integración Ambiental PEI “Hotel La Barranca”

Promotores:

Archiloggia Spain, S.L.

CL CARRETERA LA BARRANCA 3.

Navacerrada, Madrid

Autor del documento:

Ignacio Lizarraga Fernández

Ing. Agrícola Col. 7758.

C/Infantes 4, San Lorenzo
de El Escorial, Madrid

Navacerrada (Madrid)

Empresa consultora: IGNIS INGENIERIA, S.L.P **Fecha:** octubre 2025

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 2

1.-OBJETO Y MARCO NORMATIVO	1
1.1.-OBJETO	1
1.2.-MARCO NORMATIVO.....	2
1.3.-COORDINACIÓN CON EL DOCUMENTO DE ALCANCE Y EL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	4
1.4.-CONCLUSIÓN DEL CAPÍTULO	5
2.-INTEGRACIÓN DE LOS ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES EN LA PROPUESTA FINAL DEL PEI	5
2.1.-RECURSOS HÍDRICOS Y SANEAMIENTO	6
2.1.1.-DIAGNÓSTICO Y SITUACIÓN ACTUAL.....	6
2.1.3.-ABASTECIMIENTO DE AGUA	6
2.1.2.-MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL.....	8
2.2.- ENERGÍA Y ACOMETIDA ELÉCTRICA.....	8
2.2.1- SITUACIÓN ACTUAL.....	8
2.2.2-MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL.....	9
2.2.3-EVALUACIÓN AMBIENTAL.....	9
2.3-VEGETACIÓN, BIODIVERSIDAD Y CONECTIVIDAD ECOLÓGICA	10
2.3.1-DIAGNÓSTICO	10
2.3.2-MEDIDAS AMBIENTALES.....	10
2.3.3-EVALUACIÓN AMBIENTAL.....	10
2.4-PAISAJE Y ENTORNO NATURAL.....	11
2.4.1-INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	11
2.4.2-PROTECCIÓN DEL CARÁCTER DEL PARQUE REGIONAL	11
2.5-ATMÓSFERA Y RUIDO	11
2.5.1-FASE DE OBRAS	11
2.5.2-FASE DE EXPLOTACIÓN	11
2.5.3-EVALUACIÓN AMBIENTAL.....	12
2.6-RESIDUOS Y VERTIDOS.....	12
2.7-CONCLUSIÓN DEL CAPÍTULO	13
3.-ADECUACIÓN AL DOCUMENTO DE ALCANCE.....	13
3.1-INCLUSIÓN DE ALTERNATIVAS.....	14
3.2-ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y EVOLUCIÓN SIN PLAN	14
3.3-EVALUACIÓN DE EFECTOS SIGNIFICATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE	15
3.4-MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS	16
3.5-RIESGOS NATURALES Y CAMBIO CLIMÁTICO.....	17
3.6-PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.....	18
3.7-COMPATIBILIDAD CON LA NORMATIVA SECTORIAL.....	18

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 3

3.8-CONCLUSIÓN DEL CAPÍTULO	19
4. CONSIDERACIÓN DE CONSULTAS Y ALEGACIONES.....	20
4.2-ALEGACIONES PRESENTADAS EN EL PRIMER PERIODO (FEBRERO 2025).....	21
4.3-CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES DE FEBRERO DE 2025.....	22
4.4-ALEGACIONES COMPLEMENTARIAS DEL SEGUNDO PERIODO (JUNIO-AGOSTO 2025)	23
4.5-CONSULTAS ADMINISTRATIVAS E INFORMES SECTORIALES	25
4.6-SÍNTESIS GENERAL DE INTEGRACIÓN	26
4.7-CONCLUSIÓN DEL CAPÍTULO	26
5.-INTEGRACIÓN FINAL Y VALORACIÓN GLOBAL DEL PEI.....	28
5.1.-COHERENCIA ENTRE EL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO, EL PEI Y LAS MEDIDAS INCORPORADAS	28
5.2.-CUMPLIMIENTO DEL MARCO NORMATIVO AMBIENTAL Y SECTORIAL	30
5.3.-EVALUACIÓN DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.....	31
5.4.-MATRIZ DE COMPATIBILIDAD AMBIENTAL.....	32
5.5.-VALORACIÓN TÉCNICA Y AMBIENTAL FINAL	33
5.6.-CONCLUSIÓN GENERAL DEL DOCUMENTO RESUMEN	34
6.-CONCLUSIÓN TÉCNICA Y VALORACIÓN FINAL.....	35
ANEXO I.- MATRIZ DE CUMPLIMIENTO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE	36
ANEXO II.- CUADRO RESUMEN DE ALEGACIONES Y RESPUESTAS TÉCNICAS	39

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 1

1.-OBJETO Y MARCO NORMATIVO

1.1.-OBJETO

El presente Documento Resumen tiene por objeto dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, presentando la integración de los aspectos medioambientales en la Propuesta Final del Plan Especial de Infraestructuras (PEI) del Complejo Hotelero "La Barranca", promovido por Archiloggia Spain, S.L.

Este documento acredita cómo los aspectos ambientales derivados del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) han sido incorporados en la formulación final del PEI, garantizando su compatibilidad con los valores naturales, ecológicos y paisajísticos del entorno, y su adecuación normativa al Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (PRCAM) y a la Zona Periférica de Protección del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama.

El Documento Resumen integra los siguientes elementos del procedimiento ambiental:

- Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico (SIA 22/133), emitido el 10 de octubre de 2023 por la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid).
- Estudio Ambiental Estratégico (EAE), redactado en marzo de 2024.
- Propuesta Final del Plan Especial de Infraestructuras (junio 2025), sometida a información pública mediante el BOCM n.º 138, de 11 de junio de 2025.
- Contestación a las Alegaciones (octubre 2025), presentada tras el periodo de exposición pública (junio-agosto 2025).

La finalidad del Documento Resumen es demostrar que el PEI ha incorporado todas las exigencias ambientales formuladas por la autoridad ambiental, integrando las medidas preventivas, correctoras y de seguimiento necesarias para asegurar la viabilidad ambiental y legal del proyecto.

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petitionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 2

El alcance del documento abarca la verificación técnica de los seis componentes ambientales esenciales vinculados al desarrollo de las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento de agua y acometida eléctrica.

Componente ambiental	Objetivo de integración en el PEI
Recursos hídricos y saneamiento	Garantizar la depuración y vertido controlado, conforme al Texto Refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001) y a la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
Energía y acometida eléctrica	Cumplimiento del Real Decreto 1432/2008 sobre protección de la avifauna y del Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HE (eficiencia energética).
Vegetación y biodiversidad	Minimizar afecciones sobre el Monte de Utilidad Pública nº 24 "Pinar de la Barranca" y mantener la conectividad ecológica.
Paisaje y entorno natural	Integrar las infraestructuras en el paisaje del PRCAM mediante diseño, materiales y soterramiento de líneas.
Atmósfera y ruido	Control de emisiones y cumplimiento de la Ley 37/2003 del Ruido, tanto en fase de obra como de explotación.
Residuos y vertidos	Gestión integral conforme a la Ley 22/2011 y al Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid.

1.2.-MARCO NORMATIVO

El Plan Especial de Infraestructuras se ajusta al siguiente marco legislativo y reglamentario, ordenado por ámbito y materia:

Ámbito	Normativa aplicable	Aspectos regulados / Relevancia en el PEI
Comunitario / Europeo	Directiva 2001/42/CE de Evaluación Ambiental de Planes y Programas.	Establece el procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 3

	Directiva 92/43/CEE, "Hábitats".	Protección de hábitats naturales y especies de interés comunitario.
	Reglamento (UE) 2021/1119 ("Pacto Verde Europeo").	Fomenta la neutralidad climática y la eficiencia energética.
Estatal	Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental.	Regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica y la necesidad de este documento.
	Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.	Conservación de ecosistemas y biodiversidad autóctona.
	Ley 37/2003, del Ruido.	Prevención de la contaminación acústica.
	Ley 22/2011, de Residuos y Suelos Contaminados.	Gestión integral de residuos de construcción y urbanos.
	Real Decreto Legislativo 1/2001, Texto Refundido de la Ley de Aguas.	Control de vertidos y regulación de captaciones.
	Real Decreto 1432/2008, de protección de la avifauna frente a líneas eléctricas.	Asegura el cumplimiento de las medidas de seguridad para aves.
Autonómico (Comunidad de Madrid)	Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza.	Regulación de ocupaciones temporales de monte público.
	Ley 7/2013, del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama.	Aplicación a la Zona Periférica de Protección.
	Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.	Criterios de intervención en zonas A1 y A2.
	Plan Hidrológico del Tajo (2022–2027).	Criterios de sostenibilidad en la gestión de recursos hídricos.

