

JOSE ANTONIO GUTIERREZ SANZ, ARQUITECTO
C/ ORENSE N° 4D, BECERRIL DE LA SIERRA 28490 MADRID
TF918537141
joseantonio@gutierrezarquitectos.net



**PROPUESTA FINAL DEL PLAN ESPECIAL DE
INFRAESTRUCTURAS
PARA SERVICIOS BASICOS DE RED DE SANEAMIENTO,
ABASTECIMIENTO DE AGUA Y ACOMETIDA ELÉCTRICA
ASOCIADAS
AL PROYECTO DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN
INTEGRAL DEL COMPLEJO HOTELERO
SITUADO EN**

**CTRA. BARRANCA KM 3, DE NAVACERRADA
28491- MADRID
15-ABRIL-2024**

Contenido

0.- PREAMBULO.....	4
1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN.....	6
1.1.- IDENTIFICACIÓN DE PROMOTORES	6
1.2.- IDENTIFICACIÓN DEL EQUIPO REDACTOR	6
1.3.- SITUACIÓN	7
1.4.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL	9
1.5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	13
1.6.- SUPERFICIE	14
1.7.- DATOS DE LAS OCUPACIONES	16
1.8- ANTECEDENTES DEL USO	18
1.9- DESCRIPCIÓN Y ÁMBITO DE LA SITUACIÓN ACTUAL	22
1.10.- REQUERIMIENTOS	32
1.10.1 ANTECEDENTES - RED DE SANEAMIENTO	34
1.10.2 ANTECEDENTES – ABASTECIMIENTO DE AGUA:.....	37
1.10.3 ANTEDECENTES – ACOMETIDA ELÉCTRICA:	42
1.11. AFECCIONES A LAS INFRAESTRUCTURAS.....	46
1.12. DATOS URBANÍSTICOS Y NORMATIVAS DE APLICACIÓN	50
Ley 7/2013 de 25 de junio, de Declaración del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama.....	50
Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama en el Ámbito Territorial de la Comunidad de Madrid	52
Plan Rector de uso y Gestión del PARQUE REGIONAL DE LA CUENCA ALTA DEL MANZANARES	54
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE NAVACERRADA.....	55
2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA	58
2.1. JUSTIFICACIÓN Y REDACCIÓN DEL CONTENIDO DEL PLAN	58
2.2 MARCO LEGAL	68
2.3 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.....	68
2.4 DESCRIPCIÓN DE LA JUSTIFICACIÓN PROPUESTA	73
2.5 COHERENCIA CON EL SISTEMA DE ORDENACIÓN PREVISTO	77
2.6 ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES EN NAVACERRADA.....	78

2.7 PROGRAMA TEMPORAL	79
2.8 JUSTIFICACIÓN DE AFECCIÓN A PREDIOS COLINDANTES	79
3. NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS DEL PEI	81
3.1 ESTIPULACIONES NORMATIVAS	81
3.2 DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA EL ÁMBITO DE ORDENACIÓN.....	81
A) NORMATIVA URBANÍSTICA	81
B) NORMATIVA MÍNIMA A LA QUE DEBEN AJUSTARSE LOS PROYECTOS TÉCNICOS QUE SE DEBAN REALIZAR PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS ...	83
4. PLANOS DE INFORMACIÓN	85
5. PLAN DE ETAPAS	86
5.1 EJECUCIÓN DE DETERMINACIONES DEL PEI	86
5.2 ORGANIZACIÓN DE LAS OBRAS	89
5.3 OBRAS	89
5.4 PROCEDIMIENTO DE OBTENCIÓN DE SUELOS	90
6. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	91
7. SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	93
8. EVALUACIÓN DEL MANTENIMIENTO	103
9. CERTIFICADO DE OBJETIVIDAD Y FIRMA	105
10. ANEXOS DOCUMENTALES.....	106

0.-PREAMBULO

La presente Propuesta final del Plan Especial de Infraestructuras se presenta a fin de cumplimentar el informe Ambiental Estratégico y Documento de Alcance, elaborado por la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular de la Comunidad de Madrid. El presente documento incluirá, asimismo, el Estudio Ambiental Estratégico, así como el Documento Resumen en el que el promotor describirá la integración en la propuesta final del Plan de los aspectos medioambientales.

En respuesta a los requerimientos del citado informe, se hacen las siguientes consideraciones:

□ *“En relación a las actuaciones sobre infraestructuras eléctricas, informa desfavorablemente la propuesta de intercambio de 228'94 m² y la posibilidad de usar el camino bajo el cual discurrirá la nueva canalización eléctrica para llevar a cabo trabajos de mantenimiento”.*

-En relación al presente requerimiento se indica la renuncia a la propuesta de intercambio de 228,94 m² prevista en el proyecto eléctrico así como a la posibilidad de usar el camino bajo el cual discurrirá la nueva canalización eléctrica para llevar a cabo trabajos de mantenimiento, ambas circunstancias previstas en el Proyecto de AMPLIACION DE POTENCIA PROYECTO DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA EN M.T. : LÍNEA AÉREA/SUBTERRÁNEA Y CT CLIENTE, realizado por D. Luis Tolbaños Yagüe, Ingeniero técnico industrial (colegiado 13.812). La Memoria del citado proyecto se ha reformado, eliminando ambas consideraciones.

En cualquier caso, la línea eléctrica que comunica la torre de Iberdrola con el centro de transformación de realizará en zanja adosada a la pared delimitadora de la propiedad, todo ello conforme al expediente OCU.006.2018 “Ocupación temporal de terrenos en el monte “Pinar de la Barranca”, incluido en el catálogo de montes de utilidad pública de la Comunidad de Madrid con el nº 24, propiedad y término municipal de Navacerrada, con destino a Servicios Básicos para funcionamiento de actividad hotelera”.

Expediente: OCU.006.2018

□ *“En relación al abastecimiento de agua, condiciona la captación de agua del embalse a informe de Confederación Hidrográfica del Tajo sobre la necesidad de disponer de dos puntos de captación (sondeo y enganche al embalse), y en función de su respuesta, establece condiciones relacionadas con el expediente de ocupación de espacios protegidos”.*

-En respuesta a este requerimiento, se informa que se está a la espera de la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, si bien ya se cuenta con la autorización del Ayuntamiento de Navacerrada para la captación de aguas del embalse de la Barranca, dado que el citado embalse es propiedad del Ayuntamiento de Navacerrada. Se adjunta en ANEXOS DOCUMENTALES

□ *“En relación con la modificación de las Normas Urbanísticas, informa: de acuerdo con la disposición adicional quinta de la Ley del PRCAM, el planeamiento urbanístico no puede contener determinaciones contrarias a la Ley y al PRUG. Dado que la propuesta del promotor contraviene preceptos recogidos en la Ley del PRCAM, como, por ejemplo, la ejecución de nuevas obras, esta Unidad informa desfavorablemente la propuesta e insta al interesado a tramitar la modificación conforme al procedimiento marcado en el ordenamiento jurídico vigente, pues en la documentación aportada para informe no existe pronunciamiento al respecto del Ayuntamiento de Navacerrada”.*

- Respecto de este requerimiento se hace constar que la recomendación de iniciar el trámite de modificación de la Normativa Municipal por parte de un particular es una quimera, al menos en el tiempo de tramitación. Se hace constar que las obras de acondicionamiento de la instalación hotelera no suponen ningún aumento de superficie construida, cumplen con las NNSN vigentes de Navacerrada, cumple con Ley del PRCAM, con el PRUG, así como con los documentos Básicos de Accesibilidad DBA e incendios DBI, del Código Técnico de la Edificación, que es una Ley de rango Nacional, por tanto de rango superior a cualquier Ley o decreto regional. Las obras se han desarrollado de acuerdo con el Proyecto para el cual se obtuvieron las licencias de obra y sus modificados, todo ello de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales. Es por ello, por lo que se solicita pronunciamiento al respecto del Ayuntamiento.

□ Por el presente documento se solicita informe de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento relativo al cumplimiento de la normativa municipal por parte de las obras realizadas en el complejo hotelero, así como cumplimiento de la Ley del PRCAM y del PRUG, a fin de incorporar dicho informe o certificado a la documentación del PEI

1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1.- IDENTIFICACIÓN DE PROMOTORES

El promotor del presente Plan Especial de Infraestructuras asociadas al “Complejo Hotelero sito en Ctra. la Barranca km 3”, para la ejecución de infraestructura de saneamiento, electricidad y captación de aguas es la Propiedad actual del hotel identificada como ARCHILOGGIA SPAIN S.L. con domicilio en CARRETERA PINAR DE LA BARRANCA, KM. 3, 28941 – NAVACERRADA (MADRID), representada en esta tramitación por DANIEL ALEJANDRO ROMERO, con NIE X6351611T

A efectos de comunicación, se notifica en el Presente Plan Especial que las comunicaciones y resoluciones deberán dirigirse a la CALLE COPENHAGUE 12, 28232. LAS ROZAS DE MADRID a la atención de la propiedad o en su defecto, el citado representante de la misma.

1.2.- IDENTIFICACIÓN DEL EQUIPO REDACTOR

El presente Plan Especial de Infraestructuras se redacta por el arquitecto JOSE ANTONIO GUTIERREZ SANZ, colegiado COAM 6.428, con domicilio en C/ Orense nº 4 bajo, de Becerril de la Sierra, 28490 Madrid, por encargo de ARCHILOGGIA SPAIN S.L.

Asimismo, se ha incorporado documentación oficial visada por los respectivos colegios profesionales de:

- Ingeniero Agrícola D. Ignacio Lizárraga, relativo a las captaciones de agua y depósitos,
- Ingeniero Técnico Industrial eléctrico D. Luis Tolbaños Yagüe, relativa a la nueva torre de Media Tensión y Centro de Transformación eléctrico homologado.
- Del arquitecto que firma el presente Plan Especial de Infraestructuras, documentación relativa al Proyecto básico y de ejecución de rehabilitación del saneamiento, arriba indicado.

1.3.- SITUACIÓN

La ubicación del presente Plan Especial de Infraestructuras es la rehabilitación del actual complejo hotelero situado en Ctra. Barranca km. 3, y que está siendo objeto de las obras rehabilitación integral para uso hotelero de la mencionada estructura, contando con Licencia Municipal del Ayuntamiento de Navacerrada.

Concretamente, las actuaciones recogidas en el presente Plan comprenden la extensión de los metros cuadrados de monte protegido establecidos para la reparación de una red privativa de saneamiento, así como la superficie contemplada en el Proyecto de Media Tensión presentado, para la adecuación y construcción de una torre de Media Tensión, y de una canalización soterrada que culmine en el Centro de Transformación previsto en la actuación anexa al complejo hotelero; y la adecuación, delimitación y conexasión de los manantiales y/o el embalse existentes a la acometida del edificio principal del complejo.

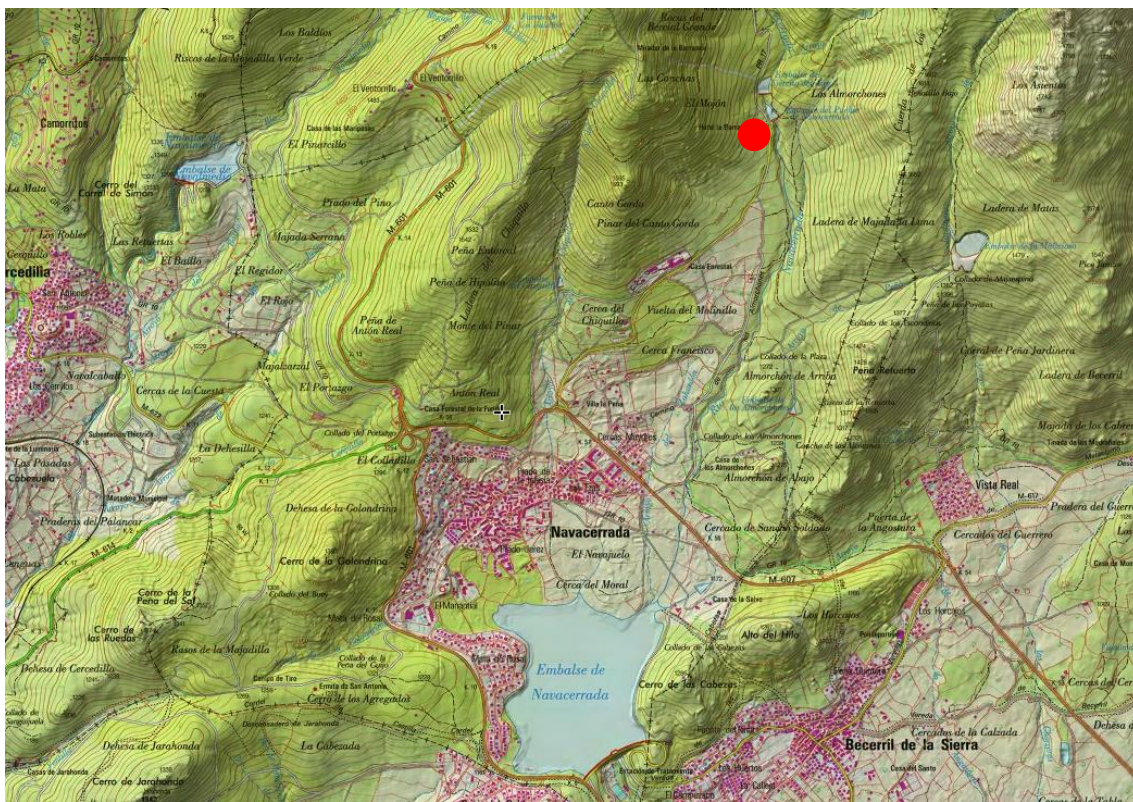


Ilustración 1 - Plano 1/2.500 - SigPac - Ubicación del Hotel respecto al Municipio de Navacerrada

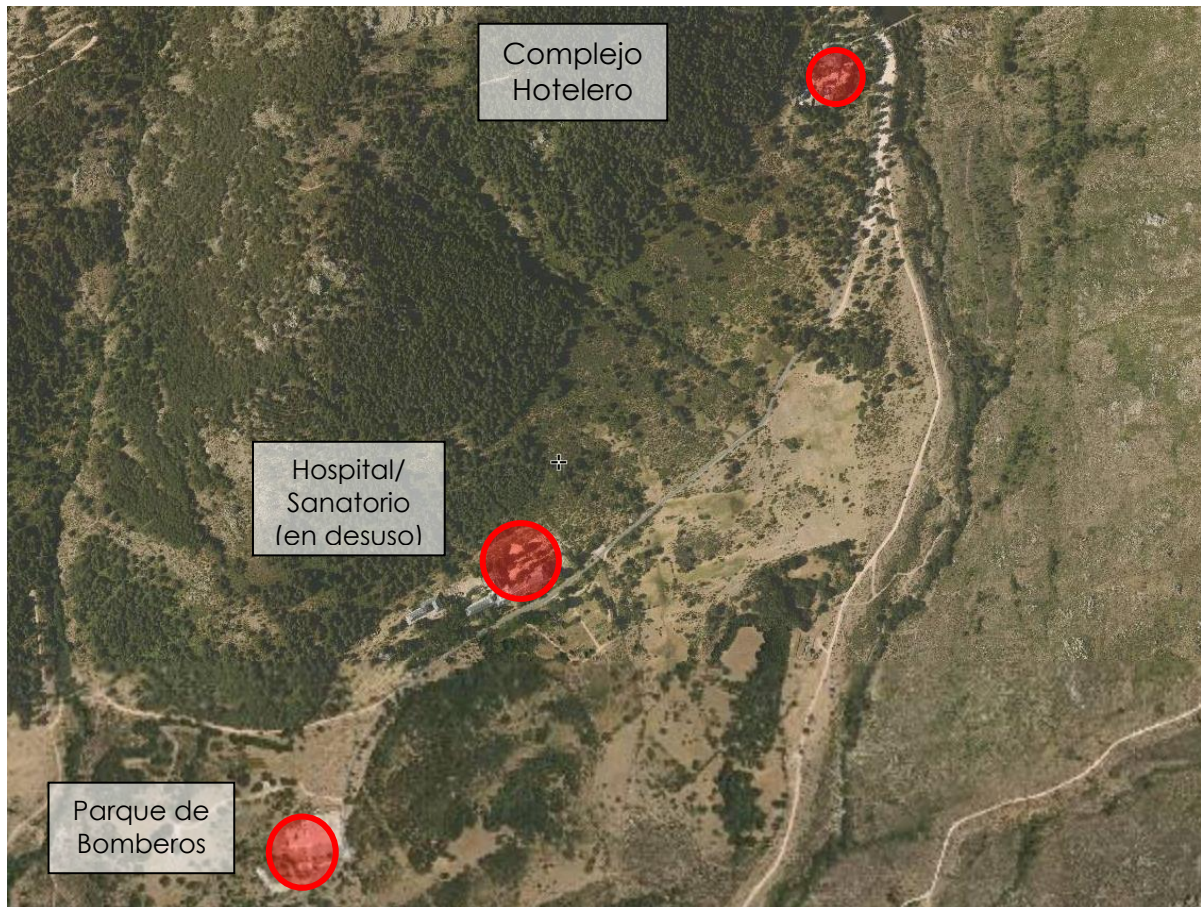


Ilustración 2 - Ubicación del Hotel con respecto al Parque de Bomberos de Navacerrada

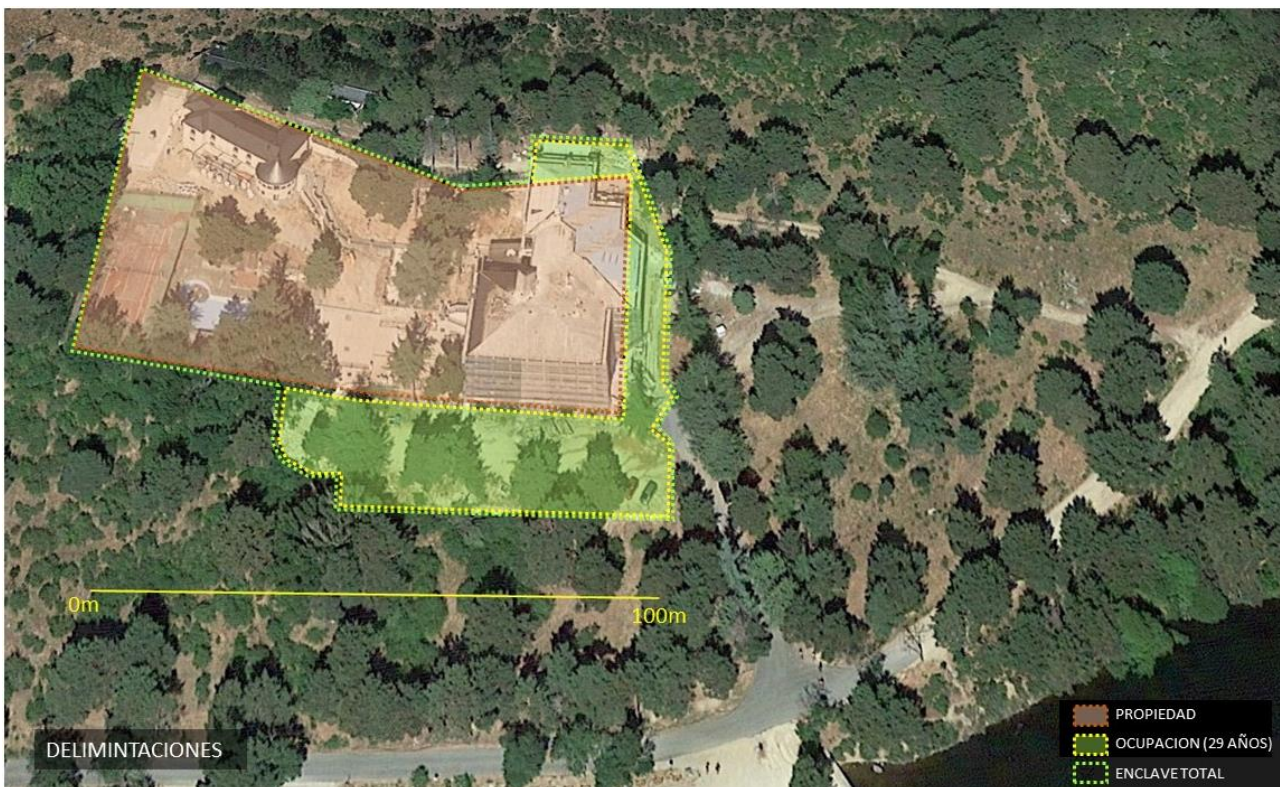
Como se observa en las imágenes anexas, el alcance del Plan tiene un amplio recorrido en la ubicación superficial de la obra de intervención, ya que la red privativa de saneamiento debe conectarse al primer punto de entronque identificado en la red municipal, situada en la implantación del Sanatorio Hospital en desuso, situado en la Carretera del Pinar de la Barranca, identificado por el Ayuntamiento de Navacerrada como último punto registrado como competencia municipal, en lo relativo a la red de saneamiento, si bien el alcance del proyecto de rehabilitación del saneamiento será limitado hasta encontrar la situación de la avería que impide la circulación de las aguas residuales..

1.4.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

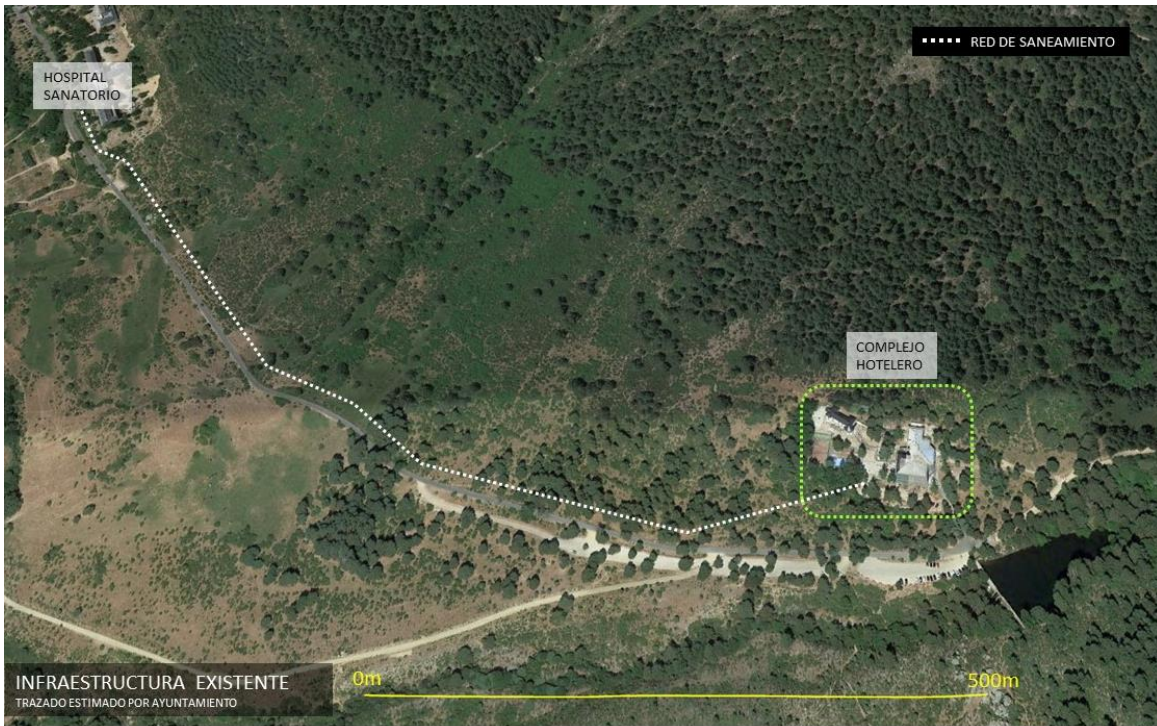
El presente Plan Especial de Infraestructuras abarca los terrenos propiedad del Complejo hotelero, así como los terrenos anexos al mismo, correspondientes a:

1. Al trazado de la red de saneamiento, hasta su conexión a la red municipal adyacente al hospital, o hasta encontrar la avería de la actual conducción, según proyecto de saneamiento.
2. A las canalizaciones de captación de agua de los manantiales y/o embalse y los depósitos existentes, según proyecto de captación de aguas.
3. Al emplazamiento del Centro de Transformación y situación de ejecución de la torre de media tensión y la canalización del tendido eléctrico hasta el centro de transformación, según proyecto eléctrico.

