



**Excmo. Ayuntamiento de El Boalo**  
**Plaza de la Constitución nº1**  
**28413 El Boalo (Madrid)**

**10-UB2-00194.7/2019**  
**19/194**

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad con el número 10/324488.9/19 del pasado día 24 de octubre de 2019 por el que viene a interesar informe en relación con la Modificación Puntual en el ámbito de la Unidad de Ejecución 4C y el sector 7C del municipio de El Boalo y a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático formula el siguiente Informe Ambiental Estratégico:

## **1. ANTECEDENTES**

### **1.1 Antecedentes administrativos**

Con fecha 24 de octubre de 2019 y referenciado con el número 10/324488.9/19 tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, procedente del Ayuntamiento de El Boalo en relación con la Modificación Puntual en el ámbito de la Unidad de Ejecución 4C y el sector 7C.

Con número 10/080657.3/19 y fecha de registro de salida de esta Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad 12 de noviembre de 2019 se comunica al Ayuntamiento de El Boalo que la documentación remitida con fecha 24 de octubre de 2019 resulta insuficiente para iniciar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica tal y como indica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y se le solicita la documentación necesaria para poder iniciar dicha evaluación ambiental estratégica simplificada así como el resultado del trámite de información pública.

Con fecha 3 de febrero de 2020 y referenciado con el número 10/043419.9/20 tiene entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, documentación remitida por CARRALOGA, PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES S.L.

Dado que los planes generales y sus modificaciones sólo podrán ser formulados por las Administraciones públicas y no por los particulares, con número 10/012446.2/20 y fecha de registro de salida de esta Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad 12 de febrero de 2020 se devuelve la documentación remitida el 3 de febrero de 2020 a CARRALOGA, PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES S.L.

Con fecha 19 de febrero de 2020 y referenciado con el número 10/075578.9/20 tiene entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, Documento Ambiental Estratégico remitido por el Ayuntamiento de El Boalo. Examinada la documentación remitida se considera que cumple los requisitos mínimos exigidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental a los efectos del inicio del procedimiento ambiental. Por tanto, con fecha 19 de febrero de 2020 se inicia la evaluación ambiental estratégica.

Con fecha 19 de febrero de 2020 y referenciado con el número 10/076731.9/20 tiene entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, certificado de exposición pública.



Con fecha 25 de febrero de 2020 y referencia 10/018458.3/20 se comunica al Ayuntamiento de El Boalo el inicio del procedimiento y la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

El día 25 de febrero de 2020 se solicita informe al Servicio de Informes Técnicos Medioambientales recibándose respuesta el día 28 de abril de 2020 con registro de entrada número 10/122851.9/20. En su informe consideran que la Modificación Puntual no contraviene lo establecido en la normativa vigente, dado que se proyecta en Suelo Urbano y Suelo Urbano Sectorizado Aplazado, por lo que se considera que su desarrollo no va a provocar efectos significativos en el medio ambiente. No obstante, impone una serie de condiciones.

El día 25 de febrero de 2020 se solicita al Canal de Isabel II el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid recibándose respuesta el día 28 de mayo de 2020 con registro de entrada número 10/177580.9/20.

## 1.2 Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.

En cumplimiento del artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con fecha 25 y 27 de febrero de 2020 se realizan consultas previas por espacio de cuarenta y cinco días para que formulen las sugerencias que estimen oportunas a los siguientes organismos:

- Ecologistas en Acción.
- Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Dirección General de Urbanismo.
- Dirección General de Patrimonio Cultural.
- Área de Vías Pecuarias.
- Dirección General de Emergencias Jefatura del Cuerpo de Bomberos.
- Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación. Subdirección General de Protección Civil.
- Dirección General de Carreteras.
- Dirección General de Salud Pública.

Se han recibido las siguientes respuestas de los organismos antes mencionados:

- Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación. Subdirección General de Protección Civil. Recibido el 2 de marzo de 2020.
- Dirección General de Carreteras. Recibido el 7 de abril de 2020.
- Dirección General de Emergencias Jefatura del Cuerpo de Bomberos. Recibido el 7 de abril de 2020.
- Confederación Hidrográfica del Tajo, recibido el 20 de mayo de 2020.
- Dirección General de Salud Pública recibido el 26 de mayo de 2020.
- Dirección General de Patrimonio Cultural recibido el 24 de julio de 2020.

Se adjunta copia.

## 1.3 Alegaciones derivadas del periodo de información pública.

La Modificación puntual en el ámbito de la Unidad de Ejecución 4C y el sector 7C del municipio de El Boalo se aprobó inicialmente por acuerdo de 30 de septiembre de 2019, según publica el BOCM núm.