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 4

Municipal	Normas Subsidiarias de Planeamiento de Navacerrada (1999).	Reconocimiento del uso hostelero consolidado y régimen de edificaciones existentes.
	Ordenanzas municipales de vertidos y residuos.	Gestión local de vertidos y control de residuos urbanos.

1.3.-COORDINACIÓN CON EL DOCUMENTO DE ALCANCE Y EL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El Documento de Alcance (CAM, 2023) definió los contenidos mínimos que debía abordar el Estudio Ambiental Estratégico y, por extensión, este Documento de Integración.

El Plan Especial de Infraestructuras ha incorporado de forma expresa todas las exigencias planteadas:

Requisito del Documento de Alcance	Cumplimiento en el PEI (2024–2025)	Referencia documental
Considerar alternativas, incluida la alternativa 0.	Cumplido. Se seleccionó la opción de menor ocupación de monte y soterramiento de líneas.	EAE (marzo 2024), cap. 4.1 / PEI (junio 2025), apdo. 1.10.1 y cap. 2
Evaluar efectos significativos sobre medio físico, biótico y socioeconómico.	Cumplido. Evaluación completa en el EAE y en el Resumen Ambiental.	EAE, cap. 12 / Documento Resumen, cap. 3.3
Incorporar medidas preventivas, correctoras y compensatorias.	Cumplido. Integradas en el PEI definitivo y resumidas en el Cap. 3.4.	PEI, caps. 2.1–2.6 / Documento Resumen, cap. 3.4
Incluir un programa de vigilancia ambiental.	Cumplido. Contempla controles hídricos, acústicos y de revegetación.	EAE, cap. 11 / Documento Resumen, cap. 3.6
Justificar compatibilidad con PRCAM y normativa sectorial.	Cumplido. El PEI es coherente con el PRUG y la Ley Forestal.	PEI, apdo. 1.12 / Documento Resumen, cap. 3.7

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 5

Incorporar análisis de riesgos naturales y cambio climático.	Cumplido. Análisis exhaustivo de riesgos meteorológicos, geológicos e hídricos.	<i>EAE, cap. 7 / Documento Resumen, cap. 3.5</i>
Integrar resultados de consultas y alegaciones.	Cumplido. Se incorporaron en la versión final del PEI.	<i>Contestación Alegaciones PEI (octubre 2025) / Documento Resumen, caps. 4.4–4.7</i>

1.4.-CONCLUSIÓN DEL CAPÍTULO

El Documento de Alcance (SIA 22/133, 10/10/2023) y las posteriores observaciones de la Comunidad de Madrid han sido integrados plenamente en la Propuesta Final del PEI (junio 2025). El conjunto de actuaciones planteadas responde al principio de mínima intervención y compatibilidad ambiental, garantizando:

- La protección de los recursos hídricos y forestales del Monte de Utilidad Pública n.º 24 "Pinar de la Barranca".
- La integración paisajística de las infraestructuras soterradas y de la rehabilitación del complejo hotelero.
- El cumplimiento de los requisitos legales en materia de aguas, energía, residuos, ruido y biodiversidad.
- La concordancia entre el Plan, el Estudio Ambiental Estratégico y las consultas sectoriales realizadas.

En consecuencia, el Plan Especial de Infraestructuras "Hotel La Barranca" presenta un alto grado de integración ambiental y de adecuación normativa, constituyendo una actuación técnica y ambientalmente viable dentro del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.

2.-INTEGRACIÓN DE LOS ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES EN LA PROPUESTA FINAL DEL PEI

El Plan Especial de Infraestructuras (PEI) "Hotel La Barranca" incorpora de manera expresa los aspectos medioambientales identificados en el Documento de Alcance y

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 6

desarrollados en el Estudio Ambiental Estratégico (EAE, marzo 2024), así como las observaciones recibidas durante el trámite de información pública (junio–agosto 2025).

Las modificaciones introducidas en la Propuesta Final (junio 2025) responden al principio de mínima ocupación del monte, eficiencia hídrica y energética, y protección del paisaje y la biodiversidad, garantizando la compatibilidad ambiental de las infraestructuras básicas necesarias para el funcionamiento del complejo hotelero.

2.1.-RECURSOS HÍDRICOS Y SANEAMIENTO

2.1.1.-DIAGNÓSTICO Y SITUACIÓN ACTUAL

- Se ha constatado la existencia de una red de saneamiento subterránea privativa, en desuso desde el cierre del complejo, que conecta con la red municipal en las inmediaciones del antiguo Hospital Sanatorio.
- El estado actual de los colectores es parcialmente obstruido, con tramos colapsados por intrusión vegetal y sedimentación.
- El abastecimiento de agua se apoya en tres depósitos históricos y un sondeo inscrito en la Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT), con un volumen autorizado de 6.892 m³/año (Expediente PRCAM/1395.P42.19/2019).
- La CHT determinó la viabilidad de reforzar el suministro con conexión al Embalse de La Barranca, propiedad del Ayuntamiento de Navacerrada, condicionada a autorización sectorial definitiva.

Este sistema combinado (sondeo autorizado + embalse municipal) garantiza el abastecimiento y la resiliencia del recurso sin incrementar la presión sobre los manantiales naturales.

2.1.3.-ABASTECIMIENTO DE AGUA

La actuación incorpora una captación complementaria desde el embalse municipal de La Barranca, con el fin de garantizar el abastecimiento estable del complejo hotelero y reducir la dependencia de los manantiales superficiales existentes, cuyo uso exclusivo fue desaconsejado por la Dirección General de Salud Pública (Informe 47/159440.9/19).

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 7

El embalse de La Barranca, de titularidad del Ayuntamiento de Navacerrada, se integra en el sistema de suministro como fuente secundaria y regulada, complementando el sondeo autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT), con volumen máximo anual de 6.892 m³/año (Expediente PRCAM/1395.P42.19/2019).

La captación se realizará mediante bombeo controlado con caudal máximo de 3 L/s y un volumen total estimado de 4.800 m³/año, valores que se consideran ambientalmente asumibles conforme al Plan Hidrológico del Tajo 2022–2027 y sin incidencia sobre el caudal ecológico del río Navacerrada.

De acuerdo con el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico (SIA 22/133, 10/10/2023), esta actuación queda condicionada a la autorización definitiva de la CHT, que deberá emitirse con carácter previo a cualquier ejecución de obra o puesta en servicio del sistema de impulsión.

Las principales medidas de integración ambiental aplicadas son:

- Impermeabilización de conducciones y arquetas para evitar filtraciones o pérdidas de caudal.
- Instalación de válvulas antirretorno, caudalímetros y sistema de telemetría para el control del uso y detección de fugas.
- Minimización de movimientos de tierra y afección a la vegetación mediante trazados paralelos a caminos existentes.
- Programa de control anual de consumo y calidad del agua, en coordinación con el Ayuntamiento y la CHT.

El riesgo de afección al medio hídrico se considera bajo y controlado, al tratarse de un sistema de captación dentro del dominio público hidráulico municipal y con caudal reducido.

Tras la aplicación de las medidas preventivas y correctoras descritas, el impacto residual previsto se evalúa como no significativo, asegurándose la compatibilidad ambiental de la actuación con los objetivos del PRCAM y la normativa del Texto Refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001).

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 8

2.1.2-MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL

Aspecto	Medida técnica adoptada	Justificación / Referencia normativa
Saneamiento	Rehabilitación puntual de la red existente, con reposición de tramos dañados y soterramiento.	Ley 21/2013 y TRLA (RDL 1/2001): principio de no deterioro de masas de agua.
Vertidos	Incorporación a la red municipal tras tratamiento primario y secundario.	Cumplimiento de las normas de vertido de la CHT y del RD 606/2003.
Protección del suelo	Impermeabilización de conducciones y arquetas.	Evita infiltraciones y contaminación del subsuelo.
Abastecimiento	Utilización de dos depósitos históricos y conexión regulada al embalse.	Garantiza caudal suficiente y evita sobreexplotar manantiales.
Control de fugas	Instalación de sistemas de detección y telemetría.	Mejora la eficiencia hídrica (Directiva 2000/60/CE).

El impacto residual del conjunto de actuaciones se valora como no significativo, al limitarse a la reparación de redes preexistentes y su adecuación ambiental.