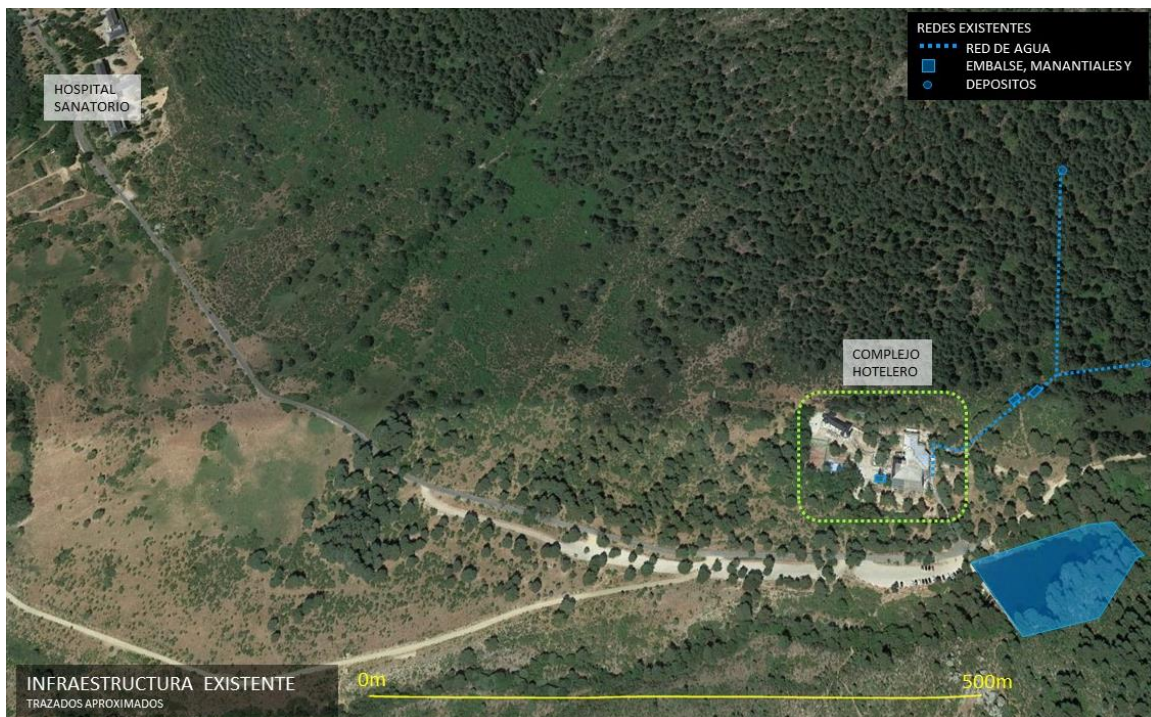
COMPLEJO HOTELERO:



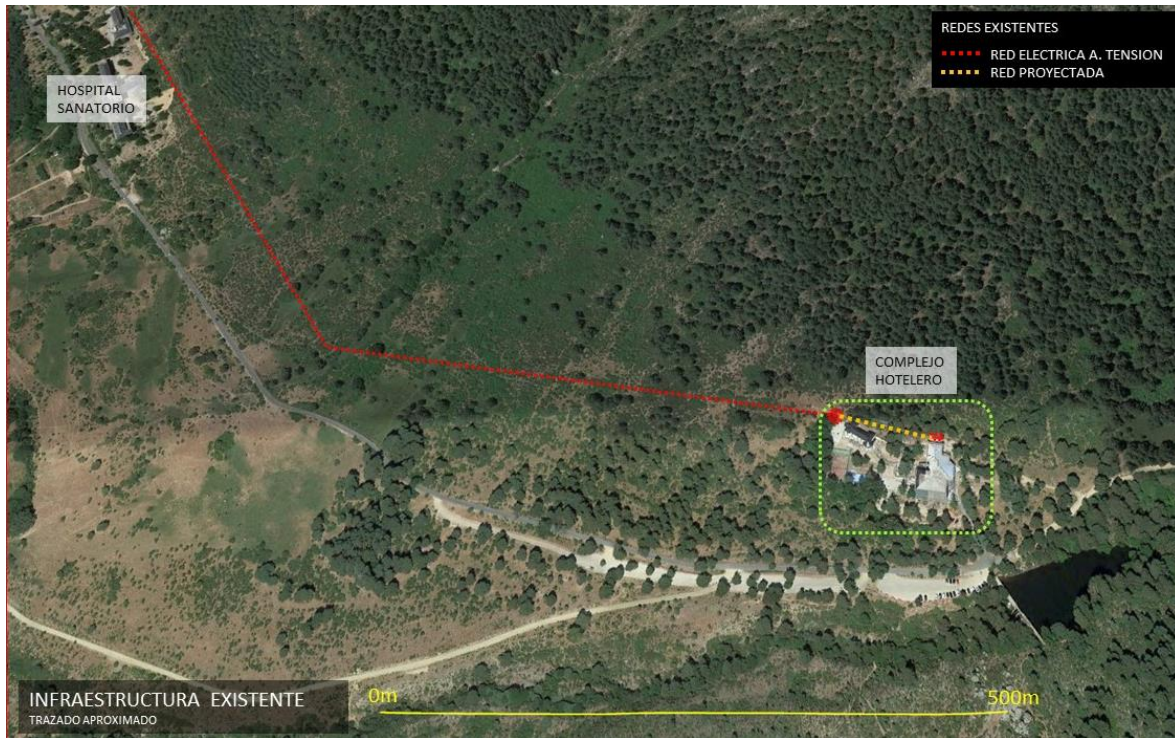
1.- RED DE SANEAMIENTO:



2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA:



3.- ACOMETIDA ELÉCTRICA:



De acuerdo a la anterior descripción la delimitación del ámbito es la siguiente:

Límite Norte: Superficie catalogada de captación de agua de los manantiales, así como los espacios previstos para su zanjeado, delimitación hasta su confluencia con la línea de Propiedad del Hotel emplazado en la Barranca, y la línea colindante con los Bungalows en desuso, incluyendo el camino de tierra natural compactada hasta la ubicación de la Torre de Media Tensión proyectada.

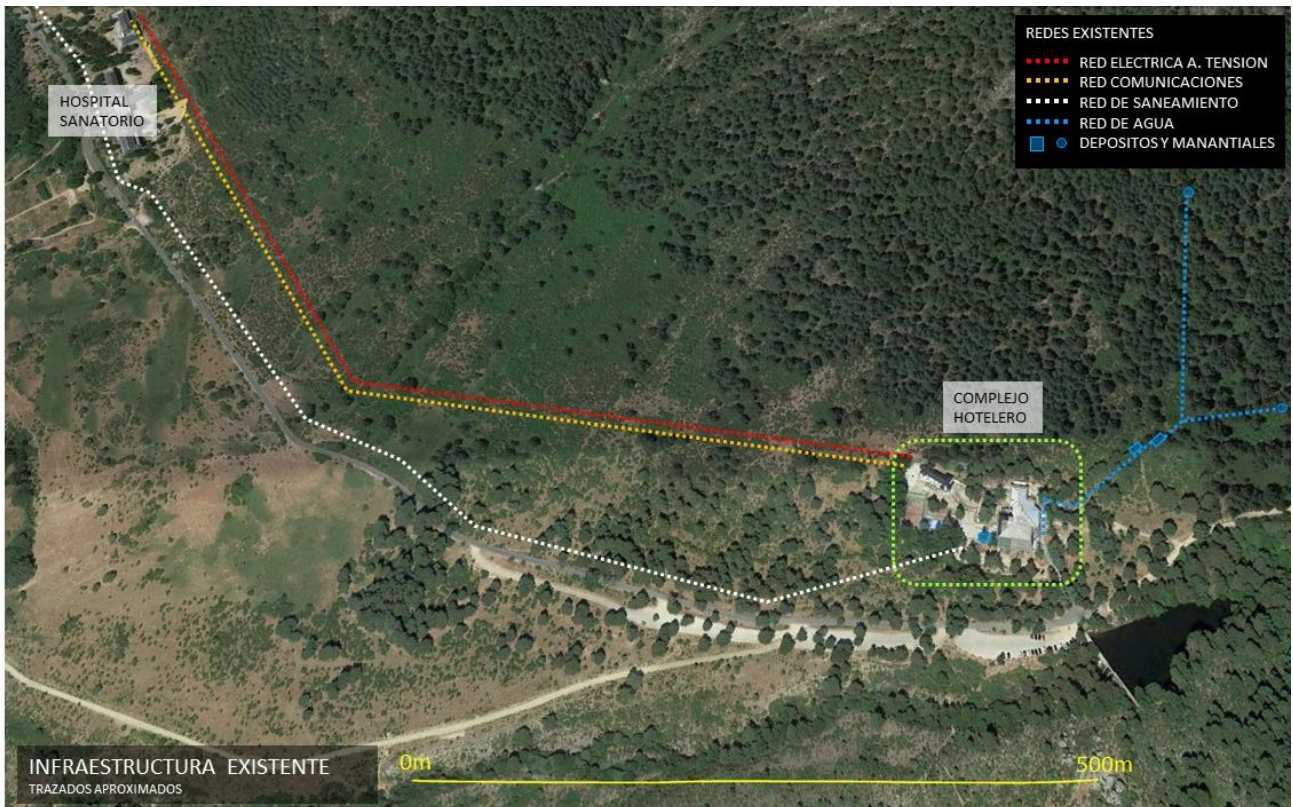
Límite Este: La alineación del hotel, complementada con la superficie concedida por ocupación por un periodo de 29 años, y que incluye el camino peatonal de acceso al hotel en su fachada Este, y la superficie de acceso al terraplén colindante al Hotel.

Límite Sur: El perímetro conformado por la superficie concedida por ocupación temporal coincidente con el terraplén y la rampa de acceso al edificio principal del Hotel emplazado en la Barranca y la continuación del perímetro de la edificación.

Límite Oeste: Hasta la línea de borde del complejo construido, incluyendo la zona de la piscina al aire libre, la cancha de tenis y el perímetro de la Torre de Media Tensión proyectada.

Anexos: Los terrenos solicitados para el zanjeado y la colocación de los colectores de saneamiento en red privativa hasta su conexionado con la red municipal de saneamiento.

En el siguiente gráfico se referencia la totalidad de la afección.



1.5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La Propiedad de todo el ámbito al que se refiere el presente Plan Especial está compartido entre la iniciativa privada;

- La Propiedad, Archiloggia Spain S.L.:
 - Que es titular de la parcela en que se enmarca el Complejo Hotelero
 - Tiene autorizada la ocupación temporal de superficie de terreno en Monte Protegido por tiempo de 29 años para la ejecución de una rampa de cumplimiento de las condiciones de Protección contra incendios
 - Tiene autorizada la ocupación temporal de terrenos de Monte Protegido para Servicios Básicos.
 - Y como interesada, encarga la redacción de este plan,
- El Ayuntamiento de Navacerrada:
 - Como actual propiedad de todos los terrenos de Monte Protegido del Parque de la Cuenca Alta del Manzanares
- La Comunidad de Madrid:
 - Como Gestora de los Terrenos de Monte Protegido, así como su preservación a través del Área de Conservación de Montes.
 - Como propietaria de la parcela y la Edificación del Hotel Sanatorio abandonado, objeto de la conexión a la red municipal de saneamiento.

1.6.- SUPERFICIE

Como consecuencia del deslinde ORDEN 2817-13 la superficie del solar, según catastro, pasa de ser de 10.767 m² a registrarse con 5.406 m², los que quedan reflejados en escritura pública. La propiedad ha solicitado la ocupación temporal de la superficie restante como figuraba antes del deslinde.

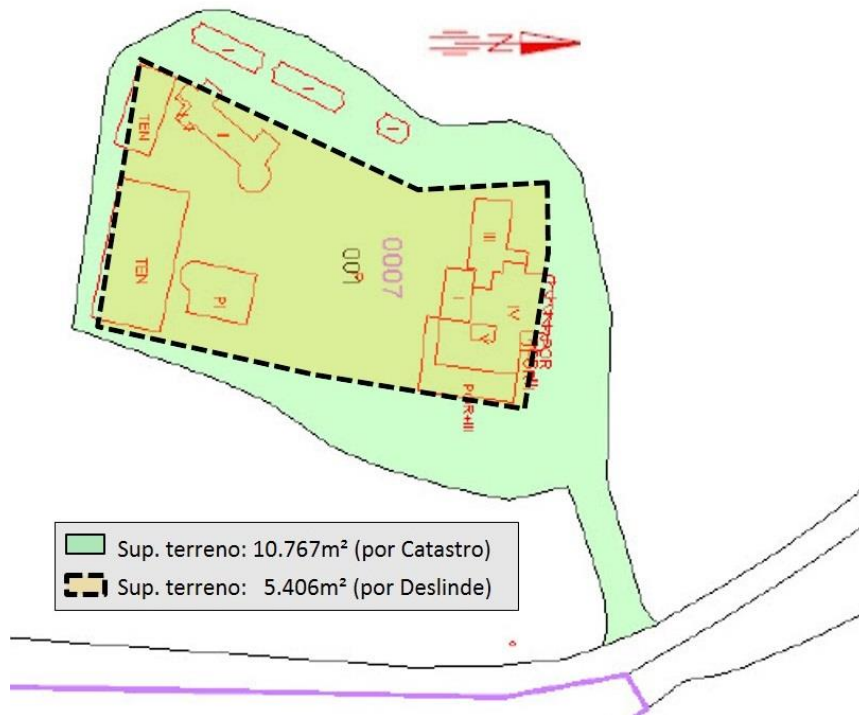





Ilustración 4 - La propiedad linda en todo su ámbito con el Monte "Pinar de la Barranca"

Por su parte, el terreno colindante, al cual pertenece los terrenos solicitados para el desarrollo del Plan Especial forma parte de la Parcela 15, dentro del Polígono 2, con referencia catastral 28093A002000150000DM categorizado como suelo Agrario Protegido con una superficie total de 2.320.336 m² según la información obtenida en la Sede Digital del Catastro

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	28093A002000150000DM 
Localización	Polígono 2 Parcela 15 MONTE U.P.24. NAVACERRADA (MADRID)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario

PARCELA CATASTRAL



Localización	Polígono 2 Parcela 15 MONTE U.P.24. NAVACERRADA (MADRID)
Superficie gráfica	2.320.336 m ²
Participación del inmueble	100,000000 %

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	MM Pinar maderable	02	2.321.719

Ilustración 5 - Información catastral del terreno anexo al Hotel La Barranca

1.7.- DATOS DE LAS OCUPACIONES

Con fecha 26 de noviembre de 2013 se publica en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid

ORDEN 2817/2013, de 5 de noviembre, del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se resuelve el expediente de deslinde parcial del monte demanial denominado "Pinar de la Barranca", número 24 del Catálogo de Montes de Utilidad Pública (CUP) de la Comunidad de Madrid, sito en los términos municipales de Navacerrada y Cercedilla, en cuanto al enclavado correspondiente al hotel "La Barranca".

El mencionado deslinde deja fuera de sus límites:

- Edificaciones anexas destinadas a Bungalows del mencionado enclavado.
- Aparcamiento superficial de tierra destinado al uso de los clientes del hotel.

Como consecuencia del deslinde ORDEN 2817-13 donde la Propiedad pasa de ser de 10.767 m² según catastro a registrarse con 5.406 m² distribuidas en finca nº 282 de 5.156 m² y la finca 297 de 250 m².

La propiedad solicita la ocupación de los terrenos excluidos para poder resolver todos los problemas ocasionados por la reducción del área y nuevos límites de los cuales se le otorga las siguientes ocupaciones:

- EXPEDIENTE Nº OCU.038.2014. CANON 316 de 2019 m² donde integra parte del edificio que ha quedado fuera del deslinde y el terreno para emergencias y paso de obra.
- EXPEDIENTE Nº OCU.006.2018. CANON 351 de 339m² para atender los servicios básicos para adecuar el edificio a la normativa vigente motivo de la elaboración del PEI



1.8- ANTECEDENTES DEL USO

El uso terciario: hotelero y actividades complementarias están consolidadas en esta finca en más de 80 años de actividad continua.

El inicio de la actividad hotelera el 4 de abril de 1936 se demuestra en el siguiente extracto de La Escritura de Permuta de Agapito Herrero y el Ayuntamiento de Navacerrada (Numero 106) por los terrenos de "La Barranca" el 1 de abril de 1954 previamente cedidos en ocupación perpetua.

" Los terrenos ocupados actualmente por la hospedería "La Barranca", fueron cedidos por el Distrito Postal de Madrid, con carácter de ocupación por causa de interés general, previa declaración de la misma por el Excmo. Sr. Gobernador Civil de ésta provincia y previa conformidad del Ayuntamiento de Navacerrada, propietario del monte, con fecha 4 de abril de 1.936, en

En el año 1972 se procedió a la ampliación de dichas edificaciones para lograr la renovación de la actividad en un Hotel de 3 estrellas con licencia de funcionamiento a Don Carlos Herrero Jorge.

Garantizado su funcionamiento desde la citada fecha el Ayuntamiento de Navacerrada concede el cambio de titularidad de la Actividad a nombre de "HOSTELERIA LA BARRANCA, S.A.". Actividad que ha venido funcionando hasta día del comienzo de la adecuación del complejo hostelero por ARCHILOGGIA SPAIN S.L.

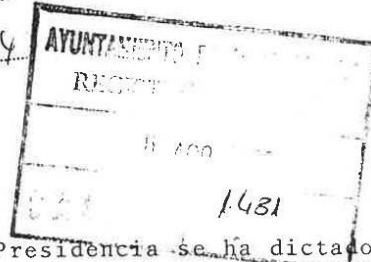
SECRETARIA



DILIGENCIA: La extiendo para hacer constar que la presente fotocopia ha sido cotejada con su original, que tengo a la vista y concuerda con la misma, de lo que certifico.

AYUNTAMIENTO DE NAVACERRADA (MADRID)

ASUNTO: 120/14
El Secretario ACCTAL



Por la Alcaldía-Presidencia se ha dictado, con fecha tres de agosto de mil novecientos noventa, DECRETO del tenor literal siguiente:

"DECRETO.- Vista la solicitud formulada por D^a Maria Teresa Molinero Fernández, en nombre y representación de D. Carlos Herrero Jorge, relativa al cambio de titularidad del Hotel "LA BARRANCA", ubicado en esta localidad.

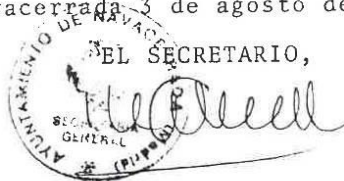
Vista la Disposición Transitoria Tercera del R.A.M.I.N.P.- Considerando que están garantizadas en forma todas las medidas de seguridad que, en su día, le fueron impuestas al citado local para garantizar su funcionamiento. Atendiendo a que la actividad desarrollada observó con entera fidelidad en todas sus instrucciones el conjunto de requisitos legales de tipo corrector; esta Alcaldía en uso de sus atribuciones, que por la vigente normativa legal ostenta, viene en DISPONER, lo siguiente:

Autorizar el traspaso de la Licencia de Apertura del Local, destinado a Hotel, denominado "LA BARRANCA", a favor de "HOSTELERIA LA BARRANCA S.A.", que quedará subrogada a todos los efectos legales, ante este Ayuntamiento en cuanto en el cumplimiento de los requisitos inherentes al desarrollo de la misma y que prescribe el vigente Reglamento de Actividades, Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Lo decreta, manda y firma el Sr. Alcalde, D. Aurelio Rubio Alonso, en Navacerrada a tres de agosto de mil novecientos noventa. Firmado y rubricado.- EL ALCALDE.- ANTE MI: EL SECRETARIO".

Lo que traslado a Vd. para su conocimiento y efectos correspondientes. Advirtiéndole, asimismo que para la efectividad de la presente Resolución deberá abonar la tasa correspondiente que regula la Ordenanza Municipal en vigor.

Navacerrada, 3 de agosto de 1.990.



Sra. D^a. Maria Teresa Molinero Fernández, en nombre y representación de D. Carlos Herrero Jorge.

Actualmente, tras el cambio de Titularidad de la Actividad ésta se encuentra a nombre de la actual propiedad ARCHILOGGIA SPAIN S.L.. condicionada a las obras de reforma para adaptar el edificio a la normativa vigente en cuanto a seguridad contra incendios, accesibilidad, utilización, ahorro energético, salubridad etc...

Es el motivo de la redacción del presente PEI para que El Ayuntamiento de Navacerrada, La CAM asistan con los informes, permisos, licencias, ocupaciones necesarios para llevar a término las obras de adecuación actualizada del hotel.



Ayuntamiento de Navacerrada



Página de José Angeles 1 - 28491 Navacerrada (Madrid). Tel.: 91 856 00 06 Fax.: 91 856 04 36 / www.aytonavacerrada.org

Por esta Alcaldía-Presidencia se ha dictado, con fecha tres de febrero de dos mil quince, Decreto del tenor literal siguiente: -----

"D E C R E T O.- Vista la solicitud formulada por Don Daniel Alejandro Romero, en nombre y representación como administrador único de la sociedad mercantil denominada ARCHILOGGIA SPAIN, S.L. con CIF número B86432655, en la que solicita el cambio de titularidad de la licencia de Apertura del local destinado a Hotel, denominado "LA BARRANCA", titularidad otorgada a "HOSTELERIA LA BARRANCA S.A.", con fecha tres de agosto de mil novecientos noventa.-----

Visto art. 13 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. -----

Esta Alcaldía en uso de las atribuciones que le confiere la vigente normativa legal. -----

HA RESUELTO: -----

Proceder al cambio de titularidad de la Licencia de Apertura del local destinado a Hotel, denominado "LA BARRANCA" de Navacerrada (Madrid), a favor de "ARCHILOGGIA SPAIN, S.L.", con CIF número B86432655, representada por Don Daniel Alejandro Romero, como administrador único de la sociedad mercantil, que quedará subrogado a todos los efectos legales, ante este Ayuntamiento, en cuanto al cumplimiento de los requisitos inherentes al desarrollo de la misma, poniendo en su conocimiento que: -----

- Deberá cumplir las medidas correctoras que figuran en el proyecto técnico y observar especialmente la normativa de protección medioambiental.-----
- Deberá solicitar autorización expresa para cualquier cambio o ampliación del local o de los elementos de la actividad que pretenda realizar con posterioridad a esta fecha. -----

Lo decreta, manda y firma, Doña Izaskun Urgoiti Bernal, Alcaldesa-Presidenta, en Navacerrada a tres de febrero de dos mil quince.- LA ALCALDESA.- P.S.M.- LA SECRETARIA".-----

Lo que traslado a Vd. para su conocimiento y efectos, advirtiéndole que contra este acto, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer recurso de reposición ante este mismo órgano en el plazo de un mes, o recurso contencioso-administrativo directamente ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de Madrid, en el plazo de dos meses, ambos plazos contados a partir del día siguiente al de la recepción de la notificación. Transcurrido un mes desde la interposición del recurso de reposición sin que se notifique expresamente su resolución, se entenderá desestimado.

Contra la desestimación, expresa o presunta del recurso de reposición, podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la mencionada jurisdicción, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la recepción de la notificación si la desestimación es expresa, o en el plazo de seis meses contados desde el día siguiente a aquel en que deba de entenderse presuntamente desestimado el recurso de reposición.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y 117 de la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el





Ayuntamiento de Navacerrada

artículo 46 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso- Administrativa, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

Navacerrada 4 de febrero de 2015.

LA SECRETARIA,



Plaza de los Angeles 1 - 28491 Navacerrada (Madrid). Tel.: 91 856 00 06 Fax.:91 856 04 36 / www.aytonavacerrada.org

Sr. D. Daniel Alejandro Romero, en nombre y representación de ARCHILOGGIA SPAIN
S.L.
C/ Castillo de Fuensaldaña, nº 4, Oficina 121.
28232.- LAS ROZAS (MADRID)

1.9- DESCRIPCIÓN Y ÁMBITO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

El ámbito del Plan Especial es, principalmente, el espacio natural inscrito dentro del Parque de la Cuenca Alta del Manzanares, en el municipio de Navacerrada. El acceso a la zona de afección del presente plan procede de la propia carretera Pinar de la Barranca, accesible desde la carretera M-607 ya sea por el camino existente, así como por la rotonda de acceso desde la calle de las Eras, desde Navacerrada.

La carretera de la Barranca asciende durante aproximadamente 5 km hasta la ubicación del Hotel, pasando las viviendas unifamiliares inscritas en la Urbanización Cercas de San Francisco, proveniente de las NNSS vigentes de Navacerrada y continúa la ascensión pasando por el actual Parque de Bomberos de Navacerrada y el Hospital Sanatorio en desuso, que formaba también parte de la Comunidad de Madrid a nivel urbanístico hasta su desuso.

Una vez pasado este sanatorio, el paisaje apenas si tiene construcciones de relevancia, salvo algunas construcciones secundarias anexas a actividades lúdicas y de ocio en el entorno natural. Es el Hotel ubicado en la Carretera de la Barranca la última edificación relevante en el camino de la Barranca, formando parte del planeamiento urbanístico de Navacerrada, ya dentro del espacio de Monte Protegido del Parque Natural.

Conviene señalar, que la actual edificación cuenta con precedentes de numerosas décadas dentro del panorama municipal de Navacerrada, y habiendo sido durante la segunda mitad del siglo XX una edificación de referencia a nivel terciario para todo el entorno del puerto de Navacerrada, ya sea para sus habitantes, como para sus numerosos visitantes a lo largo del año.

La naturaleza de este Plan Especial responde al actual desarrollo de las obras de rehabilitación del Hotel la Barranca para dotarlo de uso hotelero, terciario y dotacional a nivel urbanístico, aprovechando la preexistencia edificatoria de la envergadura que supone el hotel.