259 de 31 de octubre de 2019. Según certificado municipal de la exposición pública no ha habido alegaciones.

## 2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

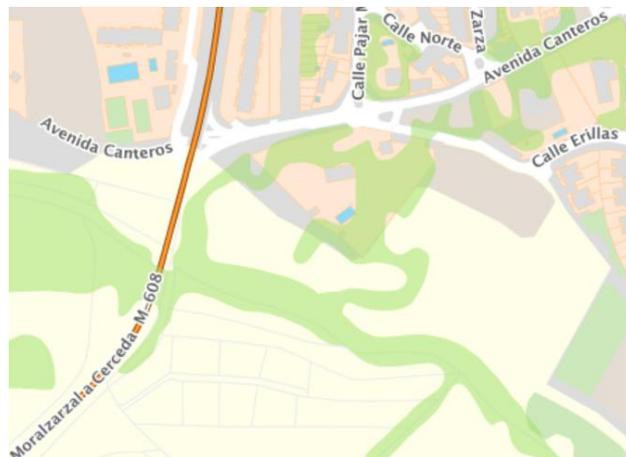
La modificación afecta a un ámbito de 35.067 m<sup>2</sup> situado en el suroeste del núcleo urbano de Cerceda. El suelo objeto de modificación comprende un ámbito de 33.083 m<sup>2</sup> al que hay que añadir los 1.984 m<sup>2</sup> de la traza de la glorieta prevista por las NNSS de 1998-2017 en la carretera de Moralzarzal de la Avenida de los Canteros.



**ORTOFOTO CON DELIMITACION DEL AMBITO**

En cuanto al ámbito de 33.083 m<sup>2</sup>:

Al norte linda con las calles Avenida de los Canteros y Las Erillas; al oeste, con la carretera M-608 de Moralzarzal a Cerceda; al sur con el río Navacerrada, y al este con la última calle oeste del Sector 8-C de Cerceda.



Está formado por dos parcelas:



-Al noroeste la parcela con referencia catastral 1256201VL2015N0001DY, de 13.245 m<sup>2</sup>. Se corresponde con el nº 57 de la Avenida de Los Canteros que a su vez está formada por dos subparcelas:

-Al Norte una gran villa unifamiliar tradicional en amplia parcela arbolada con construcciones auxiliares que ocupa unos 6.631 m<sup>2</sup>.

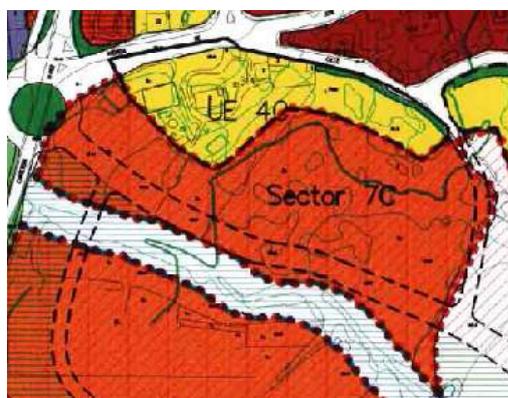
-Al Sur una cortina a pastos sin edificar, con escasísimos elementos de jardinería (horticultura urbana) que ocupa unos 6.611 m<sup>2</sup>.

-Al sureste, la parcela con referencia catastral 1256202VL2015N0000ZT, de 19.017 m<sup>2</sup>. Se corresponde con el nº 7 de la Calle Erillas. Está formada por una cortina a pastos en dehesa de fresnos para forraje, con dos únicos elementos diferenciados: una pequeña cantera abandonada de rocas superficiales, y una pequeña construcción ganadera.

Desde el punto de vista urbanístico se pueden distinguir dos subzonas, con distinta clasificación:

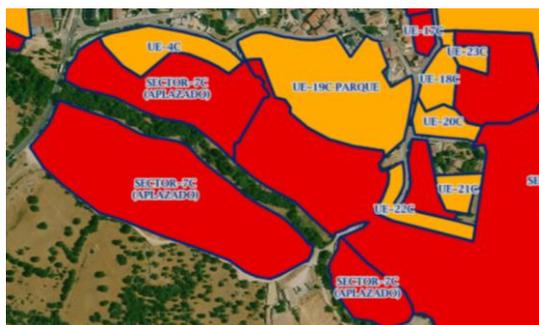
- **Según la documentación aportada**

La subzona Norte de 10.228 m<sup>2</sup> de superficie que engloban los 6.631 m<sup>2</sup> de suelo ocupados por una gran villa unifamiliar tradicional en amplia parcela arbolada con construcciones auxiliares, y los 3.597m<sup>2</sup> del suelo de dehesa a pastos en fresneda. Esos suelos están clasificados como suelo urbano consolidado, delimitados como Unidad de Ejecución 4C. Se estima un número máximo de 4 viviendas. Tiene 5 construcciones incluidas en el Catálogo de Edificios a Proteger de las NNSS de El Boalo de 1998-2017.