2.2.- ENERGÍA Y ACOMETIDA ELÉCTRICA

2.2.1- SITUACIÓN ACTUAL

- El complejo carecía de suministro eléctrico operativo.
- La Propuesta Final (junio 2025) eliminó definitivamente la permuta de 228,94 m² de monte y la posibilidad de usar caminos públicos para mantenimiento, tal como exigió la Dirección General de Biodiversidad.
- La nueva línea de media tensión se ejecuta soterrada en zanja adosada al límite de la propiedad, reduciendo la afección visual y evitando la tala de arbolado.

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 9

- El Centro de Transformación (CT) se ubica en suelo privativo, cumpliendo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (RD 337/2014) y las directivas europeas de ecodiseño.

2.2.2-MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL

Aspecto	Medida técnica adoptada	Relevancia ambiental / Referencia normativa
Línea eléctrica	Soterramiento completo en zanja junto al límite de propiedad.	Elimina impacto visual y riesgo para avifauna (PRCAM, RD 1432/2008).
Centro de Transformación	Ubicación en suelo privativo, sin ocupación adicional.	Cumple RD 337/2014 y reduce afección forestal.
Eficiencia energética	Incorporación de sistema de geotermia de baja entalpía para climatización.	Cumple CTE DB-HE y Reglamento (UE) 2017/1369.
Protección avifauna	Aislamiento y señalización anticolidión en tramos residuales.	RD 1432/2008 y Decreto 40/1998 de la CAM.
Reducción de emisiones	Potenciación del uso de energías renovables (>30 % del consumo).	Alineado con el Reglamento (UE) 2021/1119 y la Estrategia de Neutralidad Climática 2050.

2.2.3-EVALUACIÓN AMBIENTAL

La modificación del proyecto eléctrico reduce las afecciones respecto al diseño inicial. El soterramiento total elimina riesgos para la avifauna y el paisaje, mientras que la adopción de geotermia disminuye las emisiones de CO₂ en un 30–40 % anual estimado. El impacto global se considera positivo en términos de sostenibilidad energética.

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 10

2.3-VEGETACIÓN, BIODIVERSIDAD Y CONECTIVIDAD ECOLÓGICA

2.3.1-DIAGNÓSTICO

El ámbito del PEI se localiza en el Monte de Utilidad Pública nº 24 "Pinar de la Barranca", dentro del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, Zona A1 de Reserva Natural.

La vegetación dominante corresponde a pinares de *Pinus sylvestris* con presencia puntual de robles (*Quercus pyrenaica*) y abedules (*Betula alba*).

No se han identificado especies catalogadas en las zonas de actuación, aunque se aplican medidas preventivas para proteger la fauna forestal durante las obras

.2.3.2-MEDIDAS AMBIENTALES

Aspecto	Medida técnica adoptada	Objetivo ambiental / Normativa aplicable
Conservación vegetal	Ejecución de zanjas en zonas ya alteradas, evitando raíces principales.	Minimizar afección (Ley 16/1995 , art. 53).
Reposición vegetal	Recuperación de la cubierta con tierra vegetal y siembra de especies autóctonas.	RD 1628/2011 y PRCAM.
Fauna	Restricción de obras ruidosas en época de cría (marzo-julio).	Ley 42/2007, art. 54.
Iluminación	Evitar focos dispersos hacia áreas forestales.	Minimiza foto contaminación y evita alteración de fauna.
Conectividad	Conservación de los corredores ecológicos existentes.	Favorece la permeabilidad ecológica (Directiva 92/43/CEE).

2.3.3-EVALUACIÓN AMBIENTAL

Las actuaciones no implican tala significativa ni pérdida de hábitats. El grado de afección temporal durante obras es muy bajo y reversible, y el equilibrio ecológico se mantiene mediante restauración y revegetación dirigida.

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 11

2.4-PAISAJE Y ENTORNO NATURAL

2.4.1-INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- Las infraestructuras (líneas soterradas, CT, depósitos) se sitúan en zonas de baja visibilidad, integradas mediante materiales naturales y colores de la arquitectura tradicional serrana.
- El soterramiento de la línea eléctrica elimina apoyos obsoletos, mejorando la calidad visual del paisaje.
- Se mantiene el principio de mínima intervención y reversibilidad.

2.4.2-PROTECCIÓN DEL CARÁCTER DEL PARQUE REGIONAL

El PEI no incorpora nuevas edificaciones ni incrementa la superficie construida; únicamente rehabilita infraestructuras existentes, conforme al artículo 10.5.2 de las Normas Subsidiarias de Navacerrada y al PRCAM.

Resultado: El impacto paisajístico se evalúa como compatible y de mejora visual neta respecto al estado previo.

2.5-ATMÓSFERA Y RUIDO

2.5.1-FASE DE OBRAS

- Se establecerán limitaciones horarias (8:00–20:00 h) y control de maquinaria para reducir emisiones.
- Se prevé riego periódico de viales y acopios para minimizar la emisión de partículas.
- Las máquinas cumplirán la Directiva 2000/14/CE sobre ruido de maquinaria al aire libre.

2.5.2-FASE DE EXPLOTACIÓN

- El hotel dispondrá de aislamiento acústico reforzado, limitadores de sonido en instalaciones y verificación inicial conforme al RD 1367/2007.
- Las emisiones difusas (calefacción, cocina) se mantendrán bajo los umbrales del RDL 34/2007 (calidad del aire).

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 12

2.5.3-EVALUACIÓN AMBIENTAL

Aspecto	Fase	Medida correctora / resultado
Emisión de polvo y partículas	Obras	Control mediante riegos y cubrición de acopios.
Ruido de maquinaria	Obras	Equipos certificados, mantenimiento preventivo.
Actividades hosteleras	Explotación	Limitadores acústicos y aislamiento estructural.
Verificación inicial	Post-obras	Medición in situ conforme a Ley 37/2003 y RD 1367/2007.

Impacto final: no significativo, con control permanente en la fase de explotación.

2.6-RESIDUOS Y VERTIDOS

Tipo de residuo / vertido	Medida de gestión adoptada	Normativa de referencia
Residuos de construcción y demolición	Segregación en origen, retirada por gestor autorizado y valorización mínima del 70 %.	Ley 22/2011 y RD 105/2008.
Residuos urbanos y hosteleros	Integración en el sistema de recogida municipal.	Ordenanza de Navacerrada.
Vertidos líquidos	Conducción a la red municipal tras depuración interna.	TRLA (RDL 1/2001) y autorización de la CHT.
Materiales vegetales o de limpieza	Compostaje y reincorporación controlada en zonas ajardinadas.	Estrategia de Economía Circular de la CAM.

El PEI prohíbe expresamente vertidos directos al suelo o cauces y establece un registro de residuos anual para seguimiento ambiental.

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 13

2.7-CONCLUSIÓN DEL CAPÍTULO

La Propuesta Final del PEI (junio 2025) integra plenamente los aspectos medioambientales definidos en el Documento de Alcance (10/10/2023) y en el Estudio Ambiental Estratégico (marzo 2024).

Las medidas adoptadas garantizan:

- La protección de los recursos hídricos y forestales,
- La eficiencia energética y reducción de emisiones,
- La restauración paisajística y ecológica tras la obra, y
- La gestión responsable de residuos y vertidos.

En conjunto, el Plan alcanza un alto nivel de compatibilidad ambiental, cumpliendo las exigencias de la legislación comunitaria, estatal y autonómica, y asegurando la sostenibilidad de las infraestructuras vinculadas al complejo hotelero.

3.-ADECUACIÓN AL DOCUMENTO DE ALCANCE

El Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico (SIA 22/133, 10 de octubre de 2023), emitido por la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, estableció los contenidos mínimos que debía abordar el Estudio Ambiental Estratégico (EAE) y, por extensión, este Documento Resumen.

El Plan Especial de Infraestructuras "Hotel La Barranca", en su versión final de junio de 2025, ha incorporado de forma íntegra las determinaciones del citado Documento de Alcance, garantizando la coherencia entre la planificación urbanística y la evaluación ambiental estratégica.

Asimismo, el presente documento demuestra que el PEI cumple los criterios de sostenibilidad, compatibilidad y precaución ambiental definidos por la Comunidad de Madrid.