Particularmente, la ejecución de un complejo hotelero debe contar con la mejor disposición posible de infraestructuras que garanticen un funcionamiento adecuado de todas ellas en condiciones de simultaneidad, y que a su vez pueda acometer con garantías a la red municipal de la que es partícipe por derecho. Estas infraestructuras incluyen la acometida de agua, la rehabilitación y conexión a la red de saneamiento, y la dotación de un suministro eléctrico de calidad y garantías, apoyado en las diferentes redes de infraestructuras con las que cuenta el municipio de Navacerrada.

Para las actuaciones relativas a los servicios básicos, la delimitación del ámbito de superficie afectado está relacionado con la actual disponibilidad de

espacio necesario con que cuenta actualmente el Monte Protegido, no siendo necesaria la intervención en otras edificaciones y/o infraestructuras.

Para analizar el posible impacto que se produzca en la ejecución de las infraestructuras de estos servicios básicos para el buen funcionamiento del Hotel, de acuerdo con las disposiciones de las NNSS vigentes, conforme a las actuaciones que se han efectuado y que han quedado relacionadas en el apartado de Antecedentes, se presenta a continuación una Memoria Justificativa Medioambiental.

Así, el ámbito superficial del Plan Especial de Infraestructuras fundamentalmente abarca:

- El espacio de la propiedad del complejo Hotelero situado en Carretera de La Barranca al Km 3, con sus edificaciones y superficies exteriores anexas.
- El terreno concedido por un período de 29 años y que comprende:
 - El Centro de Transformación Eléctrica – Ya edificado
 - El área al norte de la propiedad para validar parte del edificio construido y pasarela de emergencia
 - El terraplén delantero y rampas al este de la propiedad para actuaciones en caso de Incendio y emergencias
- La ubicación del apoyo y red de Media Tensión hasta el CDT.
- La superficie prevista para la adecuación de la red de saneamiento
- La superficie prevista para la adecuación de la red de abastecimiento de agua desde los manantiales y depósitos situados en la parte superior de la montaña.
- Las superficies parciales previstas para la ejecución del ramal de abastecimiento desde la presa-embalse hasta los depósitos.

Las características geológicas del suelo en el que se ubica el presente planeamiento se corresponden con la Facies Madrid, denominación que reciben los materiales detríticos procedentes de la erosión del Sistema Central y que han ido rellenando progresivamente la Fosa del Tajo.

Estos materiales están constituidos por una serie monótona muy desarrollada de arenas arcósicas denominadas localmente "arena de miga" y "arena tosquiza", puntualmente microconglomeráticas con abundantes cantos plutónicos y metamórficos, gneis y granito. En el entorno de Navacerrada predominan las arenas de miga gruesas y medias, con algunos tramos de arenas finas y arena tosquiza y lentejones de cantos silíceos.

La composición mineralógica de la Facies Madrid es, cuarzo en proporción del 40%-60%. feldespatos 30%. plagioclasa muy alterada entre un 10% y un 15% y menos del 15% de fragmentos de rocas. Como materiales secundarios biotita, moscovita y apatito. Los tamaños son variables, suelen presentar curvas granulométricas mal clasificadas. La fracción arcillosa está compuesta por esmectitas (55%) illita (25%) e interestratificados (10%).

La vegetación existente se remite a un conjunto de arbustos y árboles de porte medio y alto (abetos, cipreses, pinos, prunos, castaños), así como multitud de especies arbustivas, dispersos en la totalidad de la parcela así, como en el Monte Protegido del Parque de la Cuenca Alta del Manzanares.

La configuración topográfica de los espacios es favorable al Proyecto ya que se pretende utilizar en su totalidad las redes existentes soterradas, preservando al máximo las especies arbóreas, vegetales y los enraizamientos de estas.

No se prevén, en ninguna de las actuaciones consideradas para la ejecución de los trabajos vinculados a estos servicios básicos, la eliminación de ninguna de las especies vegetales del Monte protegido, y se actuará en la superficie primaria de tierra vegetal, con la que volverá a cubrirse de manera total una vez finalizadas las obras de reemplazo de colectores y tuberías.

En lo relativo a la **RED DE SANEAMIENTO:**

En el transcurso y desarrollo de las obras, ha resultado especialmente notorio el descubrimiento de la acometida general de saneamiento, dentro de la parcela del Hotel, el cual, dado el periodo de inoperancia, se encuentra actualmente obturado y probablemente invadido por la vegetación.

Se ha determinado que esta acometida conecta con un ramal realizado de manera privativa, cuyos datos, fechas de ejecución y desarrollo del trazado no cuentan con datos definitivos, sino estimativos, tanto en el Ayuntamiento de Navacerrada como en la Comunidad de Madrid.

Esta red de saneamiento enterrada existente, discurre linealmente por terrenos del monte protegido, hasta su conexionado con el tramo frente al antiguo Hospital Sanatorio en desuso desde 1995 y a la red municipal de Navacerrada claramente activa desde el Parque de Bomberos.

Existe, por tanto, una infraestructura latente enterrada en Monte Protegido, de la que sólo puede ser beneficiaria la actividad hotelera, al no haber otras edificaciones que requieran de conexionado de saneamiento.

Todas las actuaciones constructivas pertinentes para el descubrimiento de la red existente, su reparación o reemplazo y subsanación de tramo a tramo correspondientes a garantizar el mínimo impacto medioambiental y el correcto

discurrir del saneamiento interno del hotel hasta la red municipal, al punto de conexionado frente Hospital Sanatorio abandonado.

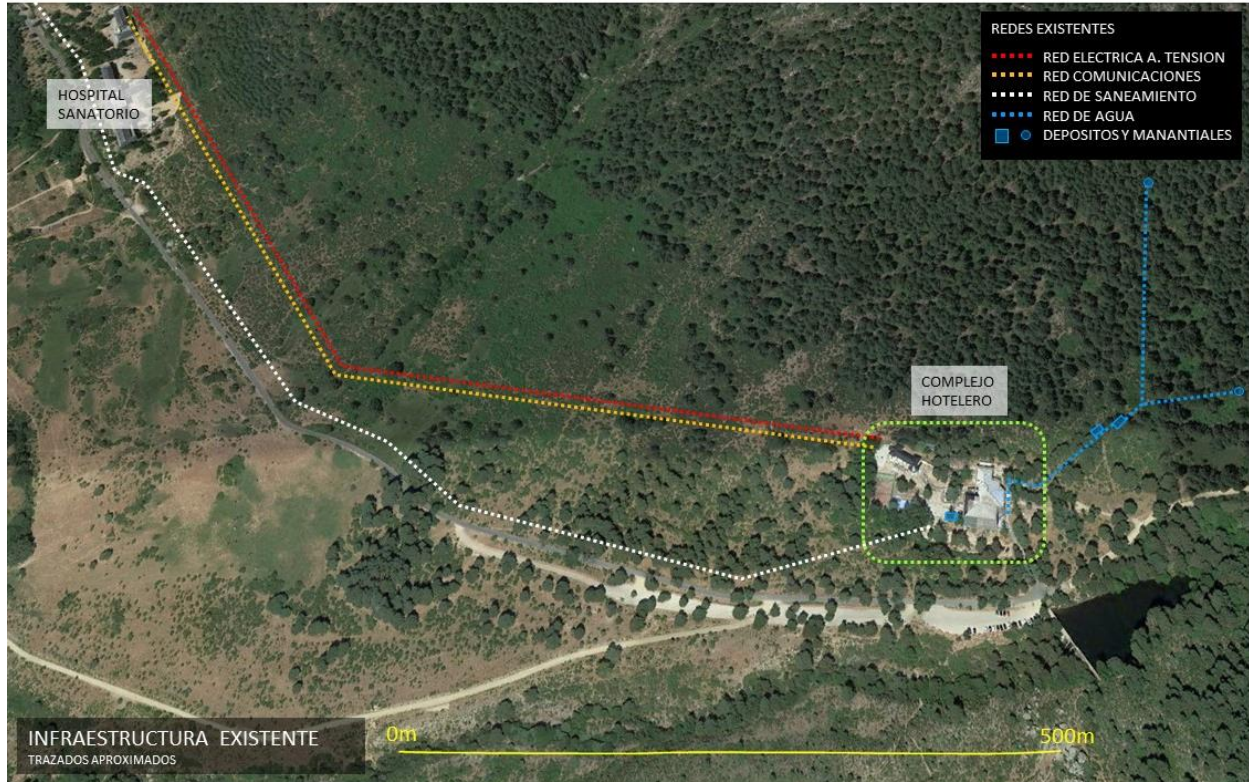


Ilustración 6 - Ubicación estimada de la red saneamiento desde el hotel hasta el hospital



Ilustración 7 - Acometida a Ramal

En lo relativo a la **ACOMETIDA DE AGUA:**

Asimismo, la Comunidad de Madrid ha informado a la Propiedad de la existencia de distintos mananciales y depósitos de abastecimiento que ya estaban anexos a la actividad hotelera en décadas precedentes, y sobre las cuales la actividad del Propietario del Hotel La Barranca cuenta con preferencia de uso y mantenimiento.

En la notificación se hace referencia a tres depósitos, de los cuales la Propiedad sólo empleará dos de ellos, que por sus condiciones de ubicación y dimensiones son perfectamente señalizables y delimitables, así como factibles en su conexión con el complejo Hotelero.

A través de la Consejería de Sanidad, se ha informado a la Propiedad de que el volumen de agua de los mananciales en lo relativo al abastecimiento, no puede garantizar la satisfacción de la demanda de un edificio de las características del Hotel que está siendo rehabilitado.

Por ello, se han considerado dos soluciones de viabilidad técnica:

1. La solicitud de ocupación de los terrenos de afección de los depósitos, y los ramales de conexión con el Hotel, de la cual ya se tiene resolución FAVORABLE.
2. Considerar, como solución aditiva, la ejecución de una red de abastecimiento de agua que parta desde la presa-embalse anexa al Hotel, y conecte con el actual contador existente en las pilastras de acceso al complejo Hotelero.
3. Una vez conexionado, realizar una red enterrada que discorra por los terrenos concedidos por ocupación temporal para el complejo Hotelero para garantizar el correcto llenado de los dos depósitos a emplear, y su funcionamiento hacia las edificaciones de la parcela.
4. Se indica que en la redacción del presente plan, los puntos 2 y 3 están siendo justificados técnicamente mediante la redacción de un proyecto específico de conexionado y prolongación de la red de abastecimiento de agua.



Ilustración 8 – Como alternativa al uso deficiente de los manantiales superficiales de captación existentes con informe desfavorable de la inspección de sanidad, se propone una nueva captación desde el embalse adyacente utilizando segmentos de ocupación concedidos.



Ilustración 9 - Estado actual de los depósitos a reacondicionar



Ilustración 10 - Estado actual del sistema de arquetas y llaves de conexionado a los depósitos a reacondicionar



Ilustración 11 - Según técnicos especialistas, la acometida al embalse es la única opción para garantizar el suministro apropiado de agua todo el año

En lo relativo a la **ACOMETIDA ELÉCTRICA**:

En relación a la cometida y conexión de la red eléctrica, ésta ha sido contemplada desde el origen del Proyecto de rehabilitación hotelera.

Se ha redactado específicamente un proyecto eléctrico de Media Tensión, que permite cumplir todas las directrices normativas para la construcción de un apoyo normalizado en propiedad del Hotel, y que dote de servicio de media tensión al Centro de Transformación adscrito, necesario y debidamente dimensionado para el suministro de la suficiente energía eléctrica al complejo hotelero, sus instalaciones exteriores y la demanda de sus usuarios.

En el citado proyecto de rehabilitación, se verifica el cumplimiento del Documento Básico CTE DB HE de Ahorro de Energía, mediante la aplicación de energías renovables para la producción de energía eléctrica para consumo mínimo del 30% de la energía total del hotel.

Dada la ineficiencia de otros sistemas alternativos para producción energética en esta zona, el porcentaje específico de aportación de energía renovable, focalizado en el suministro de calefacción, se realizará mediante sistema de geotermia, suficientes para garantizar el suministro requerido por normativa.

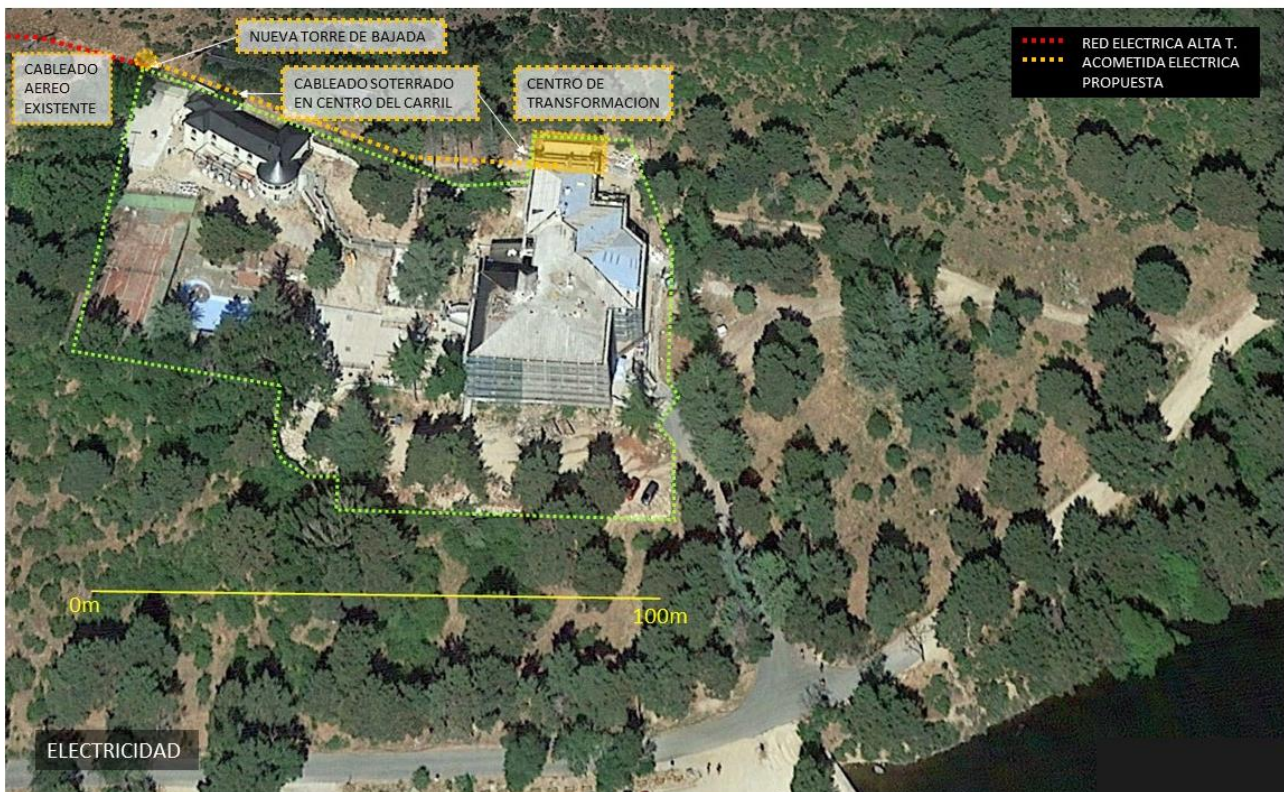


Ilustración 12 - Ámbito proyecto de media tensión desde torre nueva a CDT



Ilustración 13 - Centro de Transformación y Generación auxiliar y camino compactado dónde se enterrará la línea de media tensión y se dará paso a vehículos de servicio y mantenimiento de la torre de alta tensión ubicado al final.

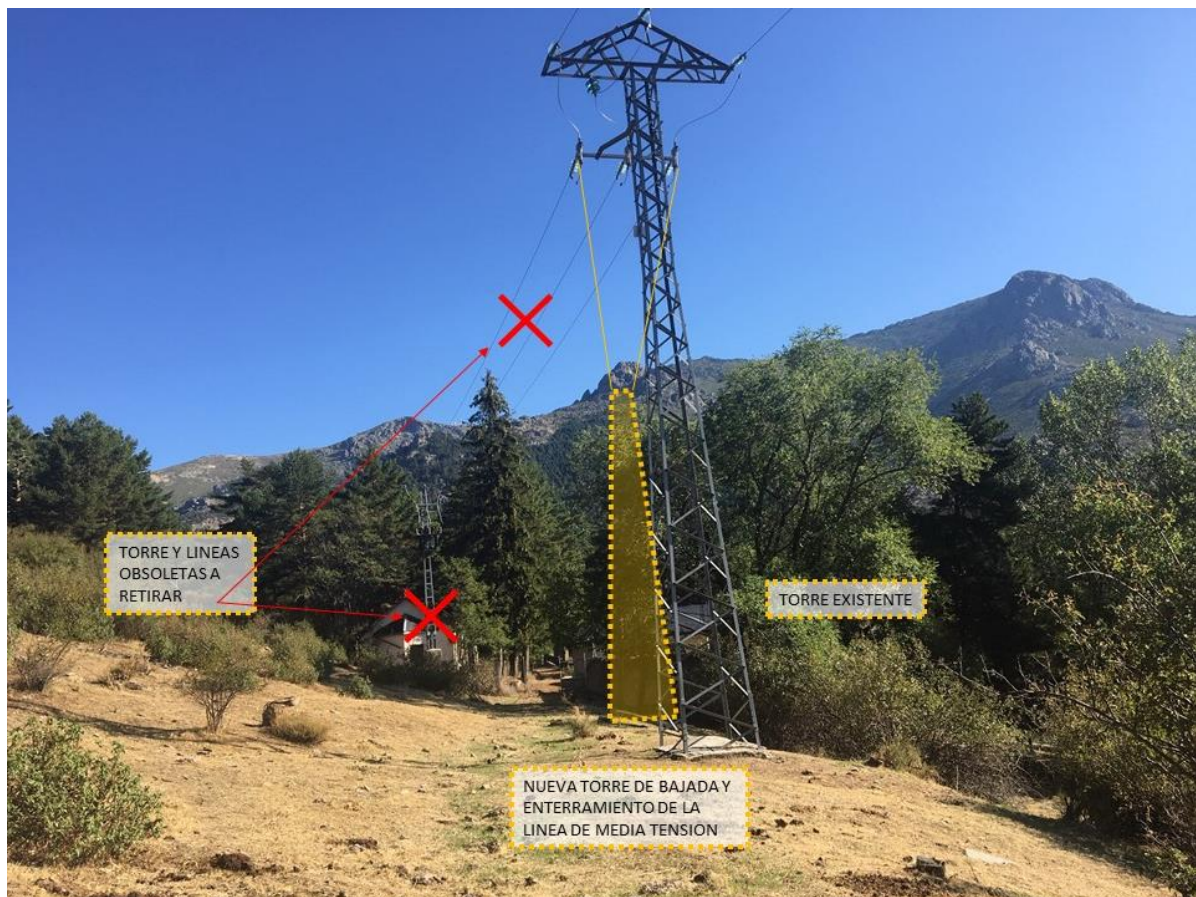



Ilustración 14 - Torre de transformación obsoleta a sustituir por torre que cumpla con la normativa, indicada en el proyecto de alta tensión

1.10.- REQUERIMIENTO Y ANTECEDENTES

La redacción del presente documento se lleva a cabo por el requerimiento de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid en documento de 4 de junio de 2019, mediante el siguiente documento:



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE NORMATIVA Y RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO
ÁREA DE RÉGIMEN JURÍDICO


Se informa en relación a los expedientes remitidos por el Ayuntamiento de Navacerrada sobre el Complejo Hotelero sito en la Carretera de la Barranca , km. 3 :

1. Expediente 113570/18 de solicitud de licencia de obra 76/2017 del Ayuntamiento de Navacerrada, para el informe ambiental del Proyecto Básico y de Ejecución para el acondicionamiento del saneamiento del Complejo Hotelero.
2. Expediente 64985/18 de solicitud de licencia para la instalación de una Torre eléctrica y una línea de media tensión para las obras de acondicionamiento de Complejo Hotelero.

Estos Proyectos de rehabilitación de la red de saneamiento y de la red eléctrica son necesarios para las obras de acondicionamiento del Complejo Hotelero y afectan a Suelo no Urbanizable Especialmente protegido por cauces, riberas y embalses y Suelo No urbanizable protegido por Interés paisajístico.

El complejo hotelero La Barranca cuenta con un edificio principal, cafetería, vestuarios y piscina que están fuera de ordenación, y situados dentro del deslinde parcial del Monte Demanial denominado Pinar de la Barranca, nº 24 del Catálogo de Montes de utilidad pública, descrito en la Orden 2871/2013 de 5 de noviembre del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y afectado por la ley del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama. Fuera del deslinde hay bungalows y aparcamiento.

Mediante Resolución de 29 de septiembre de 2015 de la Consejería de Medio Ambiente , Administración local y Ordenación del territorio se declaró innecesario el trámite de calificación urbanística, para la ejecución de las obras de acondicionamiento, precisando de licencia municipal.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org con el sistema de seguimiento de pago de certificación: 091430447629125294119



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

No obstante, la ejecución de las obras de rehabilitación del saneamiento, y la necesidad de las líneas eléctricas citadas en el expediente, deben tramitarse conjuntamente mediante un Plan Especial de Infraestructuras, de conformidad con lo que establece el artículo 50 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El Plan Especial es el instrumento apropiado para la definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.

Por lo que procede la devolución de los citados Proyectos a fin de que se redacte y se tramite un Plan Especial de Infraestructuras.

Madrid a fecha de firma:

JEFA DE ÁREA DE RÉGIMEN JURÍDICO

Firmado digitalmente por LAURA ZAMORANO CARRETERO
Organización: COMUNIDAD DE MADRID
Fecha: 2019.06.04 10:22:25 CEST
Huella dig.: 3a311a874e7508181b8e9bc8782513352686a56b

SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA Y RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO

Firmado digitalmente por BEATRIZ LOBÓN CERVIÁ
Organización: COMUNIDAD DE MADRID
Fecha: 2019.06.05 11:11:39 CEST
Huella dig.: 3a311a874e7508181b8e9bc8782513352686a56b



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0945844676337734594119

Dichos antecedentes provienen de los tres servicios urbanísticos solicitados durante la ejecución del Proyecto, que son el servicio de energía eléctrica, el de abastecimiento de agua y el de saneamiento.

En lo relativo al servicio básico de **RED DE SANEAMIENTO**:

1. En el proceso de ejecución constructiva del Proyecto con Licencia de Obra Mayor para Acondicionamiento de Complejo Hotelero se ha comprobado que el colector de salida de la parcela se encuentra obturado, no pudiéndose subsanar por medios interinos, y requiriendo de trabajos a ejecutar desde el exterior del propio colector, por terrenos de Monte Protegido.

Dada la actual inoperancia del servicio de saneamiento en la parcela, la Propiedad requiere de la ejecución de un conexionado a la red municipal de saneamiento, la cual implica la ejecución del PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION DE OBRAS DE REHABILITACIÓN DE LA RED DE SANEAMIENTO DEL COMPLEJO HOTELERO LA BARRANCA HASTA CONEXIÓN CON SANEAMIENTO MUNICIPAL, SITO EN CTRA. BARRANCA KM 3. NAVACERRADA (MADRID), que se ha presentado ante el Ayuntamiento, y ante la Comunidad de Madrid.

2. La aprobación de este proyecto ha quedado supeditado a la redacción y aprobación del presente Plan Especial, como se especificaba en el apartado anterior.

1.10.1 ANTECEDENTES - RED DE SANEAMIENTO

02-noviembre-17:

Solicitud al Ayuntamiento de Navacerrada **informe de la red de Saneamiento** de la Carretera Pinar de la Barranca.

Registro 2017/485

22-diciembre-17:

Solicitud de licencia de obra menor para reparación de la red de saneamiento. Propuesta de adecuación y conexionado.

Registro: 2017/605

16-febrero-18:

Notificación Ayuntamiento de Navacerrada, en relación a expediente LO 76/2017 "Acondicionamiento Complejo Hotelero. Arreglo de Saneamiento". Indicando de que **se trata de obra mayor y es necesario aportar proyecto técnico visado suscrito por técnico competente**. Plazo de presentación 2 meses.
Registro: 194

04-abril-18:

Solicitud de planimetría de la red de saneamiento de colectores del Valle de la Barranca hasta el enganche en la Carretera 607.

Registro. 2018/191

10-abril-18:

Solicitud de prórroga para presentar el proyecto de rehabilitación de saneamiento.

Registro 2018/206

19-abril-18:

Concesión de la prórroga por parte del Ayuntamiento de Navacerrada de un mes para presentar el proyecto de rehabilitación de saneamiento.

Registro: 506

19-abril-18:

Solicitud de la planimetría de la red de saneamiento municipal al Ayuntamiento de Navacerrada.

Registro: 2018/232

10-julio-18:

Presentación de solicitud al Ayuntamiento de Navacerrada del Proyecto Básico y de Ejecución de rehabilitación de saneamiento.

Director del Proyecto: Arquitecto José Antonio Gutiérrez Sanz. ´
Proyecto visado Colegio de Arquitectos de Madrid.

Registros 2018/404, 2018/405

11-julio-18:

Presentación de Proyecto Básico y de Ejecución de rehabilitación de saneamiento al Área de Conservación de Montes, al Centro de Gestión de Parques de la Cuenca Alta del Manzanares y a los agentes forestales de la Comunidad de Madrid.