La subzona Sur, Sector 7C, de 22.855 m<sup>2</sup> que, según la documentación que se aporta, está clasificado como suelo urbanizable sectorizado, estableciendo como uso principal el residencial bajo una ordenanza de aplicación residencial unifamiliar grado 4 RU-4 (agrupado) y un número máximo de 25 viviendas.

- **Según la información que aparece en el SIT de la Comunidad de Madrid:**



Se aprecia una subzona norte correspondiente a la UE4C y una subzona sur con un SECTOR 7C APLAZADO mucho más extenso que el considerado en la documentación.

Además, se prevén 1984 m<sup>2</sup> de viario.

Según la documentación aportada, el objeto de la modificación puntual es el de subsanar las deficiencias identificadas en la ordenación del ámbito derivadas de las NNSS de 1988-2017, generando un nuevo sector 7 C modificado y ampliado.



Son objetivos urbanísticos de la modificación:

Clasificar y calificar esta zona suroeste del núcleo de Cerceda.

Modificar el sistema general viario del ámbito, basado en la glorieta del entronque de la Avenida de los Canteros con la carretera de Moralarzal y la consiguiente configuración de una segunda travesía Sur en circunvalación de la M-607 que viene a introducir una barrera de tráfico rodado de paso en la relación entre el núcleo y el río Navacerrada, y que viene a rodear innecesariamente el núcleo de Cerceda de tráfico de paso.

Corregir, en el ámbito de la actual UE 4C, la reducción del número máximo de viviendas a cuatro.

Corregir, en el ámbito de la UE 4C, la barrera infranqueable a la integración de la trama viaria y de espacios libres del futuro desarrollo del Sector 7C con la trama urbana consolidada de la calle Erillas y la Avenida de los Canteros, que constituye la actual ordenación urbanística de la UE 4C.

Corregir la incompatibilidad del ensanchamiento sur de las alineaciones de las calles Avenida de los Canteros y Erillas (UE 4C) con la obligación de conservar el edificio catalogado C15 (gallinero) totalmente afectado por este ensanchamiento.

Subsanar la total ausencia de motivación en la catalogación de los edificios C15 (gallinero) y C14 (casa del guardés).

No aumentar la edificabilidad lucrativa ni el número máximo de viviendas derivados de la ordenación actual del ámbito (UE 4C más Sector 7C) anterior a la Modificación Puntual.

No introducir tipologías residenciales multifamiliares que alteren las tipologías unifamiliares actualmente en vigor en el ámbito y su entorno consolidado antes de la MP (RU4, RU3 y RU2).



Delimitar una Unidad de Ejecución única con el objetivo de conseguir una ordenación pormenorizada integrada y coherente desde el Río hasta las calles Avenida de los Canteros y de las Erillas.

Definir como Uso Global el Dotacional Privado, y como Usos Compatibles los usos Residencial Unifamiliar y Terciario de Oficinas y Comercio, Este objetivo responde a la voluntad de implantar una gran residencia geriátrica privada en la zona noroeste del ámbito.

Aplicar las cesiones de suelo para redes públicas establecidas obligatoriamente en la Ley.

Definir una zona verde pública paralela al río Navacerrada en continuación de la establecida por el colindante este Sector 8C.

Aplicar el inciso 1.a) de la Disposición Transitoria Primera “Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida y regla temporal excepcional” del Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal.

Establecer como criterio de localización de la cesión obligatoria y gratuita al Patrimonio Municipal de Suelo de suelo urbanizado con capacidad para albergar el 10% del aprovechamiento lucrativo del ámbito su localización en una parcela a delimitar, de aproximadamente 1.322 m<sup>2</sup> de superficie neta, con frente a la calle Avenida de los Canteros y que englobe en su perímetro el actual edificio unifamiliar nº C5 del Catálogo (Villa de Recreo de 394 m<sup>2</sup>, permitiéndose en la actualidad obras de cambio de uso, acondicionamiento y reestructuración), con dos condiciones:

- Incluir en las obras permitidas del Catálogo las de ampliación en planta baja hasta un máximo de 600 m<sup>2</sup> sobre los 394 ya existentes,
- Incluir como parte de la cesión de suelo al Patrimonio Municipal de Suelo el valor actual de la Villa cuya propiedad se traspasará al Ayuntamiento.