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 14

3.1-INCLUSIÓN DE ALTERNATIVAS

El Estudio Ambiental Estratégico (EAE, marzo 2024) evaluó tres escenarios posibles de actuación, incluida la alternativa 0 (no actuación), en cumplimiento de lo dispuesto en el Documento de Alcance:

Alternativa	Descripción	Resultado ambiental
Alternativa 0: no actuación	Mantener el estado actual de las infraestructuras deterioradas.	Riesgo de vertidos incontrolados, colapso sanitario y pérdida de funcionalidad del complejo.
Alternativa 1: rehabilitación parcial	Sustitución puntual de tramos y mantenimiento del sistema antiguo.	Mejora insuficiente; persistencia de fugas y falta de eficiencia energética.
Alternativa 2: rehabilitación integral con soterramiento y mejora energética (seleccionada)	Sustitución completa de las redes dañadas, soterramiento de la línea eléctrica y adopción de geotermia.	Impacto ambiental mínimo, compatibilidad total con el PRCAM y mejora de sostenibilidad.

La Alternativa 2 fue seleccionada por ser técnica y ambientalmente óptima, al reducir las afecciones sobre el monte protegido, minimizar la ocupación y asegurar la eficiencia hídrica y energética.

3.2-ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y EVOLUCIÓN SIN PLAN

El análisis comparativo del EAE demuestra que la ausencia del PEI agravaría las disfunciones ambientales existentes:

Componente ambiental	Situación actual (sin PEI)	Evolución prevista sin intervención	Efecto del PEI
Agua y saneamiento	Red obsoleta, fugas y riesgo de vertido.	Colapso y contaminación del suelo.	Sustitución integral y depuración previa a vertido.

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 15

Energía	Instalación eléctrica inoperativa.	Dependencia de generadores fósiles.	Sistema geotérmico y red soterrada eficiente.
Vegetación	Ocupación degradada por antiguas zanjas.	Regeneración espontánea desordenada.	Restauración dirigida con especies autóctonas.
Paisaje	Existencia de apoyos eléctricos visibles.	Mantenimiento del impacto visual negativo.	Mejora visual por soterramiento.
Socioeconomía	Hotel cerrado e infrautilizado.	Pérdida de empleo y actividad turística.	Reactivación económica y empleo local sostenible.

En conclusión, la ejecución del PEI permite la restauración de las infraestructuras básicas, mejora la eficiencia ambiental y genera beneficios sociales y económicos, en coherencia con el principio de sostenibilidad integral.

3.3-EVALUACIÓN DE EFECTOS SIGNIFICATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE

El EAE y el presente documento concluyen que los efectos significativos del PEI sobre el medio son moderados o no apreciables, y en varios aspectos, positivos.

Medio ambiental	Tipo de efecto	Valoración	Medidas de control asociadas
Atmósfera y ruido	Temporal durante obras.	Bajo y reversible.	Restricciones horarias, riegos, equipos certificados.
Agua	Riesgo puntual por obras de zanjeo.	Bajo.	Impermeabilización, control de vertidos, depuración previa.
Suelo y subsuelo	Afección temporal por excavaciones.	Bajo.	Gestión de tierras, restitución de capa vegetal.
Vegetación	Alteración limitada a bordes de caminos.	Muy bajo.	Reposición vegetal y control de especies.

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 16

Fauna	Molestias por ruido y tránsito.	Bajo.	Restricción de obras en periodo de cría, iluminación dirigida.
Paisaje	Eliminación de apoyos eléctricos.	Positivo.	Soterramiento total y materiales tradicionales.
Socioeconomía	Generación de empleo y reactivación.	Positivo.	Contratación local, formación ambiental del personal.

El balance general indica que el PEI no genera impactos residuales significativos y contribuye a mejorar la calidad ambiental y paisajística del enclave.

3.4-MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS

El PEI definitivo integra un conjunto completo de medidas ambientales agrupadas por componente:

Componente	Medidas preventivas / correctoras	Medidas compensatorias / seguimiento
Agua y saneamiento	Rehabilitación de red, control de fugas, depuración primaria y secundaria.	Monitoreo de caudales y calidad del vertido.
Energía	Soterramiento de líneas, aislamiento avifauna, eficiencia >30 %.	Control anual de consumo y balance energético.
Vegetación	Evitar tala, ejecutar en zonas alteradas, reponer con especies locales.	Seguimiento de revegetación y supervivencia.
Fauna	Evitar obras en época de cría, evitar iluminación difusa.	Vigilancia ambiental semestral durante obra.
Paisaje	Uso de piedra y madera local, ocultación de infraestructuras.	Revisión fotográfica antes y después de obra.
Ruido y atmósfera	Control de maquinaria, horarios, riegos.	Medición acústica inicial y cada 3 años.

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 17

Residuos	Segregación, retirada por gestor, valorización del 70 %.	Registro anual y certificación de destino final.
----------	--	--

Eficacia global prevista: ≥ 90 % de reducción de impactos directos temporales y eliminación total de los impactos permanentes detectados.

3.5-RIESGOS NATURALES Y CAMBIO CLIMÁTICO

El área de actuación, situada a 1.250–1.300 m s.n.m., presenta condiciones de alta montaña, con riesgos asociados a climatología extrema y dinámica forestal.

El PEI incorpora las siguientes medidas de adaptación y resiliencia ambiental:

Tipo de riesgo natural	Probabilidad / Intensidad	Medidas adoptadas	Referencia técnica / normativa
Incendios forestales	Media	Faja perimetral de 25 m libre de vegetación, hidrantes y accesos de emergencia.	Plan INFOMA / CTE DB-S15.
Nevadas intensas	Alta	Refuerzo estructural de cubiertas y sistemas de calefacción geotérmica continua.	CTE DB-SE-AE / Plan de Protección Civil.
Escorrentías y avenidas	Media-baja	Red de drenaje perimetral y pavimentos permeables.	TRLA y Plan Hidrológico del Tajo.
Movimientos de ladera	Baja	Excavación superficial controlada y relleno estabilizado.	Guía Geotécnica del IGME (2021).
Episodios de viento extremo	Media	Refuerzo de instalaciones exteriores y señalización desmontable.	Reglamento Electrotécnico BT (ITC-BT-23).

Adaptación climática:

El uso de geotermia y eficiencia energética pasiva reduce la dependencia de combustibles fósiles, contribuyendo a la mitigación de emisiones de CO₂ en aproximadamente 35 t/año, en línea con el Reglamento (UE) 2021/1119.

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 18

3.6-PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

El programa de vigilancia ambiental (PVA) es el instrumento operativo que garantiza el cumplimiento de las medidas establecidas.

Su aplicación será supervisada por un técnico ambiental independiente, con informes semestrales en fase de obra y anuales en fase de explotación.

Elemento a controlar	Indicador de seguimiento	Frecuencia	Responsable
Calidad del agua	pH, DBO, DQO, sólidos en suspensión.	Trimestral.	Dirección ambiental del proyecto.
Integridad de red de saneamiento	Inspección visual y cámara de empuje.	Semestral.	Mantenimiento hotel / Ayuntamiento.
Vegetación restaurada	Supervivencia (%) y cobertura vegetal.	Semestral durante 2 años.	Técnico forestal de seguimiento.
Ruido ambiental	Nivel dB(A) en perímetro.	Inicial y cada 3 años.	Entidad acreditada (UNE-EN ISO 17025).
Residuos	Volumen generado y destino final.	Anual.	Promotor y gestor autorizado.
Consumo energético	kWh/m ² y porcentaje renovable.	Anual.	Dirección técnica / CAM.

Informe de seguimiento:

El PVA establecerá un informe anual consolidado, remitido al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid, incluyendo resultados, incidencias y propuestas de mejora.

3.7-COMPATIBILIDAD CON LA NORMATIVA SECTORIAL

El PEI acredita su coherencia con la normativa de protección ambiental y de ordenación territorial aplicable, en especial:

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 19

- PRUG del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares: las actuaciones se limitan a la rehabilitación y mejora de servicios esenciales, sin incremento de edificabilidad.
- Ley Forestal de la Comunidad de Madrid: las ocupaciones temporales están amparadas por las resoluciones OCU.038/2014 y OCU.006/2018, vigentes y en vigor.
- Normas Subsidiarias de Navacerrada: reconocen el uso hostelero consolidado, permitiendo obras de mejora en edificaciones preexistentes.
- Autorización sectorial de la Confederación Hidrográfica del Tajo: conexión al embalse condicionada a control de caudal ecológico.
- Código Técnico de la Edificación: cumplimiento de DB-HE (Ahorro de energía), DB-SI (Seguridad en caso de incendio) y DB-SUA (Accesibilidad).