Referencia: 10/232226.9/18 y 10/232231.9/18

19-julio-18:

Notificación mediante informe de los Servicios de Informes Técnicos Medioambientales de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid indicando que el expediente de **Proyecto de rehabilitación de saneamiento debe iniciarse en el Ayuntamiento de Navacerrada.**

1-agosto-18:

Pago tasa ICIO (424,03 euros) y de residuos (269,62 euros) para **licencia obra mayor, arreglo de saneamiento al Ayuntamiento de Navacerrada**

09-mayo-19:

Solicitud de acceso al expediente de rehabilitación de saneamiento, **Expediente Ayuntamiento: LO76-2017 y Expediente Consejería Medio Ambiente: 113570/18.**

Referencia Consejería Medio Ambiente: 10/135070.9/19

25-julio-19:

Notificación del Ayuntamiento de Navacerrada en relación a un informe solicitado por dicha Administración al Área de Régimen Jurídico la Consejería de Medio Ambiente (Expediente 113570/18) **para el informe ambiental del Proyecto Básico y de Ejecución para el acondicionamiento del saneamiento del complejo hotelero**, informando que dicha solicitud se debe tramitar mediante **Plan Especial de Infraestructuras.**

Expediente Ayuntamiento de Navacerrada: 250/2019

En lo relativo al servicio básico de **ABASTECIMIENTO DE AGUA:**

1. La Propiedad ha confirmado con la Confederación Hidrográfica del Tajo y posteriormente con la Comunidad la existencia de diversos manantiales, captaciones y acometidas asociadas al uso Hotelero. Se ha tramitado ante el Ayuntamiento de Navacerrada mediante proyecto básico y ante la Comunidad de Madrid mediante petición de ocupación temporal de terrenos para la captación, con resolución favorable.
2. A consecuencia de esta concesión de ocupación temporal, la Consejería de Sanidad, mediante escrito resolutivo informa a la Propiedad de la no recomendación del uso de estos manantiales para acometida exclusiva, dado que no cuentan con las condiciones higrométricas y de volumen garantes para el suministro con carácter continuado en el año.
3. Por ello se ha recomendado a la Propiedad el planteamiento de la captación a través de la presa anexa a la parcela del complejo hotelero, conectada de manera efectiva al contador existente, y conectar esta acometida a los depósitos, cuya utilización sí será planteada en el desarrollo del presente Plan Especial.

1.10.2 ANTECEDENTES – ABASTECIMIENTO DE AGUA:

15-diciembre-17:

Notificación del Área de Conservación de Montes de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid para **constituir ocupación y vallar varios depósitos, pozos y captaciones de agua asociados al antiguo hotel la Barranca**, en el caso de que quieran ser utilizados por la nueva Propiedad. Plazo de un mes para iniciar los trámites de legalización **y solicitar permisos oportunos de aprovechamiento de aguas en la Confederación Hidrográfica del Tajo.**

Referencia: 10/361472.9/17

21-diciembre-17:

Área de Conservación de Montes de la Consejería de Medio Ambiente notifican negativamente a la petición de intercambio de terrenos de la ocupación concedida (OCU.038.2014) para poder llevar a cabo la ejecución de canalización de media tensión y la construcción de un apoyo eléctrico. Informan de que se debe **solicitar una nueva ocupación temporal para los servicios básicos y que se debe iniciar el procedimiento de legalización de servicios básicos.**

Referencia 10/375178.9/17

12-enero-18:

Se presenta en Confederación Hidrográfica del Tajo **memoria técnica para la legalización y aprovechamiento de las captaciones de agua y depósitos.**

Redacción de Ingeniero Agrícola Ignacio Lizárraga Fernández.

Número de registro: 1801592150

13-enero-18:

Se aporta en el Registro de Consejería de Medio Ambiente documentación requerida por el Área de Conservación de Montes que acredita la **concesión por parte del Ayuntamiento del uso privado de las captaciones de agua a la Propiedad del hotel y se inicia solicitud de ocupación temporal para servicios básicos: captación de agua.**

Referencia. 99/003742.9/18

14-enero-18:

Se presenta de forma telemática en la Consejería de Medio Ambiente justificante de presentación de documentación presentada el 13-enero-18.

Referencia 10/013752.9/18

18-enero-19:

Presentación servicios básicos hotel y solicitud ocupación conjunta para suministro eléctrico y captación de aguas. Ayuntamiento de Navacerrada.

Números de registros: 2018/22, 2018/23, 2018/24 y 2018/25.

19-enero-18:

Presentación de documentos requeridos para legalizar los servicios básicos. Presentación presencial en Registro de Consejería de Medio Ambiente.

Referencia: 10/023048.9/18

Presentación de Memoria de los servicios básicos para la actividad hotelera y solicitud de **ocupación conjunta servicios básicos para suministro eléctrico y captación de manantiales**, queda **pendiente solicitud de saneamiento**. Presentado de forma telemática en Consejería de Medio Ambiente.

Referencia: 10/023602.9/18

31-enero-18:

Notificación de la **Confederación Hidrográfica del Tajo de comunicación de inicio de expediente C_0002_2018** para la concesión de aguas.

Número de registro: 000002136s1800001775.

31-enero-18:

Se presenta en la Consejería de Medio Ambiente la notificación de la Confederación Hidrográfica del Tajo de inicio de expediente de captación de aguas.

Referencia: 10/037100.9/18

05-febrero-18:

Notificación de la Confederación Hidrográfica del Tajo requiriendo documentación para completar el Expediente C_0002_2018.

Número de registro: O00002136s1800002038

07-marzo-18:

Se presenta documentación en la Confederación Hidrográfica del Tajo para adjuntar al Expediente C_0002_2018.

Número de registro: 18013023449

23-marzo-18:

Notificación de la Confederación Hidrográfica del Tajo requiriendo documentación para completar el Expediente C_0002_2018.

Número de registro: O00002136s1800007369.

06-abril-18:

Solicitud de prórroga a la Confederación Hidrográfica del Tajo para dar respuesta al requerimiento.

Número de registro: 18014322027

18-abril-18:

Se presenta documentación requerida por la Confederación Hidrográfica del Tajo al Expediente C_0002_2018.

Número de registro: 18014824412

20-abril-18:

Notificación del Área de Conservación de Montes de la Consejería de Medio Ambiente **requiriendo el abono de las tasas** para tramitar el expediente de ocupación OCU.006.2018.

Referencia 10/136656.9/18

24-abril-18:

Notificación de la Confederación Hidrográfica del Tajo ampliando plazo para presentar la documentación para el expediente C_0002_2018.

Número de registro: 000002136s1800010080

25-abril-18:

Pago tasas expediente OCU.006.2018. Presentado en la Consejería de Medio Ambiente

con referencia 10/145516.9/18

04-mayo-18:

Solicitud de reducción de ocupación solicitada en el expediente OCU.006.2018 para el servicio básico de captación de aguas.

Referencia de la Consejería de Medio Ambiente: 10/155436.9/18

04-mayo-18:

Solicitud de **licencia de obra menor para el saneado de la captación de aguas presentado en el Ayuntamiento de Navacerrada.**

Números de registro: 2018/255, 2018/256 y 2018/257.

23-mayo-18:

Notificación del Ayuntamiento de Navacerrada en relación al Expediente LO30/2018 "Adecuación de captación de aguas" requiriendo el pago de las tasas, las autorizaciones de la Consejería de Medio Ambiente y la Confederación Hidrográfica del Tajo, la ocupación concedida e información sobre el vallado.

Número de registro: 624.

19-julio-18:

Se solicita al Ayuntamiento de Navacerrada ampliar el plazo para dar respuesta al requerimiento a la espera de obtener la ocupación. Número de registro: 2018/434.

01-octubre-18:

Notificación Confederación Hidrográfica del Tajo requiriendo documentación para el expediente C_0002_2018.

CSV: MA0091FEC42A0834683E1F21221538035589

10-octubre-18:

Notificación de **Dirección General de Salud Pública de la Consejería de Sanidad, requiriendo documentación del abastecimiento** para emitir informe a

petición de la Confederación Hidrográfica del Tajo para tramitar el Expediente C_0002_2018. El servicio de Inspección Sanitaria procederá a realizar la comprobación oficial de la captación en el momento en el que estén en correcta adecuación sus instalaciones.

Referencia 47/711231.9/18

11-octubre-18:

Se presenta documentación requerida por la Confederación Hidrográfica del Tajo para adjuntar al Expediente C_0002_2018.

Número de registro: 180113014334 y 180113014513.

17-diciembre-18:

Notificación del **Ayuntamiento de Navacerrada** con la **emisión del certificado solicitado por la Confederación Hidrográfica del Tajo informando de que la Propiedad no dispone de conexión a la red municipal** de suministro de agua.

Expediente 109/2018.

06-junio-19:

Notificación del pliego de condiciones del expediente OCU.006.2018, Ocupación por servicios básicos.

Referencia: 10/164662.9/19

02-julio-19:

Informe desfavorable para el uso de agua de la captación solicitada como agua de consumo humano emitido por la Unidad Técnica del Área de Salud Pública 6, de la Dirección General de Salud Pública de la Consejería de Sanidad.

Referencia 47/159440.9/19.

05-agosto-19:

Resolución del Área de Conservación de Montes, Expediente OCU.006.2018. **Se concede ocupación temporal por 27 años de 339 m² para los servicios básicos de electricidad y captación de aguas**, quedando pendiente la tramitación de saneamiento y desagüe.

Referencia: 10/217503.9/19

En lo relativo al servicio básico de **ACOMETIDA ELÉCTRICA:**

1. La Propiedad ya ha realizado todos los trámites necesarios para la dotación de Alta y Media Tensión en la parcela.
2. Se tiene licencia de Obras por parte del Ayuntamiento de Navacerrada, proyecto técnico Visado presentado ante el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid para la ocupación de terrenos en Monte Protegido.
3. Se tiene permiso de ocupación para la torre y el Centro de Transformación, que se están o se han ejecutado conforme al proyecto respectivamente, La conducción eléctrica entre torre y CT transcurrirá por zanja adosada a los límites de la propiedad.
4. Toda la documentación relativa a este proyecto, así como sus licencias y resoluciones se presentan de manera anexa a este documento.

1.10.3 ANTEDECENTES – ACOMETIDA ELÉCTRICA:

19-enero-17:

Presentación de **documentos requeridos para legalizar los servicios básicos.**

Presentación presencial en Registro de Consejería de Medio Ambiente.

Referencia: 10/023048.9/18

21-julio-17:

Presentación **solicitud de intercambio de terrenos de la ocupación**

OCU038.2014 al Ayuntamiento de Navacerrada para la acometida eléctrica.

Número de registro 1823.

25-julio-17:

Presentación solicitud intercambio de terrenos de la ocupación OCU038.2014 a la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid para la acometida eléctrica.

Referencia: 10/231138.9/17

20-septiembre-17:

Presentación de **Memoria del Ingeniero técnico industrial: Luis Tolbaños para intercambio de terrenos de la ocupación OCU038.2014 para el suministro eléctrico.** Ayuntamiento de Navacerrada.

Número de registro 2017/392

21-septiembre-17:

Se adjunta documentación a la solicitud de cambio de ocupación presentado en julio de 2017.

Informe del Ingeniero técnico industrial: Luis Tolbaños.

Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

Referencia: 10/282593.9/17

04-octubre-17:

La Dirección General de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid **informa del traslado de la solicitud al Ayuntamiento de Navacerrada.**

Referencia: 608/17 PART170161

25-octubre-17:

Notificación Ayuntamiento de Navacerrada. A la vista del informe emitido por la Arquitecta municipal el 17 de octubre de 2017 se requiere **solicitar licencia de obras incluyendo el proyecto técnico.**

Número de registro: 2017/1479

04-diciembre-17:

Proyecto presentando en el Ayuntamiento de Navacerrada:

AMPLIACIÓN DE POTENCIA. PROYECTO DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y CT.

Proyecto y dirección de obra: Ingeniero Luis Tolbaños. Visado por el Colegio de Ingenieros Técnicos Industriales de Madrid.

Número de registro: 2017/567.

21-diciembre-17:

Área de Conservación de Montes de la Consejería de Medio Ambiente notifican negativamente a la petición de intercambio de terrenos de la ocupación concedida (OCU.038.2014). Informando que se debe solicitar una nueva ocupación temporal para los servicios básicos y que se debe iniciar el procedimiento de legalización de servicios básicos.

Referencia: 10/375178.9/17

18-enero-19:

Presentación servicios básicos hotel y **solicitud ocupación para suministro eléctrico y captación de aguas.** Ayuntamiento de Navacerrada.

Números de registros: 2018/22, 2018/23, 2018/24 y 2018/25.

Presentación de Memoria de los servicios básicos para la actividad hotelera y solicitud de ocupación servicios básicos **para suministro eléctrico** y captación de manantiales, queda pendiente solicitud de saneamiento. Presentado de forma telemática en Consejería de Medio Ambiente.

Referencia: 10/023602.9/18

15-febrero-18:

Requerimiento del Ayuntamiento de Navacerrada, solicitando:

- Documentación retirada torre existente
- Eliminar referencias ocupación no concedida
- Obras solo permitidas incluidas en solicitud: zanjas, canalizaciones y restauración terrenos removidos
- Pagar tasa

Número de registro: 177

23-febrero-18:

Contestación al requerimiento aportando documentación. Pendiente el pago de la tasa y de la concesión de ocupación por parte de la Comunidad de Madrid.

Número de registro: 2018/93.

20-abril-18:

Notificación del Área de Conservación de Montes de la Consejería de Medio Ambiente requiriendo el abono de las tasas para tramitar el expediente de ocupación OCU.006.2018.

Referencia: 10/136656.9/18

25-abril-18:

Pago tasas expediente OCU.006.2018. Presentado en la Consejería de Medio Ambiente

Referencia: 10/145516.9/18

06-junio-19:

Notificación del **pliego de condiciones del expediente OCU.006.2018, Ocupación por servicios básicos.**

Referencia: 10/164662.9/19

25-julio-19:

Notificación del Ayuntamiento de Navacerrada en relación a un informe solicitado por dicha Administración al Área de Régimen Jurídico la Consejería

de Medio Ambiente (Expediente 64985/18) **para la licencia de instalación de una torre eléctrica y una línea de media tensión**, informando que dicha solicitud se debe tramitar mediante Plan Especial de Infraestructuras.

Expediente Ayuntamiento de Navacerrada: 250/2019

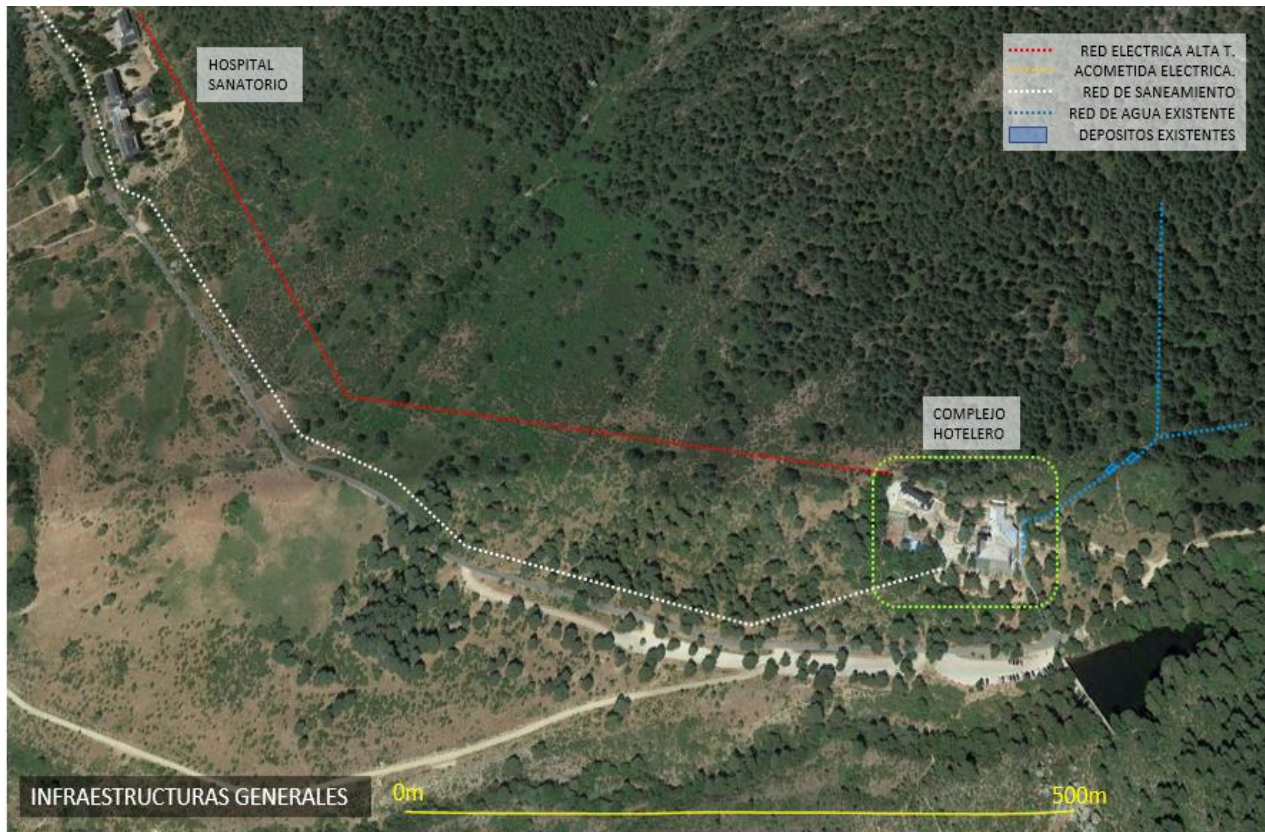
05-agosto-19:

Resolución del Área de Conservación de Montes expediente OCU.006.2018. **Se concede ocupación temporal por 27 años de 339 m² para los servicios básicos de electricidad** y captación de aguas, quedando pendiente la tramitación de saneamiento y desagüe.

Referencia: 10/217503.9/19

1.11. AFECCIONES A LAS INFRAESTRUCTURAS

El Presente Plan Especial de Infraestructuras considera las siguientes afecciones a las infraestructuras existentes:



- **RED DE SANEAMIENTO:**

En lo relativo a la Red de Saneamiento, el presente Plan considera que la actual conexión del complejo Hotelero a la red municipal de Navacerrada no cuenta con las condiciones necesarias para su correcto funcionamiento.

Del mismo modo, el Plan establece la necesidad de la adecuación de la actual red de saneamiento existente, actualmente soterrada y en mal estado, hasta el punto de conexión con el Hospital Sanatorio en actual desuso.

Esta afección establece el máximo aprovechamiento posible del trazado actual de la red soterrada por Monte Protegido, sustituyéndose únicamente la parte de tubería deteriorada, hasta dejarla operativa con ejecución de las arquetas de registro cada 50-60 metros lineales en trazados rectos, o en cada codo de cambio direccional, si fuese necesarias, dependiendo donde se encontrara la avería.

De este modo, el tramo de saneamiento planteado no supone una ampliación de la red existente, sino la adecuación del tramo en uno resultante que reúna las condiciones materiales y de mantenimiento óptimas.



• ABASTECIMIENTO DE AGUA

Por su parte, la red de abastecimiento de agua presenta las siguientes afecciones.

En un primer escenario, la red de abastecimiento propuesta por la Comunidad de Madrid, considera el aprovechamiento de tres depósitos y dos puntos de abastecimiento de agua.

De los primeros, únicamente se emplearán dos de ellos, ya que reúnen las condiciones para garantizar un funcionamiento más operativo, y se desestima el uso del tercero de los depósitos, ya que sus dimensiones y estado actual complican mucho su adecuación para el uso del complejo hotelero.

En el estudio del uso de esta infraestructura en este escenario, de manera análoga a la red de saneamiento, no se contempla una ampliación del trazado existente, sino un saneado y adecuación de la actual red, sustituyendo

proporcionalmente los condicionantes materiales para la puesta en funcionamiento.

Por otro lado, y a raíz de las conclusiones presentadas en los antecedentes, la Propiedad pone de manifiesto que, ante la no recomendación por parte de los organismos de Sanidad del uso de los depósitos y los abastecimientos superficiales para el uso cotidiano del Hotel, sería necesario contar con un abastecimiento de agua lo suficientemente solvente a nivel de volumen de consumo.

Por ello se contempla un segundo escenario en el cual se prolongue la red de abastecimiento de agua mediante la ejecución de un conducto de abastecimiento, que provenga de la presa anexa y que desarrolle su trazado por terrenos de la ocupación temporal hasta el conexionado a los depósitos.

Este segundo escenario, sí afecta por medio de ampliación, a través de la generación de un nuevo ramal que complemente la red de abastecimiento de agua.

Cabe indicar que esta red de abastecimiento no tiene ningún tipo de conexión con la red municipal de Navacerrada, de la cual no existe un ramal que dote de servicio al complejo Hotelero situado en la Carretera Pinar de la Barranca.



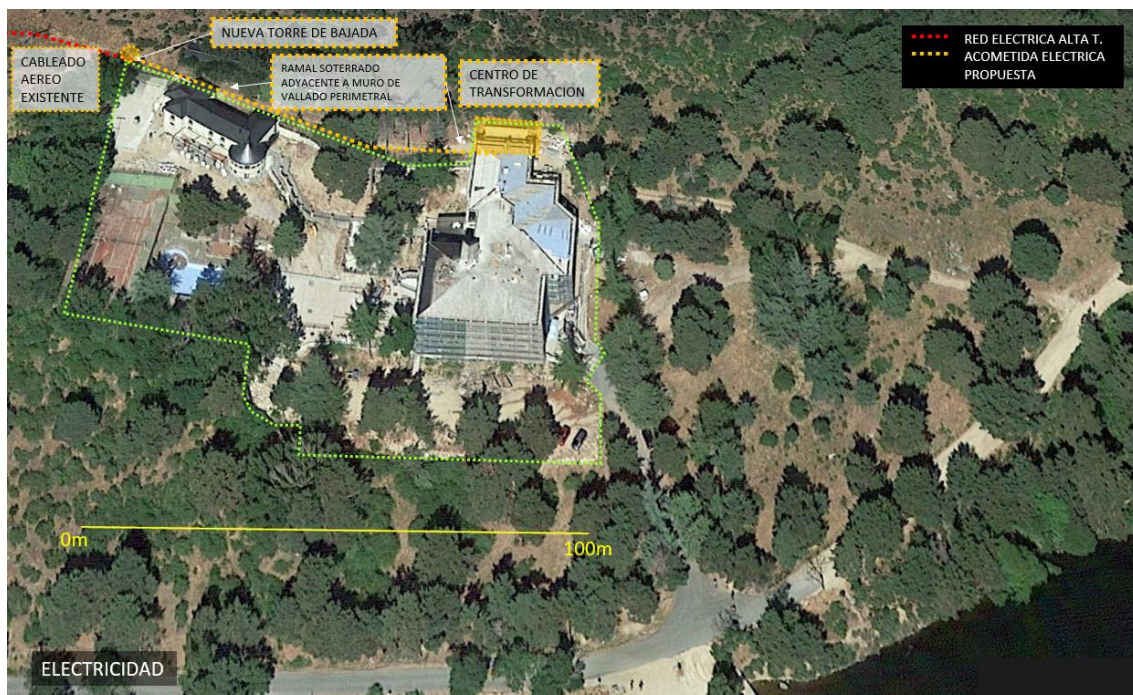
• ACOMETIDA ELÉCTRICA

En lo referido a la acometida eléctrica, el Plan Especial contempla la ejecución completa del Proyecto Eléctrico presentado en el Ayuntamiento de Navacerrada, que cuenta con la actual licencia de ejecución.

Este proyecto considera la sustitución del apoyo eléctrico de Media Tensión anexo al Complejo Hotelero situado en la Carretera Pinar de la Barranca por un nuevo apoyo, reuniendo las condiciones normativas y materiales adecuadas, así como el conexionado de la actual red de media tensión. Esta red cuenta con el dimensionado adecuado para dar servicio al complejo hotelero.

En el mismo expediente, se considera la construcción de un Centro de Transformación eléctrica, ejecutado mediante construcción tradicional, que conecte el nuevo apoyo con la edificación a través del pertinente zanjeado lineal. Este Centro de Transformación ya se encuentra ejecutado en la parcela objeto de este Plan Especial.

Por tanto, en su afección, el Plan Especial desarrolla una ampliación de la red eléctrica municipal, a través de la ejecución y conexionado de dos elementos terminales (apoyo y Centro de Transformación) en la parcela.



1.12. DATOS URBANÍSTICOS Y NORMATIVAS DE APLICACIÓN

Normativa de aplicación:

- Ley 7/2013 de 25 de junio, de declaración del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama.
- Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama en el Ámbito Territorial de la Comunidad de Madrid.
- Plan Rector de uso y Gestión del PARQUE REGIONAL DE LA CUENCA ALTA DEL MANZANARES
- Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Navacerrada de 1999.