La Modificación se articula en las siguientes propuestas de alteración:

10.228 m<sup>2</sup> de suelo urbano consolidado (la actual UE 4C) pasan a suelo urbanizable sectorizado y a ordenarse a través de un posterior Plan Parcial.

Se suprime el cierre de la “vía de circunvalación Sur” del Casco y de su empalme a la M-607 en nueva glorieta. Se suprime el acceso rodado exterior “de paso” al parque lineal de la ribera izquierda del Río Navacerrada.

Sustitución del uso característico actual del ámbito (residencial unifamiliar) por el dotacional privado con el objetivo de implantar una residencia de mayores, manteniendo como uso compatible hasta el 45% de la superficie edificable el residencial unifamiliar.

Propuesta de ceder el 10% del aprovechamiento lucrativo al Patrimonio Municipal de Suelo en una parcela que incluye la Villa de Recreo Catalogada con el nº C5 y nivel de protección ambiental 1.

En el siguiente cuadro se describe el alcance de la propuesta:



Cuadro comparativo.

	NNSS		MP	
AMBITO	UE4C	SECTOR7C	SECTOR URBANIZABLE 7C AMPLIADO	VIARIO
SUPERFICIE m <sup>2</sup>	6631	22855	33083	1984
	3597			
TOTAL	10228		35067	
CLASE	SUC	SUzbleSec	SUzbleSec	SU
ORDENANZA		RU4	RU4	
USO GLOBAL	Residencial unifamiliar aislado, pareado y en hilera	Residencial	Dotacional privado	
USO COMPATIBLE	Equipamiento privado		Residencial unifamiliar, Terciario oficinas y comercio	viario
N.º MAX VIVIENDAS	4	25	29	

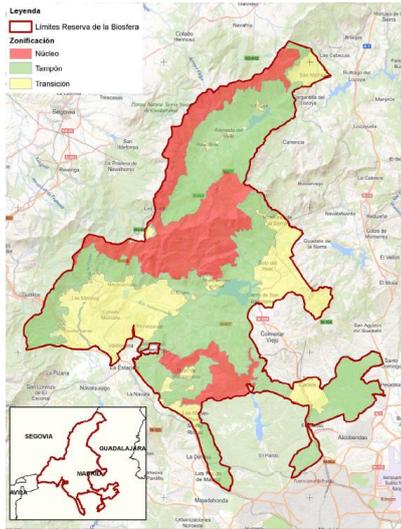


La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/isy](http://www.madrid.org/isy) mediante el siguiente código seguro de verificación: 0944478648919458727495

**Afecciones:**

**Reserva de la Biosfera Cuencas Altas de los Ríos Manzanares, Lozoya y Guadarrama.**

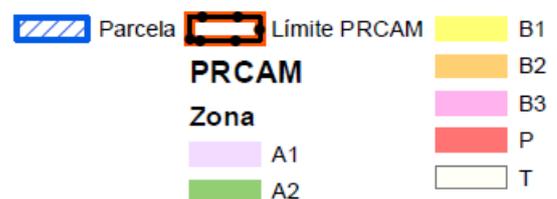
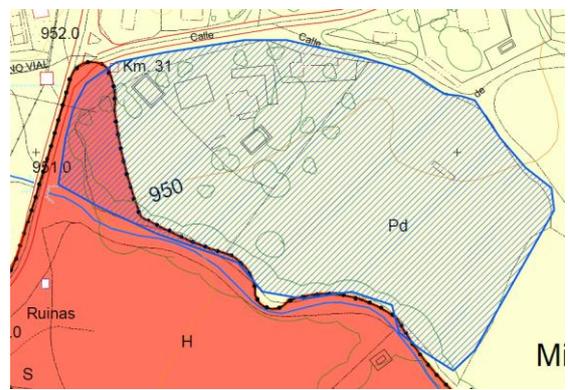
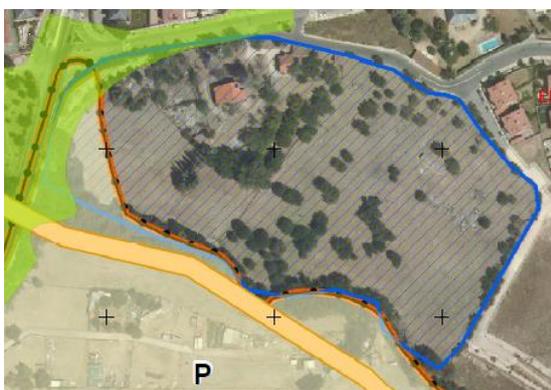
El Termino municipal está incluido en la Reserva de la Biosfera Cuencas Altas de los Ríos Manzanares, Lozoya y Guadarrama. Designada Reserva de la Biosfera por la UNESCO el 9 de noviembre de 1992, ampliada por la UNESCO el 19 de junio de 2019, a petición de la Comunidad de Madrid.