Resultado global:

El PEI es compatible con toda la normativa sectorial de aplicación y refuerza la coherencia entre el planeamiento municipal, la gestión ambiental autonómica y la protección de los valores naturales del entorno.

3.8-CONCLUSIÓN DEL CAPÍTULO

El análisis confirma que el Plan Especial de Infraestructuras "Hotel La Barranca" cumple en su totalidad con las exigencias del Documento de Alcance y del marco normativo ambiental vigente.

Las medidas integradas garantizan que los efectos residuales sean no significativos y que el plan contribuya positivamente a la restauración y sostenibilidad del entorno protegido.

El PEI consolida un modelo de infraestructura sostenible, energéticamente eficiente y ambientalmente compatible, alineado con las directrices europeas y autonómicas en materia de transición ecológica.

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 20

"Como complemento al presente capítulo, se incorpora en el Anexo I la Matriz de Cumplimiento del Documento de Alcance (SIA 22/133, 10/10/2023), en la que se relacionan de forma sistemática las exigencias establecidas por el órgano ambiental y la forma en que han sido incorporadas en el Estudio Ambiental Estratégico, la Propuesta Final del PEI y este Documento Resumen."

4. CONSIDERACIÓN DE CONSULTAS Y ALEGACIONES

El procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) del Plan Especial de Infraestructuras "Hotel La Barranca" incluyó las fases de consultas y exposición pública previstas en los artículos 21 y 22 de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental.

La participación pública se desarrolló en dos periodos:

- Primer periodo de información pública: BOCM nº 40, de 17 de febrero de 2025, correspondiente a la primera versión del Plan Especial.
- Segundo periodo de información pública: BOCM nº 138, de 11 de junio de 2025, correspondiente a la Propuesta Final del PEI tras la integración de observaciones técnicas.

En cumplimiento de la normativa, el Ayuntamiento de Navacerrada y la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior tramitaron las consultas a administraciones y organismos afectados, recibándose informes sectoriales y alegaciones de particulares y entidades ambientales.

4.1-INFORMACIÓN PÚBLICA DEL PEI

El expediente del PEI fue sometido a tres periodos de información pública, garantizando la exposición y consulta de la documentación ambiental completa.

Actuación administrativa	Fecha / BOCM	Contenido expuesto	Observaciones
Primer periodo	Año 2021	Estudio Ambiental Estratégico (EAE inicial).	Sin alegaciones registradas.

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 21

Segundo periodo	BOCM nº 40, de 17 de febrero de 2025	Versión inicial del PEI (abril 2024), EAE revisado y Resumen No Técnico.	Alegaciones de Ecologistas en Acción (23/04/2025).
Tercer periodo (subsanción)	BOCM nº 138, de 11 de junio de 2025	Reapertura del trámite por corrección de error en publicación digital.	Nuevas alegaciones de Ecologistas en Acción (11/08/2025).

Garantías de participación:

- La documentación se mantuvo accesible en el Portal de Transparencia Municipal y en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Navacerrada.
- Se habilitó la presentación electrónica de alegaciones conforme al art. 21.2 de la Ley 21/2013.
- Se notificó el expediente a la Comunidad de Madrid, la Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT) y el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (PRCAM) para emisión de informes sectoriales.

4.2-ALEGACIONES PRESENTADAS EN EL PRIMER PERIODO (FEBRERO 2025)

Durante la segunda exposición pública se registró un único escrito de alegaciones, formulado por Ecologistas en Acción Sierras de la Comunidad de Madrid (registro 2025-E-RE-460, 23/04/2025), estructurado en siete bloques principales:

Bloque	Contenido esencial de la alegación
A	Falta de transparencia en la publicación de documentos.
B	Posible caducidad de las concesiones de ocupación de monte público.
C	Ausencia de autorización de la CHT para la captación de agua.
D	Insuficiencia de justificación sobre el estado y trazado del saneamiento.
E	Falta de estudio acústico.
F	Incompatibilidad con espacios protegidos (PRCAM y Parque Nacional).

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 22

G	Carencia de medidas específicas de prevención de incendios y paisaje.
---	---

4.3-CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES DE FEBRERO DE 2025

El promotor, Archiloggia Spain, S.L., asistido por los equipos técnicos redactores del PEI, presentó el documento "Contestación a Alegaciones. Septiembre 2025", que responde de forma motivada a cada punto.

Alegación	Respuesta técnica documentada	Integración en el PEI final
Falta de documentación pública.	Se acreditó el cumplimiento del procedimiento de exposición en tres fases; la documentación completa fue publicada y subsanada en junio 2025.	Incorporación de índice general y anexos técnicos completos (PEI abril 2024).
Caducidad de concesiones.	Se mantienen vigentes las ocupaciones temporales OCU.038/2014 (316 m ²) y OCU.006/2018 (339 m ²), otorgadas por 27 años.	Inclusión de copias de resoluciones y planos en anexos documentales.
Autorización de agua pendiente.	Existen dos fuentes de suministro: sondeo inscrito (6.892 m ³ /año) y autorización municipal para conexión al embalse. El PEI condiciona la captación a la autorización definitiva de la CHT.	Se añade cláusula condicional en Capítulo 2.1 del PEI.
Red de saneamiento incierta.	El trazado está identificado mediante inspección técnica; se rehabilitarán los tramos dañados, sin ampliación ni nuevas servidumbres.	Incorporación de planos de trazado y proyecto visado (julio 2024).
Falta de estudio acústico.	Se incorpora compromiso de medición inicial y medidas correctoras (limitadores, aislamiento, horarios).	Capítulo 2.5 actualizado con control acústico post-apertura.
Afectación a espacios protegidos.	Eliminada la permuta de terrenos, soterramiento total de línea eléctrica y sin incremento edificatorio.	Totalmente adaptado al PRCAM y Ley 7/2013.

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 23

Prevención de incendios y paisaje.	Se incluye faja perimetral, hidrantes, materiales ignífugos y revegetación autóctona.	Incorporadas medidas en Capítulo 3.5 del documento.
------------------------------------	---	---

Resultado:

Todas las observaciones fueron analizadas y resueltas mediante medidas específicas o condicionantes incorporados en la propuesta final. Ninguna de las alegaciones presentó fundamentos que impidieran la viabilidad técnica ni ambiental del PEI.

4.4-ALEGACIONES COMPLEMENTARIAS DEL SEGUNDO PERIODO (JUNIO-AGOSTO 2025)

En el nuevo trámite de exposición pública abierto por el BOCM nº 138 (11/06/2025), Ecologistas en Acción presentó un nuevo escrito fechado el 11/08/2025, reiterando parte de las alegaciones anteriores y ampliando su contenido con siete apartados.

A continuación, se resumen los puntos principales y la contestación técnica:

Apartado	Síntesis de la alegación	Respuesta técnica / integración
1. Defectos de tramitación	Se denuncia falta de información sobre plazos y documentos (Documento de Alcance, informes de Parques Regionales, proyecto básico).	El Ayuntamiento reabrió el plazo y publicó toda la documentación; el PEI incorpora índice exhaustivo de documentos y referencias cruzadas al Documento de Alcance (Anexo I). Cumplimiento del art. 21 de la Ley 21/2013 y art. 7 de la Ley 19/2013 de Transparencia.
2. Caducidad de ocupaciones y falta de	Se afirma que las ocupaciones OCU.038/2014 y OCU.006/2018 podrían estar caducadas y que la	La CAM confirmó la vigencia de las ocupaciones (27 años). La captación desde el embalse está en trámite, y el PEI condiciona su ejecución a autorización expresa de la CHT. No se

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 24

autorización de la CHT	CHT informó de la ausencia de concesión activa.	realizará extracción alguna sin concesión.
3. Existencia y trazado del saneamiento	Se duda de la existencia del colector original y de la separación de redes de pluviales y fecales.	El Proyecto de Saneamiento (2024) documenta la red con inspección y reposición de 163 m lineales. Se ejecutarán redes separativas, conforme a TRLA y Decreto 170/1998 (CAM). Se actualiza la memoria ambiental con detalle topográfico.
4. Capacidad del colector municipal	Se cuestiona la capacidad de acogida del colector general de Navacerrada.	El Canal de Isabel II informó favorablemente sobre la conexión, confirmando que el vertido no incrementa el caudal máximo permitido. Informe incorporado (Anexo IV).
5. Captación desde la presa de La Barranca	Se alegan posibles afecciones al caudal ecológico del río Navacerrada y se cita expediente de caducidad de la concesión militar.	El PEI no implica nueva presa ni obra hidráulica; la conexión se limita a una toma superficial preexistente. La autorización definitiva dependerá de la CHT. Se asegura caudal ecológico y prioridad del abastecimiento urbano (art. 60 TRLA).
6. Ausencia de estudio acústico	Se reitera la falta del estudio acústico previo y posterior a la puesta en marcha.	Se incorpora medición inicial y control trianual, conforme al RD 1367/2007 y la Ley 37/2003 del Ruido. El impacto acústico se

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 25

		mantiene dentro de los límites para suelo no urbanizable.
7. Calidad del Estudio Ambiental Estratégico (EAE)	Se afirma que el EAE carece de rigor y que no cumple con el art. 20 y Anexo IV de la Ley 21/2013.	El EAE reformulado (2024) incluye todos los apartados del Anexo IV: alternativas, efectos significativos, medidas, programa de vigilancia y resumen no técnico. Verificado por la DG de Transición Energética y Economía Circular (informe 08/10/2023).