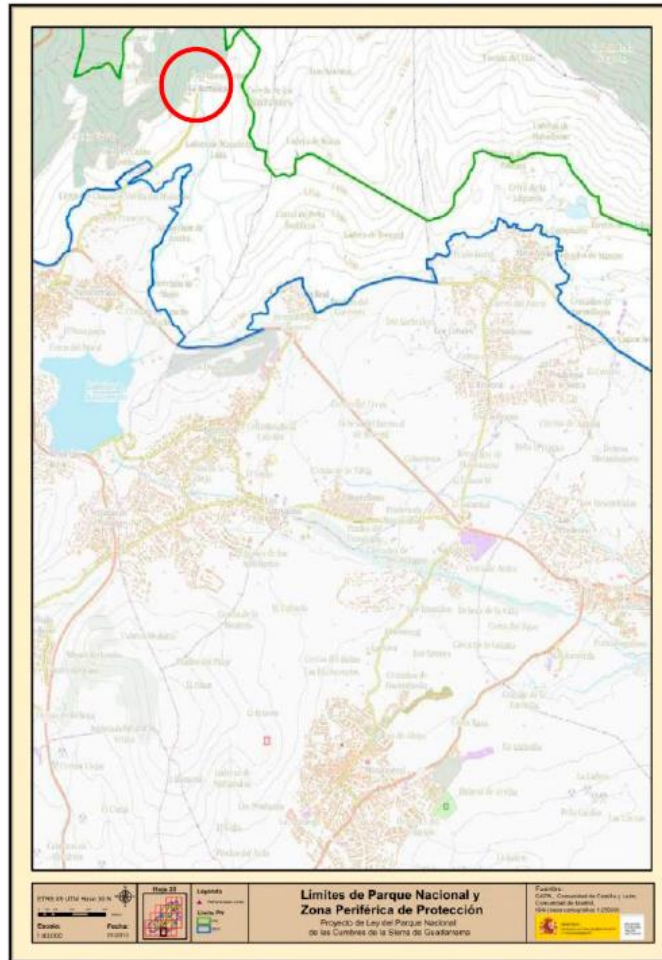
Ley 7/2013 de 25 de junio, de Declaración del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama

Art. 3. Régimen jurídico de protección

1. El régimen jurídico de protección establecido en la presente Ley tendrá carácter prevalente frente a cualquier otra normativa sectorial vigente sobre el territorio del Parque Nacional.

Art. 4. Zona Periférica de Protección

1. Se declara como Zona Periférica de Protección del Parque Nacional de la Sierra del Guadarrama, a los efectos de lo previsto en la legislación básica del Estado sobre Parques Nacionales, el territorio incluido dentro de los límites que se describen en el anexo III y V de la presente Ley.



La finca se encuentra en ZPP Zona Periférica de Protección

2. En la Zona Periférica de Protección será de aplicación la normativa reguladora establecida en los Planes de ordenación de los recursos naturales de la Comunidad de Madrid y la Junta de Castilla y León, así como aquellas determinaciones específicas contenidas en los instrumentos de planificación territorial y de espacios naturales protegidos que les sea de aplicación.

Por tanto se procede a continuación a analizar el PORN de la Sierra de Guadarrama

Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama en el Ámbito Territorial de la Comunidad de Madrid

4.4.7. Urbanismo y ordenación del territorio

7. Con carácter general, y con independencia del uso permitido a que vaya destinada, el promotor de cualquier instalación o edificación en Suelo No Urbanizable, o de la rehabilitación de cualquier construcción preexistente, deberá cumplir al menos las siguientes condiciones:

- a) Garantizar el tratamiento de todo vertido generado por la instalación.*

Según información aportada por el ayuntamiento la edificación se encuentra conectada a la red municipal de saneamiento. Se comprueba la conexión al mencionado colector.

- b) Minimizar el impacto ambiental generado. En concreto, siempre que sea posible, las nuevas edificaciones se ubicarán de tal forma que no sea preciso cortar arbolado para su construcción.*

La presente actividad no plantea la tala de arbolado

- c) Utilizar materiales, tipologías constructivas y colores acordes con las que sean características de la zona. Con independencia de lo que se establece en los puntos 4 y 5 del apartado 4.3 del presente documento, los cerramientos de parcela se Construirán preferentemente con piedra local o con materiales que se integren en el paisaje.*

Uno de los objetivos de la rehabilitación es precisamente la renovación de los materiales y tipologías constructivas por nuevos acordes a las características de la zona. Así mismo se pretende sustituir cerramientos por nuevos de piedra de granito de la zona.

10. Se respetarán los usos residenciales y hosteleros consolidados actuales en cualquiera de las zonas que este PORN define como No Urbanizables de Protección. Este reconocimiento lleva aparejado el derecho de reforma y mejora, extensivo a los accesos, cerramientos exteriores y acometidas o suministros de servicios esenciales, con las debidas autorizaciones, siempre que con ello no se incrementen las superficies ni los volúmenes construidos hasta la fecha de entrada en vigor del presente PORN y que se respete la tipología, materiales y tonalidades originales o, en su caso, los característicos de su entorno.

Se trata de uso Hostelero consolidado desde la década de los años 40 y ampliado en el año 1972 al que se le pretenden reformas y mejoras tanto de la

edificación como de los accesos, cerramientos exteriores, suministros de instalaciones sin incrementar superficies ni volúmenes.

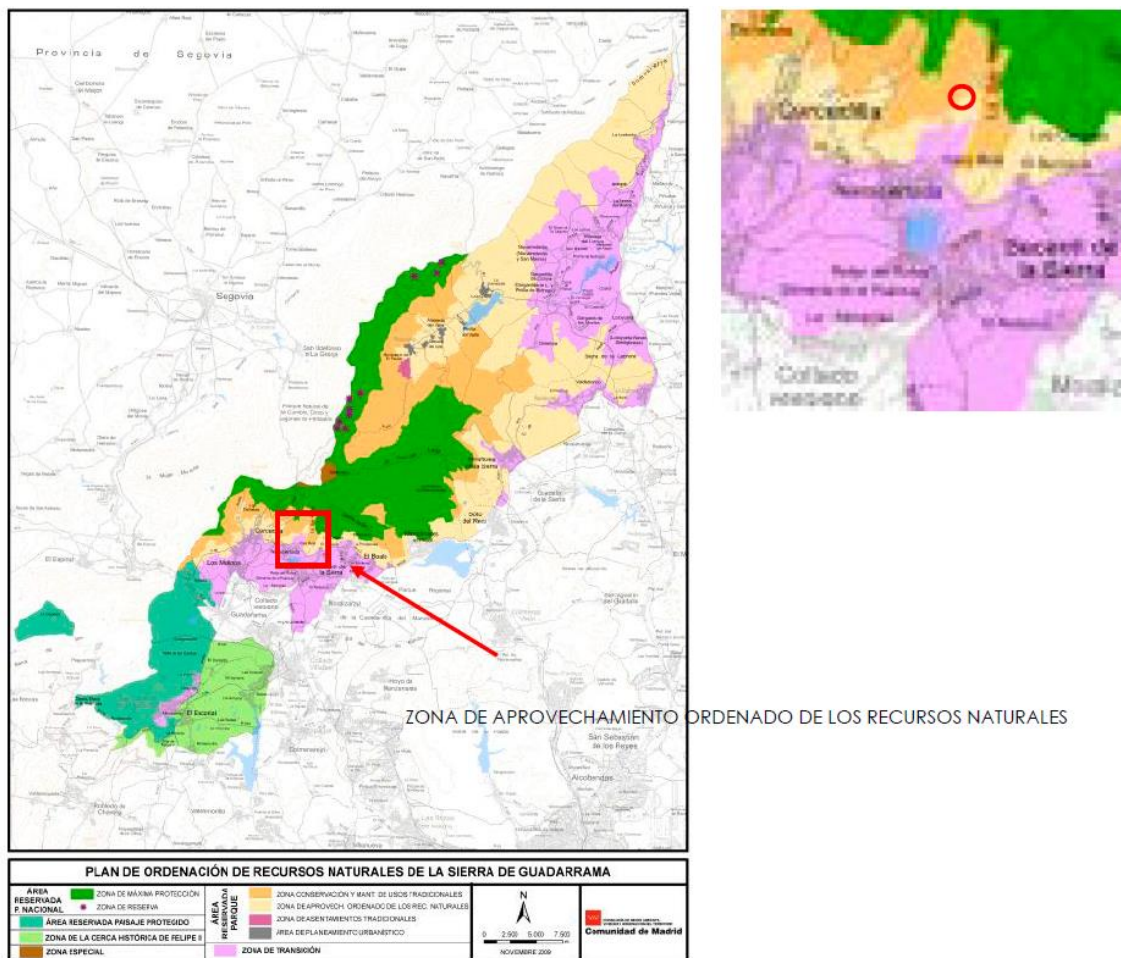
La actual propiedad de la finca pretende mantener la actividad en los mismos espacios de los que se viene disponiendo hasta fecha de hoy, haciendo uso de ellos en los términos de actividad hotelera.

Para ello será necesario realizar obras de adaptación a la normativa actual

5. REGÍMENES DE ORDENACIÓN

5.1. Zonificación Resultante

La finca se encuentra en



ZONA DE APROVECHAMIENTO ORDENADO DE LOS RECURSOS NATURALES

5.3.3. Normativa específica de los parques que se definan en la Zona Periférica de Protección.

5.3.3.2. Para las Zonas de Aprovechamiento Ordenado de los Recursos Naturales

6. Podrá procederse a la rehabilitación, reparación o reforma de las edificaciones preexistentes consolidadas y, más concretamente, a la de determinados edificios de interés también para modificación del uso o destino previos, en los casos y condiciones generales descritos en el punto 6 d) del citado apartado. Con carácter excepcional, para las mismas finalidades que se recogen en el referido punto 6 d), incluso la nueva construcción de instalaciones, en las condiciones establecidas en dicho punto. Toda actuación en Suelo No Urbanizable deberá cumplir las condiciones generales que recoge el citado apartado 4.4.7, así como la normativa sectorial vigente.

Podrá procederse a la rehabilitación, reparación o reforma de las edificaciones preexistentes consolidadas y anteriormente se ha justificado el cumplimiento de los puntos 6 d) y 4.4.7.

Plan Rector de uso y Gestión del PARQUE REGIONAL DE LA CUENCA ALTA DEL MANZANARES

6.2. CARACTERÍSTICAS

6.2.1 ZONAS DE RESEVA NATURAL

6.2.1.1. Zonas de reserva Natural A1

En el término Municipal de Navacerrada : el Valle de la Barranca

7.1. PARA LA PROTECCION DE LOS RECURSOS NATURALES

7.1.1. CON CARÁCTER GENERAL

- No se pretende ninguna de las acciones que se regulan con carácter general

7.1.3. EN ZONA DE RESERVA A1 QUEDA PROHIBIDO

La práctica de cualquier actividad que modifique o altere la geomorfología o el hábitat natural de las especies animales y vegetales sujetas a protección.

- No se plantea ningún tipo de actividad que altere la geomorfología del hábitat

La producción de ruidos o emisión de luces y destellos, excepto los producidos en el uso.

- No se plantea

7.2. PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE

7.2.2. EN ZONAS A1 Y A2 QUEDA PROHIBIDO

- Actividades extractivas
- abandono de desperdicios
- publicidad exterior

No se plantean ninguna de las acciones anteriores

7.2.3. EN ZONA A1 NO ESTA PERMITIDA

La realización de edificaciones y construcciones de todo tipo, ya sean de carácter provisional o permanente, con excepción de las obras de conservación existentes que se mantengan en uso. Dichas obras se limitarán a la reparación y mantenimiento de las edificaciones y construcciones existentes

Se precisan obras de conservación de edificación existente

En todo caso, las obras realizadas se acomodarán a los volúmenes, condiciones constructivas y materiales propios de la edificación tradicional de la zona. Las condiciones específicas que se exijan a las obras que se efectúen, deberán ser compensadas a través de indemnizaciones o subvenciones.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE NAVACERRADA

Art. 2.4. Incidencias de las Normas sobre edificaciones existentes.

2.4.3 Edificaciones e instalaciones existentes que no se ajusten a alguna de las condiciones de la presente normativa.

Se permiten actuaciones destinadas a garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble
- La Corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio
- La integridad del dominio público

Las obras planteadas en el presente proyecto tienen por fin las tres primeras de las anteriores

En este punto se remite a lo expresado anteriormente en el análisis de cumplimiento del art 4.4.7.10 del PORN.

CAPÍTULO 4 NORMAS GENERALES DE USO

Art. 4.5 Uso terciario Comercial: Comercio, Hotelero y Centros de Reunión

Art. 4.5.1. Clase Hotelero

Se trata de uso existente Hotelero con sus instalaciones complementarias tales como restaurante, bar, tienda, piscinas y pistas deportivas.

Art. 4.5.2. Condiciones de Habitabilidad e higiene.

Las consideradas en los apartados A, B, C y D del uso residencial y el Reglamento de Policía y Espectáculos Públicos y demás normas dedicadas a la Clase Hotelero

- A.- Condiciones particulares de los espacios públicos
 - o Se trata de una edificación preexistente a la norma.
- B.- Condiciones de servicios higiénicos
 - o Se trata de una edificación preexistente a la norma.
- C.- Condiciones de aparcamiento obligatorio (Para la categoría 3ª 1 plaza/100m² superficie edificada)
 - o Se trata de una edificación preexistente a la norma.
 - o No obstante, Navacerrada en el momento de la redacción del presente proyecto la propiedad está tramitando ante la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Navacerrada la Solicitud de Ocupación de los terrenos exteriores para poder dotar las plazas de aparcamiento.

CAPÍTULO 10 NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 10.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORIAS

Art 10.1.2. Categorías

Suelo no Urbanizable Especialmente Protegido por cauces, Riberas y Zonas Húmedas

Art 10.1.3. Infraestructuras y sistemas generales

Ver plano de clasificación del Suelo en página siguiente:

Art. 10.5. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Art 10.5.1. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas.

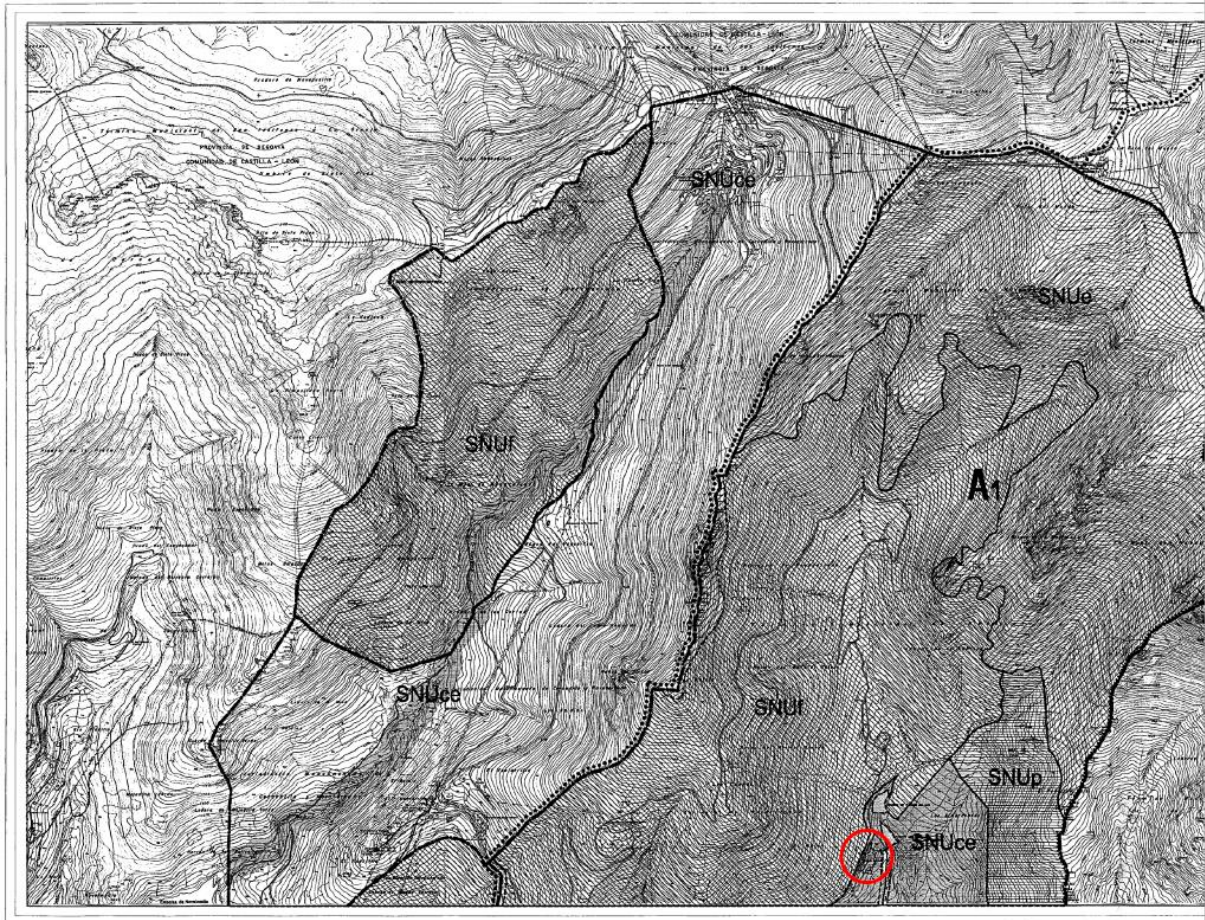
Edificaciones existentes: se permite lo regulado en Art 10.5.2

Art. 10.5.2. Actuaciones sobre edificaciones existentes

- Todas las actuaciones se adecuan a lo señalado en Art.2.4
- Existe licencia urbanística de Hotel

Art. 10.5.3. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios

Según información aportada por el ayuntamiento la edificación se encuentra conectada a la red municipal de saneamiento.



La finca se encuentra en SUELO No Urbanizable Especialmente Protegido por afección a Cauces, Riberas y Embalses (SNUce).

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1. JUSTIFICACIÓN Y REDACCIÓN DEL CONTENIDO DEL PLAN

Se redacta el presente Plan Especial de Infraestructuras para la adecuación de las redes de infraestructuras para el correcto funcionamiento del Hotel ubicado en la Carretera de la Barranca km 3.

También sirve este documento para complementar y concretar las determinaciones de las Normas Subsidiarias del municipio de Navacerrada y siguiendo las indicaciones de la Comunidad de Madrid, para dotar de legalidad y amparo normativo al conjunto de las actuaciones necesarias recogidas en el presente Plan.

En este sentido ya se han ejecutado ciertas acciones que han sido expuestas en los Antecedentes de la Memoria de Información y que conducen a la necesidad de desarrollar las disposiciones para las conexiones de las redes de saneamiento, abastecimiento de agua, y acometida eléctrica hacia el complejo hotelero que se encuentra actualmente en proceso de rehabilitación integral.

La propia Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid señala:

“Artículo 50. Función.

1. Los Planes Especiales tienen cualquiera de las siguientes funciones:

a) La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución”.

En este caso se persigue el segundo de los aspectos mencionados, como complementación de las condiciones de ordenación de las redes públicas e infraestructuras.

Asimismo el RP, los artículos 76.2 y 76.3 disponen:

“2. En desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Generales Municipales de ordenación y de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, podrán asimismo formularse Planes Especiales, sin necesidad de previa aprobación del Plan Parcial, con las siguientes finalidades:

Desarrollo del sistema general de comunicación y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del

sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de Plan General.

Aplicable en este caso el concepto de equipamiento comunitario la adecuación de las tres redes de infraestructuras mencionadas para la garantía de funcionamiento de la actividad hotelera a la que van encaminadas

....

3. En ausencia del Plan Director Territorial de Coordinación o de Plan General, o cuando éstos no contuviesen las previsiones detalladas oportunas, y en áreas que constituyan una unidad que así lo recomiende, podrán redactarse Planes Especiales que permitan adoptar medidas de protección en su ámbito con las siguientes finalidades:

a) Establecimiento y coordinación de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones, al equipamiento comunitario y centros públicos de notorio interés general, al abastecimiento de agua y saneamiento y a las instalaciones y redes necesarias para suministro de energía, siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial

....

Cumplimentándose todos los aspectos del epígrafe a) como objetivos de este Plan Especial.

Para completar las disposiciones normativas del presente Plan Especial, las NNSS disponen:

10.1.3. Infraestructuras y sistemas generales:

En el Plano de clasificación del Suelo del término municipal se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el suelo No Urbanizable.

Para su ejecución o ampliación se redactarán y tramitarán los correspondientes Planes Especiales

Se toma el último aspecto mencionado como extensión de las NNSS para la justificación del Plan.

Artículo 10.2

Son usos compatibles con los anteriores aquellos que deben localizarse en el medio rural, sea porque su naturaleza es necesario que estén asociados al mismo o sea por la no conveniencia de su ubicación en el medio urbano

(...)

Igualmente se consideran usos compatibles los destinados a esparcimiento y actividades de ocio tales como el senderismo o la realización de itinerarios naturales o rutas ecológicas, referentes al art. 74 de la Ley 16/1995, de 4 de Mayo , Forestal y de Protección de la naturaleza de la Comunidad de Madrid.

Se considera de aplicación este epígrafe dado que la actividad del Complejo Hotelero va asociada a las actividades mencionadas de ocio, senderismo o itinerarios, y por tanto la dotación infraestructural de servicios básicos completaría la actividad hotelera, dando cumplimiento a este artículo.

10.2.4. Normas concurrentes

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: Vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero, aguas corrientes y lacustres o embalsadas. vías pecuarias, montes, patrimonio histórico-artístico, navegación aérea, etc.

Aplicándose a las infraestructuras básicas del territorio.

ART. 10.3. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

10.3.1. Desarrollo por Planes Especiales

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable solo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las de previstas en el artículo 84 y siguientes del TRLRSOU (Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana) y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida para el Suelo No Urbanizable.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán pues: La protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas y de los sistemas generales.

10.3.2. Determinaciones

Dichos planes especiales deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. En su contenido y tramitación se cumplirá lo previsto en el Capítulo 3 de esta Normativa.

Justificándose de manera evidente el cumplimiento y aplicación del artículo 10.3 de manera integral en el presente PEI.

ART. 10.5. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES:

10.5.1. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas

Obras permitidas. En Suelo No Urbanizable especialmente protegido, solo podrán ser autorizados los siguientes tipos de instalaciones y edificaciones.

(...)

B. Las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o del mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

En este caso queda justificada la pertinente autorización de obras en suelo No Urbanizable para la mejora de infraestructuras y servicios públicos de carácter local.

Edificaciones existentes Las actuaciones permitidas en las edificaciones o instalaciones existentes en esta clase de suelo se regularán por lo dispuesto en la norma 10.5.2.

10.5.2. Actuaciones sobre edificaciones existentes

Todas las actuaciones sobre edificaciones existentes en la fecha de aprobación de las presentes Normas Subsidiarias se adecuarán a lo señalado en el artículo 2.4. de esta Normativa.

Licencia e informe o calificación previa. Todas las actuaciones citadas están sujetas a la obtención de licencia municipal, y necesitarán el previo informe o calificación del Órgano Urbanístico correspondiente de la Comunidad de Madrid según el procedimiento descrito en la norma 10.4.4.

Siendo de aplicación este artículo en tanto las obras a ejecutar son anexas a una edificación exclusiva existente, como es el complejo Hotelero situado en la Carretera Pinar de la Barranca y afectan a la prolongación y adecuación de infraestructuras del mismo modo preexistentes, no considerándose obra nueva en ningún caso.

10.4.4. Protección del dominio público

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, con un camino, cauce, laguna, o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo al informe o calificación del órgano competente, se proceda al deslinde del

dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, el informe o calificación condicionará el otorgamiento de la licencia a que previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

No se considera necesaria la ejecución de deslinde en este caso, pues la ejecución de los trabajos para servicios básicos discurrirá por terreno no urbanizable de manera transversal.

Específicamente en el ámbito de los manantiales, se aprovechará la ocupación temporal concedida a la Propiedad, tratando que los trabajos se realicen dentro de los perímetros superficiales concedidos en dicha ocupación.

10.5.3. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios:

Los saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de informe o calificación, así como las soluciones adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento, de la Conserjería de Obras Públicas Urbanismo y Transportes y del Órgano competente en materia de medio ambiente solicitar del promotor previamente al informe o calificación urbanístico, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando de la documentación señalada en el párrafo anterior se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

Construcciones existentes. Así mismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y órgano administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

Normativa aplicable. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida en los Capítulos 6 y 7 de la presente Normativa Urbanística y en lo especificado en la Ley 1 O/ 1993, de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos.

Los trabajos relativos a la Red de Saneamiento contemplarán por completo el cumplimiento del epígrafe 10.5.3, considerándose necesaria la concesión de permisos por parte de la entidad municipal, y garantizando la correcta ejecución supervisada por parte de los Organismos competentes.

ART. 10.6. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN:

10.6.1. Oportunidad

En la tramitación de la calificación urbanística de una instalación o edificación, se estará a lo dispuesto en la Ley 10/1991, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente, si las circunstancias lo requieren o fuese exigible legalmente, conforme a las actividades y sus características que se regulan en los Anexos de la mencionada Normativa de la Comunidad de Madrid, así como el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de Junio, de Evaluación del Impacto Ambiental y Real Decreto nº 1131/1988, de 30 de Septiembre.

Cuando por razón del objeto de la solicitud determinante del procedimiento de calificación urbanística fuera preceptivas de conformidad con la legislación antes referida la evaluación y declaración del Impacto Ambiental, el requerimiento de estos por la Conserjería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes suspenderá la instrucción del procedimiento e interrumpirá el cómputo del plazo máximo para resolver sobre la calificación.

Se contempla el cumplimiento específico de este epígrafe en la redacción completa del apartado 6 del Plan Especial, relativo a la justificación ambiental.

ART. 2.4. INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

En el suelo urbano y en el apto para la urbanización por comparación entre las condiciones Normativas de actuación y la realidad existente, se observan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de las Normas subsidiarias.

En ambos casos, estas construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que a continuación se exponen.

2.4.1. Edificaciones e instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.

En particular, si en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas para cada zona de ordenanza en el Suelo Urbano y las señaladas en los artículos 10.5.1., 10.5.2., 10.5.3. y situados en el Suelo No urbanizable.

Como ha quedado justificado en los aspectos antes mencionados a estos artículos de manera específica.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo y en especial para el Suelo No Urbanizable, por el procedimiento descrito en la Norma 10.5.2., en el curso de la cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas por estas Normas.

No se permitirán obras de reforma, modificación o ampliación de estas construcciones o instalaciones, salvo que se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

- *La seguridad de las personas y bienes*
- *La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio*
- *La integridad del dominio público*
- *Y en el suelo No Urbanizable tanto las que se hayan enumerado en las condiciones particulares para cada instalación en las fichas del Inventario anejo, como las que el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.*

Verificándose de este modo que los diferentes procedimientos de concesión de permisos se realizarán mediante solicitud de las preceptivas Licencias.

- Licencia de Obra Menor y Servidumbre de paso para la Red de Saneamiento
- Licencia de Obra Menor y Servidumbre de paso para el abastecimiento de agua
- Licencia de Obra Menor para la ejecución del Centro de Transformación, la zanja de Media Tensión y la ejecución del apoyo eléctrico terminal en la parcela del Hotel, que ya ha sido concedida y ejecutada en parte.

2.4.2. Edificaciones e instalaciones incluidas en el catálogo de bienes a proteger

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán complementariamente por las determinaciones del Catálogo de Bienes a Proteger, con la tramitación que les corresponda según la clase de suelo en que se sitúen y en el Suelo No Urbanizable, con la aplicación del último párrafo del apartado anterior.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en el Capítulo 7 de esta Normativa. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación o edificación y al medio en que se sitúa, y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

En el suelo No Urbanizable, el trámite para la autorización urbanística de dichas obras será el que con carácter general se detalla en la Norma 10.5 para las

instalaciones de interés social, con la salvedad de que en la documentación que se presente se incluirá el proyecto completo de las obras que se pretendan ejecutar.

A pesar de no contar con una catalogación específica, el complejo Hotelero situado en la Carretera de la Barranca cuenta con memoria histórica social, siendo un edificio reconocido por parte de la municipalidad y por numerosos usuarios de la Comunidad de Madrid y comunidades colindantes.

La existencia de esta edificación data de inicios del Siglo XX, estando cercano a la centena de años desde su construcción.

Por este motivo, se aplica este artículo, dado que las intervenciones en suelo No Urbanizable forman parte de obras consideradas de interés, en tanto quedan conducidas hacia la edificación hotelera.

2.4.3. Edificación o instalaciones que queden fuera de ordenación las condiciones de la presente Normativa.

En estos supuestos solo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

- *La seguridad de las personas y bienes*
- *La salubridad, ornato y conservación del inmueble*
- *La corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio*
- *La integridad del dominio público*

Podrán así mismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones previstas en el artículo 137 del TRLRSOU, siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, y en aquellas situadas sobre Suelo No Urbanizable, como las que el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia.

(...)

En el caso de que las actuaciones se considerasen como obras aplicables a elementos fuera de ordenación, cabe señalar la existencia de este epígrafe en el cumplimiento de la salubridad, ornato y conservación del inmueble, así como la corrección del impacto de la instalación en el medio.

2.4.4. Edificaciones o instalaciones existentes destinadas a usos industriales que queden fuera de ordenación

En estos supuestos se aplicarán las condiciones generales establecidas en el apartado anterior 2.4.3. para las construcciones e instalaciones fuera de ordenación, con la salvedad siguiente:

En aplicación de las determinaciones del texto Refundido de la ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en todas las industrias existentes, salvo aquellas cuya actividad sea incompatible con la zona o medio en que se ubican, podrán ser autorizadas con carácter general obras de reforma o ampliación dentro de los límites establecidos en esta Normativa y específicamente de las condiciones de edificación señaladas para la zona de ordenanza que le corresponda en suelo urbano o apto para urbanizar, o la descrita en la Norma 10.5. para el Suelo No Urbanizable.

A pesar de que el complejo hotelero no se considera uso Industrial, sí sería de consideración el estudiarlo como terciario dotacional, o residencial colectivo. Estas categorías no aparecen reflejadas como ámbito de aplicación en este artículo pero se considera su interpretación en este sentido.

3.2.3. Planes Especiales:

A. Clases y contenido: .

Los Planes Especiales podrán ser de las clases que se determinan en el artículo 84 del TRLRSOU.

Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo de las Normas Subsidiarias habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de Normas. El contenido mínimo será el establecido en el artículo 85 y siguientes del TRLRSOU y el 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento en lo que no entren en contradicción.

...

A.2.-

Así mismo y en su caso en el ámbito del "suelo no urbanizable", los Planes especiales contendrán según el tipo que se trate:

- - Ámbito de actuación de acuerdo con lo fijado en las Normas Subsidiarias o con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana del 92 y Ley 9/1995 de medidas de Política Territorial Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.*
- Descripción de las características del sistema general*
- Ajuste a las determinaciones de las Normas Subsidiarias*
- Definición de áreas sujetas a transformación por ser estas: /*

- *Susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta<, su área de movimiento.*
- *Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general*
- *Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general:*
 - *Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones en su caso*
 - *Normativa de protección en su caso previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico o natural.*
- *Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales o supramunicipales existentes (sistema viario, abastecimiento de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos, etc)*
- *Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de reforestación, mejora de márgenes fluviales, etc., justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a las características medioambientales de la zona.*
- *Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso)*
- *Programación de obras*
- *Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones*
- *El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y sólo en los casos en que la complejidad del sistema lo requiera podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.*

Por lo tanto, de acuerdo a lo expuesto anteriormente, el contenido del presente Plan Especial debe contener los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial, con expresión de la conformidad con los instrumentos de planeamiento vigentes.
- b) Estudios complementarios.
- c) Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos.
- d) Planos de información y de ordenación.
- e) Plan de etapas
- f) Estudio de Viabilidad e Informe de Sostenibilidad Económica
- g) Resumen ejecutivo

Según se puede comprobar en el presente Plan y en los nueve Documentos que lo integran se contiene todo lo especificado en la legislación y normativa vigente anteriormente expuesta.

2.2 MARCO LEGAL

La legislación y normativa urbanística a tener en cuenta en el este Plan Especial deviene de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la del Reglamento de Valoraciones y de la Ley del suelo de la Comunidad de Madrid.

Adicionalmente se deben tener en cuenta las disposiciones que se encuentran vigentes en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y como documento de ordenación urbanística superior, las Normas Subsidiarias de Navacerrada (NNSS) en cuanto a sus determinaciones gráficas y normativas para el ámbito al que se refiere el presente Plan Especial.

2.3 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Las NNSS del municipio de Navacerrada establecen dentro de las directrices urbanas correspondientes, la debida conexión a la red de saneamiento y abastecimiento de agua de las edificaciones comprendidas en el municipio.

De manera excepcional, existen dos edificaciones en la Carretera de la Barranca que son previas en su ejecución a la aprobación de la ordenación municipal, como son el Sanatorio (actualmente en desuso) y el complejo hotelero, que contaba con Licencia de Actividad y Funcionamiento hasta inicios del siglo XXI. Dada la complejidad de ubicación de estas edificaciones, su conexionado a la red de saneamiento municipal fue realizada de manera privativa, por terrenos no catalogados en el momento de su ejecución, y que posteriormente se anexaron al municipio de Navacerrada.

En este sentido, y a pesar del compromiso de las NNSS por satisfacer el conexionado de **saneamiento** a todas las edificaciones, como parte del compromiso urbanístico de todo Plan General o NNSS, la red privativa de estos complejos no cuenta con antecedentes gráficos de ubicación ni ejecución en el histórico del Ayuntamiento de Navacerrada.

Por su parte, **la captación y abastecimiento de agua** nunca fue objeto de conexionado a la red municipal, ya que las condiciones geográficas y del terreno en que se asentaba el complejo Hotelero de la Barranca permitían la generación y el aprovechamiento de un pozo que daban acceso al suministro de agua.

Comprobado que este abastecimiento no era suficiente, de manera consecutiva, el presente complejo hotelero solicitó a Confederación Hidrográfica la ejecución de pozos de abastecimiento, los cuales fueron aprobados por dicha Confederación, y recogidos dentro de los trabajos de

ejecución de Rehabilitación de los Edificios hoteleros, como ha quedado patente en los antecedentes iniciales de este documento.

En paralelo a la ejecución de estos pozos, la Comunidad de Madrid informó a la actual propiedad de la existencia de varios depósitos y puntos de abastecimiento de agua natural, que estaban vinculados a la anterior actividad del complejo hotelero, e instando a la adecuación de los mismos para su aprovechamiento en el renovado complejo.

En base a esta comunicación, se iniciaron los trámites correspondientes solicitando la ocupación temporal de los terrenos indicados de estas captaciones y depósitos, y que quedan recogidos igualmente en el presente Plan Especial, y de los que consta permiso favorable por parte de la Comunidad de Madrid para la ocupación temporal de la superficie afectada.

Estos depósitos cuentan con arquetas de registro, llaves de paso y sistemas de conexionado en actual estado de abandono, y que requieren de una actualización y revisión para su funcionamiento, así como las pertinentes medidas correctoras de adecuación de los vallados perimetrales, señalización y registro de estos.

Toda vez que la Consejería de Sanidad no ha podido garantizar el volumen necesario de agua para el suministro continuado de agua para la actividad hotelera, la Propiedad ha considerado la posibilidad de solicitar un conexionado al actual embalse anexo, mediante correspondiente derivación a contador individual, para acometer a los depósitos de interés de la Propiedad por terrenos concedidos por ocupación temporal para el Complejo Hotelero.

En adición, la información relativa a la **ejecución de la acometida eléctrica** se presenta en este Plan de manera anexa, si bien ya cuenta con la correspondiente aprobación de la Consejería de Montes, y cuenta con licencia de ejecución municipal del Ayuntamiento de Navacerrada a los documentos presentados, firmados y visados por el técnico colegiado D. Luis Tolbaños Yagüe.

La ordenación propuesta en este Plan Especial potencia la necesidad de incorporar la ejecución y conexionado de estas tres infraestructuras básicas (conexionado de saneamiento, abastecimiento de agua, y red eléctrica) a los trabajos de rehabilitación integral del Hotel Sito en Carretera de la Barranca km. 3, de forma que se vean resueltas las posibles eventualidades derivadas de un conexionado incorrecto, y lograr los objetivos de las NNSS dotando de una red de infraestructuras actualizada y debidamente registrada asociada a una actividad en futura puesta en marcha.

Por lo tanto, el objetivo directo del presente Plan Especial es **ordenar las infraestructuras básicas en esta área y planificar pormenorizadamente el ámbito al que hace referencia**, asociando las mismas al complejo Hotelero, dotándole

de funcionamiento e integrando a esta edificación en la red general de suministros contemplada en las NNSS.

Como consecuencia de estos objetivos se propone en esta planificación la concreción de los diferentes elementos y parámetros urbanísticos establecidos en las NNSS, desarrollando las directrices necesarias para garantizar las demandas de la actual propiedad y las de los predios colindantes para posibilitar esta actuación, manteniendo la ordenación y zonificación que las NNSS propusieron en su momento, sin que sufra alteración alguna la cuantía de los espacios libres o zonas verdes públicas que la planificación general, en su ordenación pormenorizada de mayor detalle, estableció en esta parte del suelo urbano y del monte protegido; y concretar la ordenación de acuerdo a las determinaciones que se propongan para la necesaria conexión cumplimentando las decisiones de las NNSS, como ya se ha expuesto anteriormente.

Para posibilitar el desarrollo de las determinaciones del Plan se procederá a:

- Diseñar e identificar la superficie de ejecución de la red privativa de **saneamiento**, para detectar la zona obstruida, hasta su conexionado a la infraestructura general del municipio de Navacerrada
- Identificar y delimitar los depósitos y las estimaciones de los lineales de **abastecimientos** hasta su conexionado al complejo hotelero.
- Identificar señaléticamente la ubicación de los depósitos, así como sus coordenadas de ubicación.
- Prolongar la red de abastecimiento, mediante sistema de bombeo, desde la presa anexa, y trazado por terrenos de Ocupación concedida
- Certificar los trabajos incluidos en el **proyecto eléctrico**, incluyendo la colocación del apoyo regulado, el zanjeado soterrado y la ubicación y conexionado del Centro de Transformación de Media Tensión.
- Delimitar la superficie de afección del PEI sobre la superficie de Monte Protegido, estableciéndose la no alteración de este y la reposición a su estado inicial una vez ejecutadas las obras contempladas en el soterramiento de las infraestructuras

Las actuaciones no contemplan una modificación de los alineamientos de las parcelas, y únicamente establecen un perímetro de afección, que viene a solicitarse de manera temporal, al igual que la concesión previa de terrenos ya concedidos a la Propiedad, y asociados a la actividad del Complejo Hotelero.

En ningún caso las superficies indicadas en el presente Plan Especial de Infraestructuras serán consideradas para la ampliación o modificación de la

ocupación del complejo hotelero en el ámbito del Monte Protegido, si bien establecerá un perímetro en el que las instalaciones y sus afecciones puedan ser debidamente ejecutadas sin perjuicio del ordenamiento municipal existente, así como las ordenanzas reguladoras en materia de Medio Ambiente por parte de Área de Conservación de Montes y la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid

Estos objetivos quedan enmarcados dentro de los diferentes expedientes presentados en los antecedentes de este documento y que incluyen.

- La solicitud de ocupación temporal de terrenos anexos a la parcela del Complejo Hotelero
- La presentación del proyecto de ejecución de red de saneamiento privativa ante el Ayuntamiento de Navacerrada, cuya aprobación se encuentra condicionada a la aprobación del presente Plan Especial de Infraestructuras.
- El proyecto de captación y ejecución de pozos aprobado por la Confederación Hidrográfica
- La solicitud de ocupación temporal de terrenos para la captación de agua y aprovechamiento de manantiales
- La propuesta de conexionado de la red de abastecimiento al embalse anexo a la Propiedad mediante solicitud de incluir en el expediente de los servicios básicos el aprovechamiento del embalse.
- La Presentación del Proyecto de Media Tensión presentado y aprobado

Asimismo, se podrá resolver con la planificación de esta actuación los problemas existentes en las infraestructuras de esta zona, incorporando a las redes los servicios necesarios para el normal funcionamiento del espacio urbano en el que se desarrolla.

Los criterios que se deben atender para lograr los objetivos enunciados se corresponden, en primer lugar, a la dotación de servicios municipales a todos los vecinos de Navacerrada, así como a las actividades desarrolladas en el mismo, como es el caso del actual complejo hotelero.

Es decir, partiendo de la necesidad básica de la dotación de servicios mínimos urbanísticos relativos a las redes infraestructurales, se contempla que el presente Plan Especial sea aprobado desde la perspectiva de la resolución de una necesidad básica del solicitante, para el desarrollo de una correcta actividad planteada en su parcela y edificios existentes.

Complementariamente y para conseguir de forma adecuada los objetivos es necesario concretar la particularidad de que el actual complejo hotelero se encuentra rodeado en todos sus flancos por un terreno catalogado como Monte Protegido por parte de la Consejería de Medio Ambiente, y catalogada por el Área de Conservación de Montes. Esto hace que cualquier actuación relativa a afecciones que vayan más allá de los límites parcelarios o catastrales de la edificación conlleven la necesaria tramitación de solicitudes complejas, parciales, y cuya temporalidad es relativamente prolongada.

Por ello, la redacción del Presente Plan Especial pone de manifiesto la total intención de la Propiedad en aprovechar una edificación existente, y de notorio valor e interés histórico del municipio de Navacerrada, aprovechando en la medida de lo posible los singulares condicionantes medioambientales que esta edificación presenta.

Es valor intrínseco de la edificación la ubicación en que se encuentra y la riqueza medioambiental que lo rodea, no siendo las intervenciones planteadas en el complejo hotelero invasivas, dañinas o con intención de menoscabar el valor ambiental del Monte Protegido ni del Parque de la Cuenca Alta del Manzanares.

Únicamente se pretende la correcta conexión del edificio a los servicios dotacionales necesarios, tomando en consideración y responsabilidad que las actuaciones planteadas no alterarán ni dañarán las condiciones actuales del Monte Protegido.

Por su parte, esta justificación ambiental quedará debidamente señalada en los puntos posteriores de este Plan.

Además, ello conllevará la disposición, por parte del municipio de Navacerrada, de una finalización de la red de saneamiento completamente acondicionada, así como la posibilidad de dotar de servicios mínimos de hospedaje y recreación a los numerosos usuarios del Monte Protegido durante todo el año.

Finalmente se debe adoptar un criterio, que se integra con los anteriores, en el sentido de prever las infraestructuras de servicios necesarios para paliar los déficits actuales y lograr que las propuestas complementen las redes existentes lo que incidirá directamente en la consecución de los objetivos propuestos.

El presente Plan Especial de Infraestructuras se refiere exclusivamente a una actuación en el medio ya consolidado, con la solicitud específica de ejecución de trabajos en terrenos catalogados como 'Monte Protegido' que desarrolla las determinaciones ya contenidas en las NNSS para la determinación de los Proyectos que consigan la dotación de servicios infraestructurales básicos; no establece ningún uso de nueva creación y mantiene los establecidos en la planificación general.

Asimismo, este Plan no influye en otros planes, puesto que se limita al mandato de las NNSS de conseguir la dotación de servicios mínimos municipales a nivel urbano, y se refiere únicamente a su ámbito de actuación.

Con la implantación de los criterios expuestos se deben lograr los objetivos que se proponen y de esta forma y a través de las propuestas que se formalicen, se pueda conseguir la satisfacción demandada por la Propiedad de contar con los medios y suministros básicos para el correcto funcionamiento del complejo Hotelero previsto.

2.4 DESCRIPCIÓN DE LA JUSTIFICACIÓN PROPUESTA

Para la justificación de la Propuesta, se desarrollan a continuación las diferentes afecciones por suministros:

A) SANEAMIENTO

La actual parcela cuenta con red de saneamiento, ejecutada dentro del alcance de los trabajos de Rehabilitación integral del complejo hotelero, siendo totalmente operativa hasta el límite de parcela, situado junto a las instalaciones de vestuario de la piscina.

Tras comprobaciones hechas desde la propia parcela, con grabación por medio de cámaras, se ha comprobado que la red que discurre por el Monte Protegido, no cuenta actualmente con las condiciones materiales correctas para el funcionamiento y desagüe del agua propia de la actividad prevista en el uso del complejo Hotelero.

Razón por la cual, se incluye en este Plan Especial de infraestructuras la ejecución de una red privativa de saneamiento, que comunique directamente las instalaciones del complejo hotelero con la red Municipal, cuyo enganche más cercano está en el Sanatorio en desuso. Se adjunta el PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION DE OBRAS DE REHABILITACIÓN DE LA RED DE SANEAMIENTO DEL COMPLEJO HOTELERO LA BARRANCA HASTA CONEXIÓN CON SANEAMIENTO MUNICIPAL, SITO EN CTRA. BARRANCA KM 3. NAVACERRADA (MADRID), visado por el COAM, con fecha 06/07/2018 realizado por el arquitecto JOSE ANTONIO GUTIERREZ SANZ, colegiado 6.428 por el COAM

La intención es ir descubriendo la tubería existente sustituyéndola por tubería nueva hasta encontrar la avería, evitando cualquier impacto en el monte. Se

desconoce el alcance de los metros pero en la situación más desfavorable es en enganche con el colector general que arranca en la acometida del Sanatorio.

Para ello, las actuaciones a realizar serían:

- Trazado superficial de la red de saneamiento, por terrenos de monte protegido, en coordinación con el Área de Conservación de Montes y el Ayuntamiento de Navacerrada para garantizar que el trazado de la red no supone alteración ninguna en el medio físico y natural del monte de Navacerrada.
- Ejecución de zanja de aproximadamente 0,80 x 2,50 m (máximo) de profundidad realizada a mano o bien mediante pequeña maquinaria con almacenamiento y recuperación de capa vegetal existente.
- El Proyecto de obras de rehabilitación de la red de saneamiento contempla la ejecución el tramo nº 1, ya que se estima que en ese tramo se podrá reparar la avería existente, que se cree se encuentra en este tramo citado.
- Colocación de tubería de saneamiento de diámetro variable entre 350 y 500 mm en la zanja ejecutada
- Previsión de colocación de arquetas de registro cada 50 mL en el desarrollo rectilíneo de la red, y en cada cambio direccional para el correcto mantenimiento de esta, en caso de ser necesarias.
- Conexionado al primer pozo existente en la red municipal, garantizando las condiciones de pendiente, diámetro y volumen de evacuación
- Estos trabajos se realizarán siempre **con la supervisión del Área de Conservación de Montes y del Ayuntamiento de Navacerrada** para garantizar la preservación de la fauna y flora del medio existente. En ningún caso las intervenciones plantean la poda, tala o retirada de especies vegetales, o cualquier tipo de afección al medio animal del Monte de Navacerrada.

Para estas actuaciones, se considera afectada una superficie total de 862,99 m² de Monte Protegido, incluidos en este Plan Especial de Infraestructuras, y presentados en la documentación gráfica anexa. Este dimensionado está presentado en base al plano con el trazado que fue otorgado por parte del Ayuntamiento de Navacerrada, y considerando la actuación completa del trazado del saneamiento.

En este epígrafe existe una salvedad que debe ser tenida en cuenta en este Plan Especial y es que como se exponía al inicio, se tiene constancia de la

existencia de una red de saneamiento, que si bien no consta en los Archivos del Ayuntamiento de Navacerrada, si se tiene constancia de la operatividad de la misma, dada la preexistencia del hotel.

Por este motivo, la intención es que la nueva red sustituya a la existente en el mismo trazado lineal, si bien pueda determinarse el aprovechamiento de algún tramo en correctas condiciones materiales, para reducir la posible alteración parcial del Monte, evitando y reduciendo de este modo el impacto ambiental.

B) ABASTECIMIENTO DE AGUA Y DEPÓSITOS

En lo relativo al aprovechamiento de los actuales depósitos y los puntos de abastecimiento informados por la Comunidad de Madrid a la Propiedad, se indica que los trabajos a ejecutar en este aspecto serán:

- Señalización y colocación de mojones, hitos, postes y otras señaléticas, que identifiquen de manera clara la ubicación de los abastecimientos y los puntos de conexión.
- Ejecución de los correspondientes vallados de protección mediante sistemas prefabricados ('simple torsión' o similar) y garantía de correcto cerramiento de seguridad mediante sistemas bajo llave, siempre a disposición de los operarios de mantenimiento de la Consejería de Medio Ambiente y del Área de Conservación de Montes, así como del Personal específico del Parque de la Cuenca Alta del Manzanares (guardas forestales, ingenieros, personal de seguridad y servicios, etc.)
- Adecuación y limpieza de las actuales arquetas y pozos de registro, así como la sustitución concreta de las llaves de accionamientos (apertura y cierre) de cada uno de los sistemas. Saneado e impermeabilización de los pozos y arquetas, verificación de las presiones de funcionamiento y sustitución de los sistemas de cierre de cerrajería.
- Acondicionado, limpieza y saneado de los depósitos en superficie, incluyendo la retirada de material vegetal consolidado, y la disposición de elementos de filtrado y protección ante la caída de elementos vegetales.
- Inspección y ejecución de zanjas soterradas, por terrenos de Monte Protegido para la correcta instalación de conductos, tuberías y arquetas de registro necesarias hasta el conexionado a la parcela del Hotel.
- Ejecución de un ramal de conexionado a la presa municipal colindante, registrada mediante conexionado a contador existente en parcela del

Hotel, y que discurra por terrenos concedidos para ocupación temporal del Complejo Hotelero

- Estos trabajos se realizarán siempre **con la supervisión del Área de Conservación de Montes y del Ayuntamiento de Navacerrada** para garantizar la preservación de la fauna y flora del medio existente. En ningún caso las intervenciones plantean la poda, tala o retirada de especies vegetales, o cualquier tipo de afección al medio animal del Monte de Navacerrada.
- La previsión de ejecución de estas zanjas se realizará conforme a las Normas Urbanísticas del actual plan, que vienen desarrolladas en el punto 3 de este documento.

Para estas actuaciones, se considera afectada una superficie total de 230,00 m² de Monte Protegido, incluidos en este Plan Especial de Infraestructuras, y presentados en la documentación gráfica anexa. Esta ocupación fue otorgada por la Comunidad de Madrid, como consta en los antecedentes presentados en los puntos precedentes.