Conclusión:

Las alegaciones complementarias fueron analizadas en conjunto con el órgano ambiental autonómico, sin que se identificaran motivos para suspender la tramitación. Las observaciones de transparencia y documentación han sido subsanadas mediante la publicación completa del expediente, y las cuestiones ambientales se han condicionado al cumplimiento sectorial de la CHT y del PRCAM.

4.5-CONSULTAS ADMINISTRATIVAS E INFORMES SECTORIALES

Organismo consultado	Informe / observación	Integración en el PEI final
Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (CAM)	Documento de Alcance (2023) con condiciones sobre agua, energía, ruido y paisaje.	Incorporadas íntegramente en Capítulos 2 y 3.
Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT)	Requerimiento de autorización previa de captación y mantenimiento del caudal ecológico.	Incluido condicionante expreso en Cap. 2.1 y 3.7.
Canal de Isabel II	Capacidad suficiente del colector y compatibilidad hidráulica.	Conexión validada. Informe anexo.

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 26

Parque Regional Cuenca Alta del Manzanares (PRCAM)	Exigencia de revegetación, control de obras y soterramiento eléctrico.	Cumplimiento acreditado en PEI final.
REE e Iberdrola Distribución	No afección a redes de transporte.	Sin observaciones.
Bomberos CAM y Protección Civil	Requisitos de accesos, hidrantes y plan preventivo.	Incorporados en Cap. 3.5.
Ayuntamiento de Navacerrada	Informe urbanístico favorable y reconocimiento de uso hostelero consolidado.	Incorporado en Memoria del PEI.

4.6-SÍNTESIS GENERAL DE INTEGRACIÓN

Tema	Modificación o medida incorporada	Documento / referencia
Transparencia documental	Incorporación de índice, anexos y referencias al Documento de Alcance.	PEI reformado 2025.
Concesiones y autorizaciones	Aclaración de vigencia de ocupaciones y condicionamiento a la CHT.	Cap. 2.1 y 3.7.
Red de saneamiento	Proyecto de rehabilitación separativa y planos georreferenciados.	Proyecto visado 2024.
Ruido y atmósfera	Incorporación de control acústico y mediciones periódicas.	Cap. 2.5.
Paisaje y biodiversidad	Revegetación autóctona y soterramiento eléctrico.	Cap. 2.3 y 2.4.
Riesgos naturales	Plan INFOMA, drenajes y faja de seguridad.	Cap. 3.5.
Participación y transparencia	Publicación completa y notificación a entidades alegantes.	BOCM 138/2025.

4.7-CONCLUSIÓN DEL CAPÍTULO

El proceso de **información pública y consultas** del *Plan Especial de Infraestructuras "Hotel La Barranca"* ha cumplido con todos los requisitos legales, garantizando la

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 27

participación ciudadana, la transparencia administrativa y la incorporación efectiva de los criterios ambientales.

Las alegaciones de Ecologistas en Acción (febrero y agosto 2025) han sido analizadas de manera técnica y solvente, derivando en ajustes documentales, condicionantes y mejoras ambientales dentro del PEI.

La versión final del plan incorpora las observaciones más relevantes:

- Condicionamiento expreso de la captación de agua a autorización de la CHT.
- Verificación técnica del saneamiento existente y su rehabilitación con red separativa.
- Inclusión del control acústico y medidas de ruido conforme a la Ley 37/2003.
- Revisión integral de compatibilidad con el PRCAM y el TRLA.

El resultado final es un documento completo, transparente y ambientalmente coherente, que acredita la integración de la participación pública en la toma de decisiones y la compatibilidad del PEI con la protección del entorno natural de La Barranca.

El procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) del Plan Especial de Infraestructuras "Hotel La Barranca" incluyó las fases de consultas y exposición pública previstas en los artículos 21 y 22 de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental.

La participación pública se desarrolló en dos periodos:

- Primer periodo de información pública: BOCM nº 40, de 17 de febrero de 2025, correspondiente a la primera versión del Plan Especial.
- Segundo periodo de información pública: BOCM nº 138, de 11 de junio de 2025, correspondiente a la Propuesta Final del PEI tras la integración de observaciones técnicas.

En cumplimiento de la normativa, el Ayuntamiento de Navacerrada y la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior tramitaron las consultas a administraciones y

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 28

organismos afectados, recibándose informes sectoriales y alegaciones de particulares y entidades ambientales.

En coherencia con el contenido de este capítulo y para facilitar la trazabilidad del procedimiento, se incorpora a continuación el Anexo II – Cuadro Resumen de Alegaciones y Respuestas Técnicas, en el que se detallan de manera sistemática las alegaciones recibidas durante los distintos periodos de información pública, las respuestas técnicas emitidas por el promotor y la forma en que cada una de ellas ha sido integrada o condicionada en la Propuesta Final del Plan Especial de Infraestructuras (junio 2025).

Este anexo complementa la información contenida en la Contestación a Alegaciones (octubre 2025) y constituye un documento de referencia para la futura remisión del expediente al órgano ambiental competente.

5.-INTEGRACIÓN FINAL Y VALORACIÓN GLOBAL DEL PEI

El Plan Especial de Infraestructuras (PEI) del Hotel La Barranca representa la culminación de un proceso de Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria, desarrollado conforme a los artículos 19 a 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y al Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico (SIA 22/133, emitido el 10 de octubre de 2023) por la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular de la Comunidad de Madrid.

El presente capítulo consolida la integración de los factores ambientales dentro del Plan, su coherencia con la planificación sectorial, y la valoración técnica del cumplimiento normativo vigente en los ámbitos estatal, autonómico y municipal.

5.1.-COHERENCIA ENTRE EL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO, EL PEI Y LAS MEDIDAS INCORPORADAS

El proceso de integración ambiental se ha desarrollado progresivamente desde el EAE inicial (2021) hasta la Propuesta Final del PEI (junio 2025), con un seguimiento continuo de las recomendaciones del Documento de Alcance (CAM, 2023) y la incorporación de las observaciones derivadas de la información pública y alegaciones de 2025.

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 29

Las medidas preventivas, correctoras y compensatorias se han incorporado directamente en la redacción técnica del PEI y en los proyectos específicos de saneamiento, abastecimiento y energía, garantizando su trazabilidad y verificabilidad ambiental.

Elemento	Origen / referencia	Incorporación en el PEI	Efecto ambiental esperado
Documento de Alcance (CAM, 2023)	DG Transición Energética y Economía Circular	Aplicación completa de los criterios exigidos: alternativas, efectos, medidas, riesgos, programa de vigilancia, compatibilidad sectorial y participación pública.	Cumplimiento pleno del procedimiento EAE.
Estudio Ambiental Estratégico (EAE 2024)	Archiloggia / IGNIS Ingeniería	Identificación de impactos y alternativas, evaluación de efectos y medidas de mitigación.	Integración ambiental temprana.
Alegaciones 2025 (Ecologistas en Acción)	Información pública (febrero y junio 2025)	Subsanaciones y condicionantes sobre agua, ruido, transparencia y compatibilidad con el PRCAM.	Mejora documental y ambiental.
Proyectos sectoriales (saneamiento, electricidad, abastecimiento)	Proyectos visados (2024)	Red separativa, línea eléctrica soterrada y captación condicionada a autorización de la CHT.	Impacto residual nulo.

El PEI final mantiene una coherencia vertical entre los niveles de planificación ambiental, territorial y urbanística, y una coherencia horizontal entre las distintas infraestructuras que conforman el sistema técnico del complejo.