C) ELECTRICIDAD

El presente Plan Especial recoge la actuación prevista para la dotación de servicio de suministro eléctrico asociado a la parcela y los inmuebles del complejo hotelero sito en Carretera de la Barranca km. 3.

Este suministro viene indicado en el proyecto técnico, redactado, firmado y presentado para su visado por parte del Ingeniero D. Luis Tolbaños Yagüe y que consolida su intervención en los siguientes aspectos:

- Retirada del actual apoyo eléctrico situado en la parcela del Hotel, verificando que se encuentra fuera de la ordenación normativa actual, y requiere de su sustitución por un apoyo final, **dentro de la parcela de la Propiedad** y para el cual es necesario:
 - o El desmontaje del apoyo actual, contando con las preceptivas medidas de seguridad, y en consonancia con la entidad suministradora Iberdrola SAU
 - o Replanteo, excavación y formación de un dado de cimentación de hormigón armado que satisfaga el cálculo de las cargas del peso propio del nuevo apoyo, que viene descrito conforme a la normativa específica de la empresa suministradora.

- Se considera una superficie para la cimentación del apoyo de torre según proyecto de 1,21 m² en la ocupación otorgada por la Comunidad de Madrid, dentro de los 120,00 m² antes mencionados.
- Adecuación de la senda de acceso para mantenimiento, mediante la colocación de cerramientos de parcela, alisado y compactación del terreno, y permeabilidad del vallado asociado al Centro de Transformación.
- Ejecución de una zanja longitudinal soterrada, ubicada adosada a los límites de la propiedad y siguiendo su trazado, de un máximo de 2,00 metros de profundidad, para la disposición de conducciones soterradas previstas para la Media Tensión y la Baja Tensión, conectando el apoyo construido, el Centro de Transformación, el Edificio Principal, el Edificio Secundario, y las instalaciones de iluminación previstas para los espacios libres de parcela del complejo hotelero. Esta actuación se encuentra en la ocupación otorgada por la Comunidad de Madrid, dentro de los 120,00 m²
- Ejecución de un Centro de Transformación de dimensiones reguladas, de 12,40 m² según proyecto situados en terrenos de la primera ocupación, ejecutado mediante sistema constructivo tradicional, coordinado con la apariencia estética de las edificaciones del Complejo Hotelero, para la instalación de los transformadores, celdas, zanjas, equipos y materiales que realicen la transformación de la Media Tensión a Baja Tensión, y dotar así de suministro a la actividad propuesta.
- Ejecución de vallado de protección perimetral, y las correspondientes conexiones de seguridad y Tomas de protección a tierra, permitiendo el correcto funcionamiento, y garantizando las condiciones de mantenimiento informadas por la empresa suministradora Iberdrola SAU

Para estas actuaciones, se considera afectada una superficie total de 132,40 m² de Monte Protegido, incluidos en este Plan Especial de Infraestructuras, y presentados en la documentación gráfica anexa.

2.5 COHERENCIA CON EL SISTEMA DE ORDENACIÓN PREVISTO

El sistema de ordenación previsto en las NNSS se mantiene en su integridad en lo referente a las determinaciones estructurantes según se ha podido apuntar en el apartado anterior y que se desarrolla en el apartado siguiente, ya que únicamente se procede, como ya se ha indicado, a mejorar la ordenación pormenorizada teniendo en cuenta las especiales características morfológicas,

topográficas y las derivadas de la situación actual de las parcelas que conforman el ámbito de este Plan Especial, para conseguir el conexionado a los servicios básicos de infraestructuras de agua, saneamiento y electricidad.

En este apartado se describe y justifica la coherencia de esas determinaciones con el contenido de las Normas Subsidiarias vigentes al explicar la metodología empleada en la ejecución de las acciones en las entidades urbanísticas de aplicación, sin contravenir las normas de las NNSS.

Ya se ha advertido que este Plan Especial concreta las necesarias intervenciones relativas a la prolongación y actualización de la red eléctrica existente, la ejecución de un ramal privativo conectado a la red municipal de saneamiento del municipio de Navacerrada, y la actualización y aprovechamiento de los depósitos y abastecimientos ya existente en la montaña, y de relación precedente con el Hotel.

Por lo tanto, y de acuerdo a lo expuesto se puede apreciar en la normativa contenida en las Normas Urbanísticas de este Plan Especial, que el contenido de las mismas consiste únicamente en trasladar la normativa general a este Documento, por lo que su incorporación al conjunto de planeamiento no causará dificultad alguna de interpretación en la normativa pormenorizada de las Normas Generales y no se causa ninguna incidencia en la zona ordenada que suponga alteraciones del modelo de las NNSS, sino que, al contrario, su aplicación incidirá en la mejora de la aplicación de los objetivos que esa planificación general determinó en su día.

2.6 ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES DE NAVACERRADA

Por todo lo expuesto anteriormente, específicamente en relación con el apartado 2.1, se establece que las actuaciones propuestas quedan reflejadas y contenidas en las NNSS de Navacerrada.

En primer lugar, por la posibilidad establecida en las NNSS para la redacción y propuesta de Planes Especiales, sea cual fuere su índole, para la presentación de mejoras específicas que repercutan en el beneficio colectivo, y de manera concreta en las afecciones a las redes de infraestructuras y servicios básicos.

En segundo término, porque el Plan Especial responde al requerimiento de la Entidad de Ordenamiento superior a la municipal, en este caso La Comunidad de Madrid, como ente de control y Gestión del Parque de la Cuenca Alta del Manzanares, emplazamiento específico del desarrollo del Plan Especial.

En tercer lugar, porque todas las afecciones del plan especial están directamente ligadas con la construcción y el emplazamiento del Complejo Hotelero situado en la Carretera Pinar de la Barranca, el cual cuenta con el cumplimiento del ordenamiento de las NNSS y cuenta con la aprobación específica del Ayuntamiento de Navacerrada, por medio de Licencia de Obra Mayor, para la ejecución de la Rehabilitación Integral del complejo.

De este modo, el Plan Especial repercute en el beneficio colectivo, y se asocia particularmente con una figura de ordenación ya recogida y amparada por la Ordenación Municipal.

2.7 PROGRAMA TEMPORAL

El desarrollo de las propuestas para lograr los objetivos antes indicados, se pretenden contemporizar con las obras de rehabilitación integral, considerándose un tiempo de ejecución variable entre las 6 y las 8 semanas desde la obtención de los permisos de licencia correspondientes, y consecutivos a la aprobación del Presente Plan Especial.

De la misma forma, como el objetivo de esta planificación especial es la de conseguir los mismo objetivos que se marcaban en la planificación general, se debe respetar la programación temporal prevista en el mismo, debiendo asignarse a un periodo temporal no superior a 3 meses, desde que se apruebe definitivamente la planificación especial, el comienzo del proceso de ejecución de las obras que permitan lograr los objetivos marcados en la presente planificación especial que desarrolla las determinaciones de la planificación general.

En el apartado del Plan de Etapas se diseña el plan para la ejecución de cada una de las obras en las que se puede estructurar la ejecución de lo dispuesto en este Plan Especial y se remite al mismo la definición, programación y ámbito de las citadas obras y gestión de las mismas.

2.8 JUSTIFICACIÓN DE AFECCIÓN A PREDIOS COLINDANTES

El presente apartado concreta la incidencia que pudieran tener las determinaciones que se proponen en el presente Plan Especial con respecto a las propiedades colindantes, de tal forma que la solución que se propone no sea perjudicial a los predios limítrofes ni a los vecinos de la propuesta.

Para ello se analiza la ordenación que se establece por la aplicación de las disposiciones que se formalizan en el presente Plan Especial con respecto a las

que se podrían dar en las parcelas en el caso de que no se llevase a efecto la ordenación propuesta, extrayéndose las conclusiones que procedan por comparación de las dos situaciones.

Con respecto a la edificabilidad propuesta en las parcelas a la que se aplica este parámetro hay que hacer constar que al no existir variación alguna en su valor este parámetro regulador de la edificación no sufre alteración entre ambas propuestas.

Lo mismo ocurre con el número de plantas y la altura de la edificación que se proponen, ya que no presentan variación con las que las NNSS disponen para esta Norma Zonal y por lo tanto su aplicación no interfiere en la propuesta que se efectúa.

Con respecto a las parcelas calificadas de viario o espacio libre o zona verde o monte protegido, al mantener su superficie, emplazamiento y normativa de aplicación no existen variación con respecto a su influencia en el entorno y por lo tanto no causan perjuicio alguno a los predios colindantes.

Hay que hacer constar en este apartado que, en virtud de los propios objetivos del Plan Especial, lo que se consigue con la aplicación de las determinaciones del presente Plan Especial es la funcionalidad concreta, y la garantía en la dotación de infraestructuras a la parcela objeto de la Rehabilitación del Hotel de la Barranca.

Se considera importante indicar que de manera necesaria existe una afección a los predios colindantes, ya que el suelo Urbano en que se desarrolla el complejo hotelero, requiere para su correcto funcionamiento de la ocupación temporales de terrenos del monte protegido para la ejecución de trabajos **soterrados** y/o **aéreos** que permitan que las redes de abastecimiento, saneamiento y electricidad puedan operar en las condiciones óptimas para la actividad.

Del mismo modo, recoge el presente Plan Especial en su delimitación, la ejecución de un perímetro que incluye la regularización de las actuales construcciones del Hotel, y que incluye además los terrenos ya concedidos por la Comunidad de Madrid en régimen de Ocupación Temporal, y que no presentan alteración ni modificación de la edificabilidad y volumen, sino que regularizan superficies existentes asociadas al uso del Hotel, y de las nuevas infraestructuras planteadas.

3. NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS DEL PEI

3.1 ESTIPULACIONES NORMATIVAS

Se desarrollan en este Documento, Normas Urbanísticas del Plan Especial de Infraestructuras de saneamiento, abastecimiento de agua y red eléctrica adscritas al complejo Hotelero situado en Ctra. La Barranca km 3, las determinaciones que se aplicarán en el ámbito del mismo, comprendiendo estas determinaciones tanto las propias de las parcelas que se ubican en su interior como aquella normativa mínima a la que deben ajustarse los proyectos técnicos que se deban realizar para la ejecución de la obra que materialicen las propuestas de este planeamiento, según regula el artículo 77.2.f) del Reglamento de Planeamiento (RP).

Las nuevas determinaciones urbanísticas tanto de carácter gráfico (planos) como de carácter textual (normas) serán las suficientes para la total definición de las posibles actuaciones a llevar a cabo en el ámbito del Plan Especial.

Se detallan a continuación los elementos normativos de aplicación, agrupados en función de su objetivo principal, como son la regulación de la propia normativa urbanística en si misma considerada y en otro capítulo las normas a las que se deben ajustar los proyectos que materialicen las obras que desarrollen esta planificación.

3.2 DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA EL ÁMBITO DE ORDENACIÓN

A) NORMATIVA URBANÍSTICA

ARTICULO 1. AMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Las presentes Normas son de aplicación al ámbito que comprende el Plan Especial de Infraestructuras de saneamiento, abastecimiento de agua y red eléctrica adscritas al complejo Hotelero situado en Ctra. La Barranca km 3, en el municipio de Navacerrada (Madrid).
2. Las características generales de las parcelas son las de estar destinadas a dotaciones generales del municipio.
3. El uso global es el de residencial colectivo, en régimen hotelero, conforme a las actividades catalogadas en las NNSS de Navacerrada.

ARTICULO 2. APLICACIÓN

Para cualquier determinación que no sea contemplada por las presentes Normas Urbanísticas será de aplicación lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Navacerrada, Madrid.

ARTÍCULO 3. OBRAS ADMISIBLES

1. En la parcela deslindada a uso de equipamiento son admisibles todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación.
2. En las parcelas destinadas a espacios libres son admisibles las obras descritas en el presente plan Especial, y que recogen la ejecución de medidas de soterramiento de infraestructuras, ejecución de arquetas de registro, y las obras de disposición de cerramiento o vallados en los límites perimetrales establecidos.
3. En las parcelas catalogadas como de Monte Protegido, y que son de titularidad de la Consejería de Medio Ambiente y bajo el amparo del Área de Conservación de Montes de la Comunidad de Madrid, se permitirán las obras descritas en los diferentes proyectos técnicos, siempre que estos preserven la naturaleza del Monte en que intervienen, y garanticen el mínimo impacto en la ejecución y finalización de los trabajos recogidos en los proyectos técnicos.

ARTÍCULO 4. NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN A LA PARCELA DE USO DE EQUIPAMIENTO

1. En la parcela deslindada a uso de equipamiento son admisibles todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación.
2. No se fija el tamaño mínimo de la parcela, siendo en cada caso, la exigida por la reglamentación específica de la actividad o infraestructura a implantar o la necesaria para el eficaz desarrollo de esta.
3. Las alineaciones y rasantes son las definidas en el plano de Ordenación.
4. La categoría del Equipamiento es de Servicios Urbanos.
5. Los retranqueos se corresponden a una distancia de 5 m a todas las alineaciones de la parcela.

6. El uso característico es el Dotacional y Equipamiento en todas las categorías y se permite como uso compatible el residencial colectivo para complejo hotelero, en la parcela existente.

B) NORMATIVA MÍNIMA A LA QUE DEBEN AJUSTARSE LOS PROYECTOS TÉCNICOS QUE SE DEBAN REALIZAR PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

ARTÍCULO 5. OBRAS A EJECUTAR

1. Para el desarrollo del presente Plan Especial se deberán ejecutar, como obras principales:
 - i. Reparación por tramos del soterramiento y canalización del abastecimiento de los manantiales y puntos existentes adscritos al hotel hasta la parcela del Hotel
 - ii. El soterramiento, canalización, creación de arquetas de registro y conexionado de la red de saneamiento hasta el primer punto de enganche a la acometida municipal.
 - iii. La construcción de un apoyo eléctrico de media tensión, y sus estructuras asociadas en tipología de zanja rectilínea de comunicación con el Centro de Transformación de Media tensión.
2. Supletoriamente para esta obra se deberá tener en cuenta toda la normativa recogida en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Navacerrada, contenida y citada previamente en las Normas Urbanísticas.
3. Para las obras complementarias previstas, serán de aplicación las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Navacerrada.
4. Serán de aplicación a todos los Proyectos Técnicos que se deban ejecutar para la realización de las obras lo dispuesto en las siguientes normativas:
 - Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas (LPASB).
 - Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por el que se aprueba el Reglamento Técnico

de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. (B.O.C.M. número 96, de 24 de abril de 2007). (RTDMPABA)

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, del Ministerio de la Presidencia, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones. (RDCBA).
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. (B.O.E. número 61 de 11 de marzo de 2010). (ODTAC).

4. PLANOS DE INFORMACIÓN

- INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO
- INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO
- INFRAESTRUCTURAS ELECTRICIDAD

5. PLAN DE ETAPAS

5.1 EJECUCIÓN DE DETERMINACIONES DEL PEI

Dado el alcance de las determinaciones urbanísticas contenidas en el presente Plan Especial de Infraestructuras y de acuerdo a los programas establecidos en la planificación general, se ha organizado la ejecución de las actuaciones que se deben llevar a cabo para lograr el conexionado de las infraestructuras en la delimitación de la superficie que abarca la presente planificación, conforme a las disposiciones establecidas en la legislación y en la normativa urbanística, lo que conlleva que se deban prever las etapas o fases de ejecución a tener en cuenta en la ejecución de los procesos en todo desarrollo urbanístico.

De forma consecuente con todo ello la programación de la ejecución del Plan se organizará en el tiempo de forma lógica para poder garantizar el desarrollo eficaz del proceso de urbanización previsto en el Plan, en cuanto a las medidas correctoras y mecanismos de seguimiento considerados en el mismo.

Como puede observarse en el diagrama a continuación, se planifica una estimación temporal a 8 semanas de ejecución desde la consecución de las preceptivas licencias, y una vez concedida la aprobación del Presente Plan Especial.

Se considera que la ejecución de las obras no conlleva un excesivo proceso de definición técnica, y del mismo modo se informa que la Propiedad solicitante de este documento ya cuenta con la formalización de los Proyectos Ejecutivos de

- Red de saneamiento, presentado ante el Ayuntamiento de Navacerrada, y pendiente de aprobación municipal.
- Abastecimiento y aprovechamiento de manantiales, del cual se tiene redacción técnica encargada, y el cual contempla la conexión completa y el aprovechamiento de los volúmenes de agua contenidos.
- Red eléctrica, del cual se tiene licencia de ejecución.

SEMANA 1 SEMANA 2 SEMANA 3 SEMANA 4 SEMANA 5 SEMANA 6 SEMANA 7 SEMANA 8 SEMANA 9 SEMANA 10

ABASTECIMIENTO DE AGUA

DELIMITACIÓN Y VALLADO										
ZANJAS Y EXCAVACIÓN										
EJECUCIÓN DE ARQUETAS										
CANALIZACIÓN										
RELLENOS										
CONEXIÓN A LA PARCELA										

SANEAMIENTO

VERIFICACIÓN PREVIA										
DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO										
PREVISIÓN DEL TRAZADO										
IDENTIFICACIÓN DE ARQUETAS										
EXCAVACIÓN DE ZANJAS										
COLOCACIÓN DE RED										
SELLADO Y REGISTROS										
CONEXIONADO RED GENERAL										
RELLENO DE ZANJAS										



RED ELECTRICA

RED ELECTRICA										
YA ESTÁ EJECUTADO CONFORME A LA LICENCIA CONCEDIDA										
CENTRO DE TRANSFORMACIÓN										
ZANJA DE MEDIA TENSIÓN										
CIMENTACIÓN APOYO ELÉCTRICO										
CONSTRUCCIÓN DE APOYO										
CONEXIONADO A RED ELÉCTRICA										
REGISTROS DE ZANJA										
TAPADO Y SELLADO DE ZANJA										
CONEXIONADO A CDT										

OTROS

EJECUCIÓN DE VALLADOS Y LÍMITES										
ADECUACIÓN DE MONTE PROTEGIDO										

5.2 ORGANIZACIÓN DE LAS OBRAS

El programa la actuación cuenta con una fase de aprobación del Presente Plan Especial que dé cabida a la aprobación posterior y concesión de licencias de obra para los proyectos de saneamiento, electricidad y abastecimiento de agua.

La organización secuencial de la ejecución se debe llevar a cabo en el ámbito del presente planeamiento y permite una ejecución lineal, consecutiva y en una sola fase, sin necesidad de diversificar los procesos ejecutivos y/o constructivos.

Una vez cumplimentado el objetivo primario y habiéndose verificado que la ejecución de las obras no conlleva alteración del Monte Protegido, es necesario ejecutar los trabajos en una sola realización, evitando que las inclemencias climáticas, especialmente las precipitaciones de nieve puedan afectar al desarrollo de las obras planteadas.

Posteriormente se deberá ejecutar la regularización del trazado, así como la presentación de la información específica al Ayuntamiento de Navacerrada y la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid. De este modo, la red municipal deberá ampliar su información contemplando la red de saneamiento, la acometida de agua y la extensión de la red eléctrica, pasando a ser competencia compartida de la municipalidad, la revisión y mantenimiento de la red, puesto que se ejecuta para servicio de los habitantes del municipio, que registrarán en el mismo la propiedad.

Por su parte, toda la ejecución de las obras en las tres vertientes, vendrá supervisada por el Área de Conservación de Montes de la Comunidad de Madrid, los guardas forestales y los técnicos, así como por el personal de Obras del Ayuntamiento de Navacerrada, garantizando que se siguen las directrices del presente Plan Especial, que se cuenta con los permisos de obra correspondientes, y que la ejecución de las obras no altera en su ejecución las condiciones naturales preexistentes del Monte Protegido.

5.3 OBRAS

De acuerdo con lo dispuesto en la normativa de rango superior, se han determinado, en el apartado anterior, las fases o etapas para la ejecución de las diferentes obras, procediéndose en este punto a la determinación de las actuaciones que comprende cada etapa.

A estos efectos se determinan y se dan por transcritas en el presente documento los servicios y obras que son necesarios incluir en el ámbito del Plan Especial, según lo dispuesto en la Memoria y en los Planos de Ordenación.

En los citados planos se observa el alcance superficial de las actuaciones, así como la estimación lineal del discurrir de las zanjas y elementos soterrados, para cada una de las tres infraestructuras.

Por lo tanto, los Proyectos de Obras de cada uno de los ámbitos deben incluir en sus determinaciones todas las obras que se citan y aquellas que se determinan en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Navacerrada

Asimismo, se tendrán en cuenta la implementación de las Medidas correctoras y mecanismos de seguimiento dispuestos en el Documento Ambiental Estratégico, para incorporar al proceso de materialización de las obras las consideraciones indicadas en ese Documento Ambiental.

5.4 PROCEDIMIENTO DE OBTENCIÓN DE SUELOS

En el caso de este Plan Especial, no es necesaria una obtención de suelos específica, sino la **concesión de permisos** por parte municipal o comunitaria, para la ejecución de elementos soterrados en zona de Monte Protegido, así como la ejecución de obras de alcance menor, como son vallados y elementos de cerramiento, sobre la superficie del mismo, sin necesidad de ejecución de trabajos invasivos o de excavación del terreno.

Actualmente la propiedad cuenta con la titularidad del terreno en que se ejecuta la rehabilitación integral de los dos edificios correspondientes al hotel, así como las zonas exteriores adscritas.

Por su parte, cuenta también con el preceptivo permiso de ocupación temporal de superficie anexa a la parcela, por un período de vigencia de 29 años, y que incluye la rampa de acceso de bomberos, y cuenta con la solicitud pendiente de aprobación de concesión de otra superficie para la ejecución de las instalaciones de abastecimiento de agua y electricidad, como se comprueba en la documentación anexa.

En ningún caso, se solicitará derecho de propiedad en los terrenos afectados por las actuaciones infraestructurales, sino una solicitud de servidumbre de paso, compartida con el Ayuntamiento de Navacerrada, con fines de mantenimiento, servicios y garantía.

6. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Tomar el cuadro del 6.2 y añadirle una valoración económica, incluyendo el importe total.

RESUMEN DE PREUSPUESTO

PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS BÁSICOS

CAPÍTULO	RESUMEN	EUROS	%
1	RED DE SANEAMIENTO	12.471,95 €	22,16%
2	ABASTECIMIENTO DE AGUA	8.974,32 €	15,94%
3	ACOMETIDA ELÉCTRICA	34.844,42 €	61,90%
TOTAL PRESUPUESTO PROYECTO		56.290,69 €	
	<u>GG + BI</u>	19%	10.695,23 €
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA		66.985,92 €	

Con lo que asciende la totalidad prevista en la ejecución del Plan Especial para la ejecución de las acciones previstas para los servicios básicos por un total de CINCUENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS NOVENTA EUROS con SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS.

Dadas las previsiones económicas, se establecen en el presente Plan Especial que la iniciativa de la ejecución de los trabajos partirá de la Propiedad promotora del proyecto de rehabilitación integral del complejo hotelero.

En lo relativo a la **red de saneamiento**, cabe señalar que existe un proyecto de Obra Menor presentado al Ayuntamiento de Navacerrada que contempla el Presupuesto establecido en el capítulo 1. Este proyecto de Obra Menor está supeditado en la concesión de Licencia a la aprobación del Plan Especial de Infraestructuras.

Se contempla, por parte del Ayuntamiento de Navacerrada, la ejecución material por parte de la Propiedad hasta el conexionado de la red municipal, o hasta la localización de la avería existente, punto a partir del cual sí cuenta con los servicios de Gestión y Mantenimiento garantizados tanto a nivel técnico como económico.

Por su parte, el **abastecimiento de agua** se contempla de manera estimativa en el presente Plan, dado que es necesario presentar y elaborar los proyectos técnicos de prolongación de la red en los dos escenarios descritos en el presente Plan Especial; tanto el aprovechamiento de los actuales depósitos,

como la ejecución de un elemento de conexionado mediante bombeo a la presa anexa.

Se contempla un presupuesto de ejecución material por parte de la Propiedad que considera la totalidad de los trabajos, en base a los cuales se aplicarán y calcularán los preceptivos costes y abonos de licencia, gestión de residuos, y permisos.

En cuanto a la **acometida eléctrica**, se traslada el mismo importe que el presentado en el Proyecto Eléctrico de Media Tensión visado, y sobre el cual ya se han elaborado los preceptivos cálculos y abonos de tasas, licencias y permisos, por lo que la parte proporcional relativa a este capítulo ya han sido abonadas por parte de la Propiedad.

7. SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

El presente Plan Especial de Infraestructuras presenta la ejecución de trabajos y obras encaminados a la adecuación infraestructural de la red de saneamiento, abastecimiento de agua, y acometida eléctrica, asociados al proyecto de reforma integral del Complejo Hotelero situado en Ctra. Pinar de la Barranca km 3.