El conjunto de medidas garantiza la sostenibilidad del proyecto durante su implantación, explotación y mantenimiento.

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 30

5.2.-CUMPLIMIENTO DEL MARCO NORMATIVO AMBIENTAL Y SECTORIAL

El PEI se ajusta a las disposiciones normativas aplicables, demostrando una alineación integral con los objetivos ambientales y legales de las distintas administraciones competentes.

Ámbito normativo	Normativa de referencia	Aspectos cumplidos	Nivel de cumplimiento
Evaluación Ambiental Estratégica	Ley 21/2013, arts. 19–22	Procedimiento completo, Documento de Alcance, información pública y Documento Resumen.	100 %
Aguas y vertidos	TRLA (RDL 1/2001), RD 606/2003	Conducción a red municipal con depuración previa; captación condicionada a autorización de la CHT.	95 % (pendiente resolución CHT)
Biodiversidad y fauna	Ley 42/2007, PRCAM, Ley 16/1995	Protección de hábitats, revegetación autóctona, restricción temporal de obras.	100 %
Energía y eficiencia	CTE DB-HE, RD 1432/2008	Sistema geotérmico, soterramiento de línea, reducción de emisiones.	100 %
Ruido y calidad del aire	Ley 37/2003, RD 1367/2007	Programa de control acústico inicial y trianual.	95 %
Residuos	Ley 22/2011, RD 105/2008	Segregación, valorización ≥ 70 %, registro anual.	100 %
Paisaje	PRCAM, Ley 7/2013	Integración visual, eliminación de apoyos, materiales naturales.	100 %
Riesgos naturales	CTE DB-SI5, Plan INFOMA	Medidas frente a incendios, drenaje y nevadas.	100 %

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 31

Transparencia y participación	Ley 19/2013, Ley 39/2015	Publicación íntegra del expediente, respuesta razonada a alegaciones.	100 %
-------------------------------	--------------------------	---	-------

Nivel global de cumplimiento normativo: ≥ 98 %, considerado óptimo dentro de los parámetros de conformidad ambiental y procedimental.

5.3.-EVALUACIÓN DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

La sostenibilidad ambiental del PEI se estructura en tres ejes fundamentales: eficiencia de recursos, reducción de impactos y contribución al entorno protegido.

Eficiencia de recursos

- Reducción del consumo de agua mediante control de fugas y uso combinado de sondeo y embalse (máx. 6.892 m³/año).
- Reducción del consumo energético mediante sistema geotérmico, con ahorro estimado del 35 % y reducción de emisiones de 35 t CO₂/año.
- Gestión responsable de residuos, priorizando reciclaje y valorización en obra y mantenimiento.

Reducción de impactos

- Eliminación total de apoyos eléctricos y soterramiento de la línea de media tensión.
- Supresión de vertidos al terreno mediante red separativa y conexión controlada a la red municipal.
- Control acústico en fase de obra y explotación con sistemas de climatización de bajo nivel sonoro.
- Revegetación del monte con especies autóctonas (*Pinus sylvestris*, *Prunus avium*, *Quercus pyrenaica*).

Contribución al entorno protegido

- Refuerzo de la conectividad ecológica del Monte de Utilidad Pública nº 24 "Pinar de la Barranca".

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Peticionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 32

- Alineación con los objetivos de conservación del PRCAM y su Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG).
- Mejora paisajística mediante la sustitución de elementos artificiales por soluciones integradas visualmente en el entorno.

Resultado:

La ejecución del PEI producirá una mejora ambiental neta del entorno, con especial efecto positivo en el paisaje, la eficiencia energética y la restauración forestal.

5.4.-MATRIZ DE COMPATIBILIDAD AMBIENTAL

Factor ambiental / normativo	Situación inicial	Actuación del PEI	Efecto final / valoración
Hidrología superficial y subterránea	Red degradada, vertidos dispersos.	Red separativa, depuración previa y captación controlada.	Compatible. Impacto positivo.
Suelo y geotecnia	Erosión y compactación localizadas.	Movimiento mínimo de tierras y restauración superficial.	Compatible. Impacto reversible.
Flora y vegetación	Pinar autóctono con intrusiones.	Obras en zonas alteradas y revegetación autóctona.	Compatible. Mejora ecológica.
Fauna	Tránsito ocasional de aves y mamíferos.	Soterramiento eléctrico, sin riesgo para avifauna.	Compatible. Sin afección.
Paisaje	Infraestructuras visibles y degradación parcial.	Integración visual, eliminación de apoyos y materiales naturales.	Compatible. Mejora paisajística.
Atmósfera y ruido	Niveles bajos, sin control sistemático.	Control acústico inicial y trianual.	Compatible. Impacto bajo.
Riesgos naturales	Riesgo medio de incendio y escorrentía.	Faja perimetral, drenaje y control preventivo.	Compatible. Riesgo mitigado.

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 33

Residuos	Vertidos no controlados en el pasado.	Plan de gestión con valorización $\geq 70\%$.	Compatible. Impacto positivo.
Marco legal y PRCAM	Uso hostelero consolidado.	Adecuación total a normativa sectorial y urbanística.	Compatible. Cumplimiento total.

Valoración global:

- Impactos negativos: bajos o no significativos.
- Impactos positivos: mejora paisajística, restauración ecológica y eficiencia energética.
- Compatibilidad total con la normativa ambiental y urbanística vigente.

5.5.-VALORACIÓN TÉCNICA Y AMBIENTAL FINAL

El Plan Especial de Infraestructuras "Hotel La Barranca" presenta un nivel muy alto de integración ambiental, caracterizado por:

- Cumplimiento íntegro del Documento de Alcance (SIA 22/133, 10/10/2023).
- Coordinación efectiva con los organismos sectoriales.
- Incorporación de todas las medidas preventivas, correctoras y de seguimiento.
- Transparencia documental y participación pública acreditada.
- Alineación con los objetivos de sostenibilidad regional y de transición energética.

Criterio de valoración	Peso relativo	Puntuación (0-5)	Valor ponderado
Cumplimiento normativo y procedimental	25 %	5	1,25
Eficiencia hídrica y energética	20 %	5	1,00
Protección de biodiversidad	15 %	4	0,60
Integración paisajística	15 %	5	0,75
Control de impactos y ruido	10 %	4	0,40

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 34

Gestión de residuos	10 %	5	0,50
Participación y transparencia	5 %	5	0,25
Valoración global	100 %		4,75 / 5

Conclusión técnica:

El PEI "Hotel La Barranca" alcanza un grado de integración ambiental del 95 %, considerado excelente.

Los impactos negativos son bajos y reversibles, mientras que los efectos positivos sobre la calidad paisajística, la restauración ecológica y la eficiencia en el uso de recursos son significativos y duraderos.

5.6.-CONCLUSIÓN GENERAL DEL DOCUMENTO RESUMEN

El Documento Resumen demuestra que la Propuesta Final del PEI (junio 2025):

- Cumple plenamente con el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria.
- Integra las consideraciones ambientales desde su diseño, aplicando los principios de precaución, sostenibilidad y mínima ocupación.
- Responde adecuadamente a las alegaciones y observaciones públicas, incorporando mejoras técnicas verificables.
- Garantiza la compatibilidad con los valores naturales, hidrológicos, forestales y paisajísticos del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (PRCAM).

En consecuencia, se concluye que el Plan Especial de Infraestructuras "Hotel La Barranca" es ambientalmente viable, siempre que se mantengan las medidas, condiciones y programas de seguimiento aquí descritos, y se obtenga, la autorización definitiva de la Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT) y los informes sectoriales complementarios que correspondan.

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 35

6.-CONCLUSIÓN TÉCNICA Y VALORACIÓN FINAL

El presente Documento Resumen del Plan Especial de Infraestructuras "Hotel La Barranca" ha sido elaborado en cumplimiento de los artículos 19 a 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico (SIA 22/133, de 10 de octubre de 2023), emitido por la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular de la Comunidad de Madrid.

Este documento acredita la integración de los aspectos medioambientales en la Propuesta Final del Plan (junio 2025), la incorporación de las observaciones recibidas durante el proceso de información pública y la adecuación del PEI al marco normativo vigente en materia de medio ambiente, aguas, energía y ordenación territorial.

A fecha de octubre de 2025, el expediente se encuentra completo para su remisión al órgano ambiental competente, a efectos de la evaluación y emisión de la Declaración Ambiental Estratégica (DAE).

En San Lorenzo de El Escorial, octubre de 2025

Fdo. Ignacio Lizarraga Fernández

Ing. Agrícola. Colegiado Nº 7758

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 36

ANEXO I.- MATRIZ DE CUMPLIMIENTO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 37

Exigencia del Documento de Alcance	Desarrollo en el Estudio Ambiental Estratégico (marzo 2024)	Integración en la Propuesta Final del PEI (junio 2025)	Tratamiento en el Documento Resumen (octubre 2025)	Estado de cumplimiento
Consideración de alternativas, incluida la alternativa 0	Se analizan tres alternativas (0, 1 y 2). La alternativa seleccionada — rehabilitación integral con soterramiento y mejora energética— presenta la menor afección ambiental.	Se adopta formalmente la alternativa de menor ocupación de monte y máxima eficiencia energética.	Recogido en el apartado 3.1, justificando la selección final.	Cumplido
Evaluación de efectos significativos sobre el medio físico, biótico y socioeconómico	Se realiza un análisis detallado de impactos en agua, suelo, vegetación, fauna, paisaje y socioeconomía.	Los resultados se incorporan en la definición de medidas correctoras y preventivas.	Resumido en el apartado 3.3, con valoración comparativa de efectos.	Cumplido
Incorporación de medidas preventivas, correctoras y compensatorias	Se integran en los capítulos 10 y 11 de la EAE.	Incluidas en los apartados 2.1 a 2.6 del PEI.	Sistematizadas en el apartado 3.4 del Documento Resumen.	Cumplido
Programa de Vigilancia Ambiental (PVA)	Se definen indicadores de control de ruido, agua, revegetación y residuos.	Incluido en el PEI con seguimiento anual.	Desarrollado en el apartado 3.6, con metodología de control.	Cumplido
Análisis de riesgos naturales y cambio climático	Se evalúan los principales riesgos (incendio, avenidas, viento, nieve).	Se introducen medidas de adaptación y resiliencia.	Integrado en el apartado 3.5, con tabla de	Cumplido

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 38

			medidas y normativa.	
Compatibilidad con la normativa sectorial	Se verifica la coherencia con la Ley 16/1995, RDL 1/2001, PRCAM y NNSS de Navacerrada.	El PEI final ajusta todas las actuaciones al PRUG y PORN vigentes.	Desarrollado en el apartado 3.7, confirmando la conformidad normativa.	Cumplido
Integración de los resultados de consultas y alegaciones	Se incorporan en el Anexo II de la EAE y se desarrollan en el documento de alegaciones.	Contestadas y analizadas en la versión final del PEI.	Recogidas en los apartados 4.4 a 4.7 del Documento Resumen.	Cumplido
Justificación del abastecimiento de agua y energía	Se evalúan las alternativas de suministro y eficiencia.	Se adopta la captación controlada desde el embalse municipal y sistema geotérmico.	Integrado en los apartados 2.1.3 y 2.2.	Cumplido
Evaluación de la sostenibilidad global del Plan	Se aplican indicadores ambientales y sociales de sostenibilidad.	La valoración final resulta positiva en la Propuesta del PEI.	Recogido en los apartados 5.3 a 5.5.	Cumplido

Síntesis técnica del cumplimiento

El Plan Especial de Infraestructuras "Hotel La Barranca" cumple de forma íntegra las determinaciones del Documento de Alcance (SIA 22/133, 10/10/2023).

El procedimiento de evaluación ambiental ha sido ejecutado conforme a la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental, y se acredita la integración efectiva de todos los aspectos medioambientales en la Propuesta Final del PEI (junio 2025).

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Peticionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 39

ANEXO II.- CUADRO RESUMEN DE ALEGACIONES Y RESPUESTAS TÉCNICAS

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 40

Alegación / Entidad remitente	Contenido principal de la alegación	Respuesta técnica y ambiental	Estado de la alegación
Ecologistas en Acción – Sierras de la Comunidad de Madrid	Solicitan la anulación del procedimiento ambiental por supuesta insuficiencia del Estudio Ambiental Estratégico y ausencia de evaluación acumulativa.	El procedimiento se ajusta a la Ley 21/2013 y al Documento de Alcance (SIA 22/133). La EAE evaluó tres alternativas, analizó efectos acumulativos y justificó la compatibilidad ambiental.	Desestimada.
Ecologistas en Acción – Sierras de la Comunidad de Madrid	Alegan incompatibilidad del PEI con el PRCAM y con los valores de protección del Monte de Utilidad Pública n.º 24.	El PEI no amplía superficie ni volumen construido. Rehabilita infraestructuras existentes bajo criterios de mínima ocupación y compatibilidad con el PRUG y el PORN.	Desestimada.
Ecologistas en Acción – Sierras de la Comunidad de Madrid	Consideran insuficiente la evaluación del abastecimiento de agua y temen afección al embalse de La Barranca.	Se incorpora captación regulada desde el embalse municipal, con caudal <3 L/s y volumen 4.800 m³/año, condicionado a autorización de la CHT. Impacto hídrico no significativo.	Desestimada.
Ecologistas en Acción – Sierras de la Comunidad de Madrid	Rechazan la permuta de monte y el uso de caminos para el mantenimiento de la línea eléctrica.	La Propuesta Final del PEI (junio 2025) elimina la permuta de 228,94 m² de monte y el uso de caminos públicos. La línea se ejecuta totalmente soterrada.	Desestimada.
Ecologistas en Acción – Sierras de	Cuestionan la valoración del impacto acústico y la afección	Se establecen medidas de control horario (8:00–20:00 h), maquinaria certificada y	Desestimada.

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 41

la Comunidad de Madrid	por maquinaria durante la obra.	seguimiento ambiental semestral. Cumple la Ley 37/2003 y RD 1367/2007.	
Ecologistas en Acción – Sierras de la Comunidad de Madrid	Denuncian posible afección a especies y hábitats forestales.	Las obras se realizan en zonas alteradas. No se detectan especies protegidas. Se prevé restauración con especies autóctonas (<i>Pinus sylvestris</i> , <i>Retama sphaerocarpa</i>).	Desestimada.
Ecologistas en Acción – Sierras de la Comunidad de Madrid	Alegan insuficiente justificación del EAE respecto a alternativas y participación pública.	El procedimiento incluye dos periodos de información pública (febrero y junio 2025). La alternativa 2 fue seleccionada por mínima afección ambiental.	Desestimada.
Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT)	Solicita que toda captación o vertido se condicione a autorización previa.	Se acepta la condición. El PEI incorpora control de caudal, telemetría y autorización previa obligatoria de la CHT.	Aceptada.
Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales (CAM)	Informa desfavorablemente sobre la permuta inicial de monte.	Modificación incorporada. Se elimina la permuta y se sotierra totalmente la línea eléctrica.	Subsanada.
Dirección General de Salud Pública (CAM)	Recomienda diversificar el abastecimiento de agua.	Se incorpora doble fuente (sondeo + embalse municipal), conforme a informe sanitario.	Aceptada.
Dirección General de Carreteras e	Solicita verificar no afección a dominio público viario.	Confirmada la inexistencia de afección. No se prevén	Aceptada.

Documento Resumen PEI "Hotel La Barranca"		Petionario: Archiloggia Spain, S.L.	
Localidad: Navacerrada (Madrid)	Fecha: Oct 2025	Expediente: 2025044	Página 42

Infraestructuras (CAM)		accesos nuevos ni obras en vías públicas.	
Ayuntamiento de Navacerrada	Solicita control ambiental municipal y garantía de depuración.	El PEI prevé seguimiento ambiental semestral y vertido a red municipal tras depuración.	Aceptada.

Síntesis Anexo II

- Se recibieron un total de 12 alegaciones e informes sectoriales.
- De las observaciones analizadas, el 75 % fueron desestimadas al no evidenciar incompatibilidad ambiental, y el 25 % fueron aceptadas o subsanadas mediante modificaciones en la Propuesta Final del PEI.
- Las principales mejoras derivadas del proceso de alegaciones son:
 - Eliminación definitiva de la permuta de monte.
 - Incorporación del sistema mixto de abastecimiento (embalse municipal + sondeo).
 - Refuerzo de medidas de control ambiental en fase de obras y explotación.

En consecuencia, la Contestación a Alegaciones (octubre 2025) acredita la plena integración de las observaciones y condicionantes en la Propuesta Final del Plan, cumpliendo el requerimiento de la Comunidad de Madrid (Ref. 26/053475.6/24, 17/09/2024) y garantizando la coherencia del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.