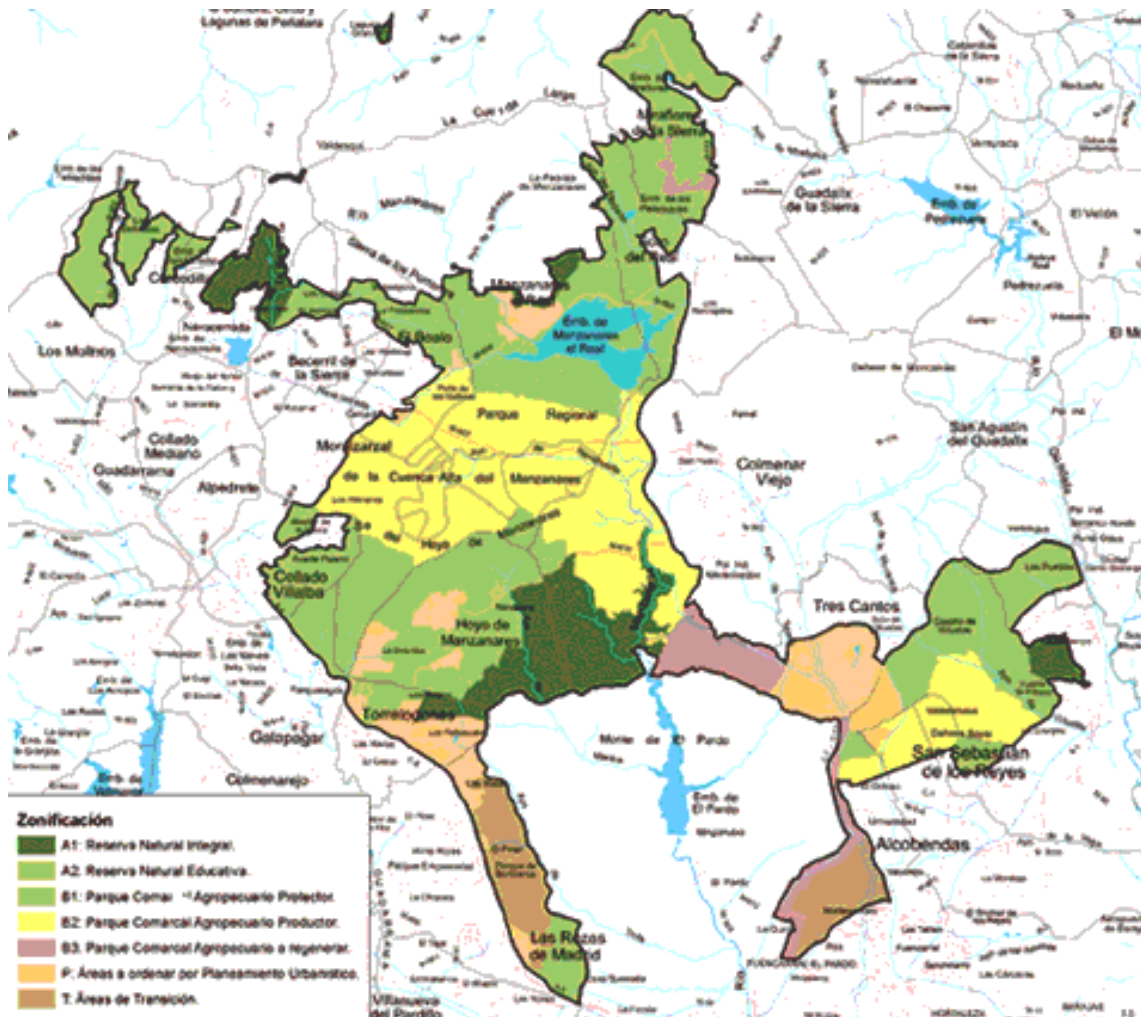
A continuación, se presenta el desarrollo justificativo de la responsabilidad ambiental del Plan y sus repercusiones en la concesión, desarrollo, y posterior evolución del aspecto ambiental al que afectan las actuaciones en terreno catalogado como Monte Protegido por parte del Área de Conservación de Montes de la Comunidad de Madrid.

Se señala, que la titularidad actual del Parque de la Cuenca Alta del Manzanares, en el cual se encuentra enclavado el complejo hotelero, y en el que se contemplan la totalidad de las acciones anteriormente planteada, es de titularidad municipal y corresponde al Ayuntamiento de Navacerrada. Por su parte, la Comunidad de Madrid se encarga de la gestión del propio parque a nivel de mantenimiento, preservación, seguridad, inspección ambiental y guardia forestal.

Al considerarse la gran mayoría de acciones a realizar en terreno del Monte, es necesario justificar el cumplimiento de la normativa ambiental, y certificar el grado de responsabilidad adquirido por la Propiedad, en coordinación con los organismos competentes.

PROTECCIÓN DE LA FLORA Y FAUNA DEL PARQUE

Como se mencionaba en los epígrafes precedentes, el Parque de la Cuenca Alta del Manzanares se caracteriza por la aplicación normativa de referencia 'Plan Rector de Uso y Gestión Regional de la Cuenca Alta del Manzanares' (PRCAM) que recoge las directrices para la protección y conservación del Territorio del Parque



Cataloga el PRCAM

6.2.1.1 Zonas de Reserva Natural Integral (A1)

Estas zonas representan el 18 por ciento del total de las zonas de Reserva Natural (40 por ciento). Las zonas de Reserva Natural Integral, señaladas como A1, están constituidas por:

- «La Pedriza» y su extensión oriental.
- Las áreas del norte de la tapia del monte de El Pardo.
- En el término municipal de Navacerrada: Valle de la Barranca, en su vertiente a la cuenca del río Manzanares y terrenos del término municipal de Navacerrada, hasta su colindancia con Becerril de la Sierra, excluyendo suelos urbanos y aptos para urbanizar en El Boalo y Becerril de la Sierra.

- *En el término municipal de San Sebastián de los Reyes: terrenos de la finca «Coto de La Pesadilla», cedidos a la Comunidad de Madrid a tenor del convenio suscrito entre ésta y la propiedad.*

CONDICIONES DE USO

Uso dominante: Protección adecuada de los valores en orden al estudio e investigación científica de los mismos.

Usos permitidos: Los que se determinen con carácter general para las zonas de Reserva Natural (A1 y A2).

Usos prohibidos y limitaciones: Son los de carácter general para el ámbito del Parque y Zonas de Reserva Natural, así como otros específicos de aplicación concreta para estas zonas de Reserva Natural Integral (A1), que se determinan en la Normativa de Protección del presente Plan Rector (apartado 7.1. al 7.4.).

Analizados los puntos 7.1 a 7.4 del PRCAM, no se observa prohibición o limitación alguna relativa a la concesión d permisos para la ejecución de obras como las contempladas en el ámbito del Plan Especial.

Por su parte, el documento anexo de 'Síntesis sobre estado de medio ambiente del Parque Regional Cuenca Alta del Manzanares' se establecen las siguientes pautas ambientales.

- **Nº de visitantes al Parque:** Estimado en 1.083.162 visitantes, distribuidos de la siguiente manera:

Paraje	Nº visitantes
La Pedriza	413.641
Valle de la Fuenfría	220.320
Valle de la Barranca	19.064
Dehesa Boyal de San Sebastián de los Reyes	73.232
Cabilda	21.841
La Chopera del Samburiel	26.494
Otras áreas recreativas	38.543
Otras zonas	270.032
Total	1.083.162

Fuente:
 Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio.
 Dirección General del Medio Ambiente. Parques Regionales de la Comunidad de Madrid..

Marzo de 2015

Se certifica de este modo que el paraje del Valle de la Barranca supone una afluencia de 20.000 visitantes al año, con datos de 2015. Esto permite estimar, en ratios de crecimiento, que para 2020 el volumen de visitantes pueda alcanzar los 25.000 visitantes, a razón de 2.000 visitantes mensuales, especialmente en temporalidades de fines de semana y otras jornadas.

El Valle de la Barranca se puede considerar como un reclamo turístico ambiental, apoyado en la riqueza de la biodiversidad que se desarrolla en su superficie. Las sendas y vías de senderismo, se alternan con numerosos parajes boscosos, zonas de descanso, presas, manantiales y cauces de agua que determinan la calidad ambiental.

En el desarrollo de este parque, se encuentra el Proyecto de Rehabilitación integral del complejo Hotelero de la Barranca, como un proyecto residencial colectivo, potenciado por la generación de servicios de asesoramiento, tratamiento sanitario con aguas termales, actividades recreativas y deportivas, y la posibilidad de realización de eventos específicos en el entorno del Parque de la Cuenca Alta del Manzanares.

Se consolida así la edificación como una oportunidad económica para el municipio de Navacerrada y para la totalidad del Parque, pudiendo garantizar el crecimiento de visitantes en torno al 4% anual, a través del turismo estancial en el hotel, participante en eventos y actividades, y del mismo modo como uso específico del hotel sin carácter estancial (comida y esparcimiento)

Para poder garantizar este crecimiento, y habiéndose justificado que el proyecto de rehabilitación integral no supone un deterioro del impacto ambiental, en la justificación de Memoria del Proyecto Básico y de ejecución del que consta licencia concedida, es responsabilidad del Plan garantizar los servicios básicos que doten de funcionamiento integral al hotel y sus dependencias. De este modo, se garantiza que la previsión de crecimiento económico y el funcionamiento de la actividad se realizan con plenas garantías de funcionamiento.

2. Conservación de recursos:

- *Realización periódica de recorridos por el ámbito del PRCAM y su entorno al objeto de conocer las actuaciones requeridas de limpieza, mantenimiento, etc., así como las posibles mejoras a ejecutar en el territorio.*
- *Flora:*
 - *Riegos de las repoblaciones realizadas en:*
- *MUP nº 32 "Pinar y Agregados" de Cercedilla y MUP nº 23 "Dehesa de la Golondrina", MUP nº 24 "Pinar de la Barranca" y MUP nº 197 "Los Almorchones" de Navacerrada.*

- *La Vaqueriza y las Cortes (Cercedilla).*
- *Entrada a La Pedriza y vía pecuaria "Descansadero del Espinarejo" (Manzanares el Real).*
- *Entorno de la Charca del Zahurdón y entorno del Puente Medieval (Colmenar Viejo).*
- *Monte de Valdelatas (Madrid).*
- *Entorno de las Charcas de los Camorchos (Hoyo de Manzanares).*

(...)

3. Uso público:

- *Mantenimiento y sustitución de la señalización y cartelería del ámbito del PRCAM: Comarcas Forestales XIII, XIV y XV. COMUNIDAD DE MADRID DIAGNÓSTICO AMBIENTAL 2015 ESPACIOS PROTEGIDOS 155*
- *Limpieza, desbroces, mantenimiento de la señalización y del mobiliario, arreglo de talanqueras y creación de plazas de aparcamiento para minusválidos en las áreas recreativas de Canto Cochino (Manzanares el Real), La Chopera (Manzanares el Real-El Boalo), El Mediano (Soto del Real), La Cabilda y El Berzalejo (Hoyo de Manzanares), Puente Madrid (El Boalo), Alto del Hilo (Becerril), Fuente del Cura (Miraflores de la Sierra) y en el entorno del Valle de la Barranca, Valle de la Fuenfría, Dehesa de San Sebastián de los Reyes y Monte de Valdelatas.*

(...)

8. Gestión de Montes Catalogados de Utilidad Pública:

- *Planes de aprovechamiento: Aprovechamientos de pastos, cinegéticos, apícolas y otros en Montes de Utilidad Pública. COMUNIDAD DE MADRID DIAGNÓSTICO AMBIENTAL 2015 ESPACIOS PROTEGIDOS 169*
- *Defensa de la propiedad forestal:*
 - *Tramitación del expediente de deslinde parcial del MUP nº 24 "Pinar de la Barranca" de Navacerrada, en cuanto al enclavado correspondiente al Hotel "La Barranca".*
 - *Estudio de posible intrusión en una parcela ubicada en el MUP nº 24 "Pinar de la Barranca".*
- El Presente Plan Especial no difiere en sus objetivos y estructuras de las más de 400 solicitudes que el Parque de la Cuenca Alta del Manzanares ha venido recibiendo en los últimos años.
- En cuanto a su responsabilidad ambiental para con el Parque, ya se ha justificado a nivel técnico que las diferentes obras planteadas:

- No plantean en ningún caso la ampliación de la superficie de aprovechamiento, más allá de la autorización necesaria para la ejecución de trabajos de canalización y soterramiento de infraestructuras.
- Las pequeñas acciones en superficie (vallados, señalética y amojonamiento) no repercuten ambientalmente en el monte protegido, tratándose de elementos livianos, sin necesidad de cimentación o excavación, y con un nivel de mantenimiento no invasivo a medio y largo plazo.
- Las especies arbóreas que puedan resultar afectadas no sufrirán en ningún caso procesos de tala, desenraizamiento, raspado, lijado, poda o retirada de componentes vegetales.
- No se consideran trabajos que puedan afectar a la fauna propia del Parque, considerándose todas las acciones no invasivas en origen, y no perceptibles en su finalización, al tratarse de canalizaciones y recursos ocultos.
- Todos los trabajos ejecutados, cuentan necesariamente con un tiempo posterior de variación del medio vegetal, hasta la cobertura de este.
- Este período comprende los primeros 18 meses tras la finalización de los trabajos para conseguir nuevamente el estado previo a su alteración (a nivel de cobertura vegetal y crecimiento de praderas y pastos).

EJECUCIÓN Y DESARROLLO DE LAS OBRAS

El Plan especial contempla 3 conjuntos de trabajos

1. Los relativos a la red de saneamiento
2. Los relativos al abastecimiento de agua
3. Los considerados para la acometida Eléctrica de Media tensión

Dado que la justificación técnica de los trabajos ha venido identificada en los epígrafes correspondientes, se identifican a continuación las posibles repercusiones ambientales de cada uno de los trabajos.

a) EJECUCIÓN DE ZANJAS Y ARQUETAS PARA AGUA

Estos trabajos se llevarán a cabo para la **red de saneamiento y el abastecimiento de agua.**

Consideran la ejecución de zanjas de anchura variable entre 0,50 y 1,10 m, y una profundidad variable, conforme a la geografía y topografía de entre 0,60 y 2,00 m. Esto considera la generación de un volumen de movimiento de tierras de entre 0,30 m³ y 2,20 m³ por cada metro lineal de ejecución de zanjas.

Este movimiento de tierras se considera en su ejecución por medios manuales o mecánicos ligeros (mini retroexcavadoras o similares) para la retirada y movimiento de tierras, así como las posibles retiradas de elementos pesados (rocas y otros sedimentos).

En todo caso, la totalidad del volumen retirado para la ejecución y descubrimiento de zanjas será empleado nuevamente para el posterior rellenado y compactación final, garantizándose la recuperación completa del medio tratado, y no considerándose pérdidas o retiradas de elementos del Monte Protegido, más allá de los posibles escombros del colector privativo existente.

Toda la retirada de escombros, si los hubiese ya que serían tuberías de desagües dañadas o tuberías de PVC de alimentación de agua, se llevarán a cabo por medios manuales o mecánicos ligeros, y se tratarán debidamente por parte de las entidades de control de Residuos de la Comunidad de Madrid, derivándose a las diferentes plantas de gestión y uso de residuos.

b) EJECUCIÓN DE ZANJAS Y ARQUETAS PARA RED ELÉCTRICA

Mención aparte conllevan los trabajos de ejecución de zanjas de conducción eléctrica, dada la particularidad de las mismas, y las necesarias condiciones de seguridad y protección que requieren.

Estas medidas de protección y características técnicas de la ejecución vienen recogidas en el Proyecto Visado por el técnico redactor D. Luis Tolbaños Yagüe, que se entrega anexo a esta documentación.

Consideran la ejecución de zanjas de anchura 1,50 m, y una profundidad variable, conforme a la geografía y topografía de entre 1,00 y 2,00 m. Esto considera la generación de un volumen de movimiento de tierras de entre 1,50 m³ y 3,00 m³ por cada metro lineal de ejecución de zanjas.

En todo caso, la totalidad del volumen retirado para la ejecución y descubrimiento de zanjas será empleado nuevamente para el posterior rellenado y compactación final, garantizándose la recuperación completa del medio tratado, y no considerándose pérdidas o retiradas de elementos del Monte Protegido.

Asimismo, se reitera que la ejecución de esta zanja, adosada al límite de la propiedad, viene amparada por el Proyecto Técnico, así como por la concesión temporal de terrenos de Monte Protegido para Servicios Básicos, concedida a la Propiedad, y debidamente justificada en el apartado de Antecedentes.

c) TRABAJOS EN SUPERFICIE

Dentro de éstos se consideran trabajos relativos al **abastecimiento de agua**:

- Conexionado al contador existente en las pilastras de acceso al Hotel
- Generación de arquetas y tapas de registro en los depósitos y puntos de abastecimiento
- Acondicionamiento y vallado de seguridad de los depósitos
- Amojonamiento y señalización de los depósitos y abastecimientos

Estos trabajos consideran actuaciones de terminación superficial de los trabajos de zanjeado. Consideran la ejecución de elementos de fábrica y cerrajería para la formación de arquetas, registros y compuertas, que en ningún caso alteran las condiciones ambientales del Monte ni del espacio considerado para la ejecución de zanjas.

Y en lo relativo a la **acometida eléctrica**:

- Ejecución del apoyo eléctrico de Media tensión
- Ejecución del Centro de Transformación de Media Tensión
- Vallados y límites de las zonas de riesgo eléctrico

De manera análoga a las zanjas de Media Tensión, los trabajos superficiales vinculados al expediente de Media tensión, cuentan con la preceptiva licencia de Obras para su ejecución, y la aprobación de realización de trabajos en espacios concedidos por Ocupación Temporal para servicios Básicos.

Los preceptivos estudios de impacto ambiental, gestión de residuos y consideraciones de esta índole vienen recogidas en el Proyecto Eléctrico del técnico redactor D. Luis Tolbaños Yagüe.

Se justifica de este modo, que el Proyecto Eléctrico quedaría incluido en las determinaciones finales de este Plan Especial, y por tanto no supone riesgos de carácter ambiental en su ejecución.

Por su parte, todos los trabajos de vallado, señalética y amojonamiento se ejecutarán de manera no invasiva, a través de hinca o de colocación superficial de elementos de estabilidad, que no alteren en su caso las condiciones del Monte Protegido.

d) TRABAJOS ANEXOS

Todos los trabajos y obras solicitados para la ejecución y desarrollo del Presente Plan Especial contarán con la preceptiva participación de las siguientes entidades:

- Ayuntamiento de Navacerrada
- Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid
- Área de Conservación de Montes de la Comunidad de Madrid
- Cuerpo de Agentes Forestales del Parque de la Cuenca Alta del Manzanares
- Cuerpo de Técnicos de Medio Ambiente y Conservación de la Comunidad de Madrid
- Técnicos Ambientales y Municipales del Ayuntamiento de Navacerrada

Siendo todos ellos debidamente informados, a la aprobación del presente Plan Especial, de las condiciones particulares de ejecución y desarrollo de los trabajos planteados, tanto a nivel de superficies como de especificaciones y alcance de estos.

Con carácter general, todos los trabajos seguirán las siguientes indicaciones ambientales:

1. Solicitud y concesión de permisos específicos
2. Información previa de inicio de actividad
3. Catalogación fotográfica previa al inicio de los trabajos
4. Replanteo e identificación de zonas y ámbitos de trabajo
5. Confirmación visual y técnica de los trabajos planteados
6. Desarrollo de los trabajos
7. Inspecciones
8. Finalización y Certificación de los trabajos

Se comprometen, de este modo, tanto la propiedad como las entidades afectadas por el cumplimiento de la Normativa Ambiental, a la ejecución de trabajos que supongan el menor impacto ambiental posible, y que cuente en todo momento, con la debida supervisión, aprobación y certificación de los organismos locales y comunitarios correspondientes.

e) ESTADO FINAL

Por tanto, y a la vista de lo presentado, no se considera que las acciones planteadas en el presente Plan Especial de Infraestructuras supongan un riesgo ambiental en su ejecución y finalización.

- No se considera la alteración del medio físico, toda vez que se restituye el volumen de tierra excavada

- No se contempla daño alguno sobre los enraizamientos e integridad de troncos, ramas, y especies arbóreas
- No se considera generación de residuos nocivos y ambientalmente peligrosos
- La ejecución de elementos soterrados en el Monte Protegido contará con la homologación material de materiales de construcción, considerándose su completa aplicación ambiental.

8. EVALUACIÓN DEL MANTENIMIENTO

Como consecuencia de la aprobación y ejecución de las obras y trabajos contenidos en el alcance del presente Plan Especial de Infraestructuras, cabe señalar las condiciones que afecten al mantenimiento de los servicios básicos, y que se desglosa a continuación:

- RED DE SANEAMIENTO

Una vez finalizada la prolongación de la red de saneamiento, será competencia municipal, por parte del Ayuntamiento de Navacerrada, el registro y actualización del trazado de la red municipal, incluyendo el tramo definitivo ejecutado por la propiedad del complejo Hotelero.

Se indica que, si bien el desarrollo de los trabajos correrá a cargo de la iniciativa privada, se cederá posteriormente el mantenimiento y ubicación de los elementos del saneamiento (arquetas, trazado, acometidas, etc.) al Ayuntamiento de Navacerrada, el cual se hará cargo del mantenimiento y comprobación temporal, así como la atención de las posibles incidencias en el funcionamiento que puedan darse en el plazo futuro.

- ABASTECIMIENTO DE AGUA AL HOTEL

Con la previsión de la aprobación y concesión de la prolongación del ramal de acometida de agua desde el embalse anexo al hotel, se consideran las siguientes acciones relativas al mantenimiento.

Serán obligación de la Propiedad titular del complejo Hotelero:

- La ejecución de los trabajos de zanjeado, colocación y relleno de las mismas en el trazado referido en los planos anexos a este plan Especial
- El conexionado al contador de agua existente, en la zona de las pilastras de acceso al hotel, el cual será **exclusivamente informativo**, evaluando el caudal de volumen de agua consumida, no siendo necesario su mantenimiento y revisión por parte de ninguna entidad suministradora.
- Este contador certificará que el volumen consumido no sobrepasa la concesión realizada por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

- Todos los trabajos relativos al mantenimiento de la red, incluyendo la revisión contemporizada de llaves de corte, llaves de paso, estanqueidad e integridad material de los conductos, así como la idoneidad en materia de seguridad, señalización y prevención, de las zanjas.

- ACOMETIDA ELÉCTRICA – CDT DEL HOTEL Y APOYO DE IBERDROLA

Por último, en relación con la acometida eléctrica, para su mantenimiento

La ejecución del **Centro de Transformación** corre íntegramente a cargo de la propiedad del Complejo Hotelero. Por ende, su mantenimiento, preservación y comprobaciones materiales correrán a cargo de la Propiedad, que podrá disponer de los servicios técnicos de la empresa suministradora (Iberdrola S.L.U) dentro del alcance del contrato de provisión establecido con la suministradora.

Por su parte, el **apoyo eléctrico** a ejecutar formará parte de la red de Iberdrola S.L.U. a pesar de encontrarse en suelo privado. Por este motivo, la Propiedad ha dejado en previsión

- El acceso a la zona del Centro de Transformación
- La posibilidad de la apertura de puertas, previa comunicación de la empresa comprobante, que comunica los terrenos de monte protegido, con el camino posterior paralelo a la Propiedad
- Este camino contará con las dimensiones adecuadas para permitir el paso vehicular hasta el apoyo de Media Tensión, y poder realizar así las labores de comprobación y mantenimiento establecidas.

9. CERTIFICADO DE OBJETIVIDAD Y FIRMA

Sirva este documento como herramienta justificativa para la presentación ante la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, el Área de Conservación de Montes, el Excmo. Ayuntamiento de Navacerrada así como a todas las entidades competentes, de la necesidad dotacional de adecuación de servicios básicos:

- Red de Saneamiento
- Abastecimiento de Agua
- Acometida Eléctrica

Asociados al complejo Hotelero situado en la Carretera Pinar de la Barranca.

Se certifica por la presente, que el equipo redactor de este Plan Especial de Infraestructuras ha realizado la redacción del mismo desde la objetividad profesional, no teniendo ninguna vinculación directa o indirecta con las entidades de control y sus responsables en lo relativo a la tramitación y aprobación del plan.

Asimismo, reitera la importancia de la aprobación inicial de este Plan Especial, para que las tramitaciones que de él puedan derivarse (permisos de obra, comunicaciones, autorizaciones y cualquier otro procedimiento) puedan iniciarse sin ningún tipo de demora, y autorizados por este Plan Especial.

Es competencia de los órganos responsables de la Comunidad de Madrid la valoración y aprobación del mismo, quedando las competencias definidas para el Ayuntamiento de Navacerrada en materias de concesión y aprobación de licencias, permisos, y otros procedimientos que estimen oportunos.

En Navacerrada, octubre de 2019

EL ARQUITECTO

D. José Antonio Gutiérrez Sanz
Arquitecto COAM

10. ANEXOS DOCUMENTALES

- Licencia de Obra Mayor de Complejo Hotelero
- Documento de concesión de Ocupación Temporal asociado a complejo Hotelero
- Documento de concesión de Ocupación Temporal para Servicios Básicos
- Proyecto de Rehabilitación de Saneamiento
- Proyecto de Captación de Aguas
- Proyecto Eléctrico de Media Tensión
- Licencia de Obra Mayor para ejecución de Proyecto de Media Tensión