El ámbito está incluido en la Zona de transición donde se fomentan y practican formas de utilización sostenible de los recursos.

**Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares**

La Modificación Puntual se plantea en unos terrenos que, en parte, se encuentran dentro del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (PRCAM), concretamente en la Zona a Ordenar por el Planeamiento Urbanístico (Zona P), según la Ley 1/1985 de 23 de enero, de creación del Parque.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csy](http://www.madrid.org/csy) mediante el siguiente código seguro de verificación: 0944478648919458727495

## Zona especial de conservación (ZEC) "Cuenca del río Manzanares"

Una porción está en la Zona Especial de Conservación (ZEC) nº ES3110004 "Cuenca del Río Manzanares", según el Decreto 102/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria "Cuenca del río Manzanares" y se aprueba su Plan de Gestión y el de las Zonas de Especial Protección para las Aves "Monte de El Pardo" y "Soto de Viñuelas".



## Vías Pecuarias

Por el extremo oeste del ámbito discurre una vía pecuaria Colada de Moralarzal a Cerceda que coincide en parte de su superficie con la carretera M-608.



## Hábitats prioritarios



Albergan el hábitat nº 92A0, "Bosques galería de Salix alba y Populus alba", incluido en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de hábitats naturales de la flora y la fauna silvestre, modificada por la Directiva 97/62/CEE del Consejo, de 27 de octubre.



### **Río Navacerrada. Zona de policía.**

El río Navacerrada es el único curso de agua importante del término municipal. Es afluente del Manzanares y en su curso alto está regulado por el embalse de Navacerrada. Constituye el límite sur del ámbito objeto de modificación. La mayor parte del ámbito de actuación se encuentra en zona de policía de cauces.

La documentación indica que en 2010 se llevó a cabo un estudio hidrológico e hidráulico del río Navacerrada a su paso por el ámbito.

### **Riesgo de incendio forestal.**

El Boalo se encuentra entre los municipios definidos como Zonas de Alto Riesgo de incendio forestal por el Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).

### **Vegetación y capacidad agrologica**

Diseminados por todo el ámbito, se han identificado 241 ejemplares de las siguientes especies: Fresno (*Fraxinus angustifolia*), Roble melojo (*Quercus pyrenaica*), Enebro (*Juniperus oxycedrus*), Encina (*Quercus rotundifolia*) y Sauce (*Salix atrocinerea*).

Desde el punto de vista agrologico la mayor parte del suelo está clasificado como 3sl, tierras con limitaciones severas.

### **Presencia de radón**

En cuanto a la presencia de radón, presenta valores superiores a 300 Bq/m<sup>3</sup> por lo que se considera zona de alto riesgo.

### **Patrimonio cultural**

Desde el punto de vista de protección del patrimonio cultural, hay que destacar que el ámbito está afectado por la inclusión en el Catálogo de Edificios a Proteger de las NNSS de El Boalo de 1998-2017 de cinco de sus elementos urbanos, con distintos niveles de protección:

Edificio Unifamiliar Aislado (Villa de Recreo), Residencial Tradicional Rural (Vivienda guardés), Pecuario Tradicional Rural (Gallinero), Cerramiento (Mampostería de granito con remate de lomo de toro) y Arbolado y vegetación (arbolado de gran porte), todos situados en Avda. de los Canteros 57.

## **3. DETERMINACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

De acuerdo con el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, “el órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas”. Las consultas concretas realizadas en este expediente se encuentran detalladas en el epígrafe específico dentro de “Antecedentes”.

En virtud del artículo 31 de la Ley 21/2013, la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, teniendo en cuenta la documentación presentada, los informes recibidos, las consultas realizadas descritas en el apartado de antecedentes y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V, y en concreto, el valor y la vulnerabilidad del área afectada a causa de sus características naturales especiales, puesto que:



Una parte del ámbito se incluye en un área con rango de protección reconocido en los ámbitos tanto nacional como comunitario o internacional,

La Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales considera que el Estudio ambiental estratégico debe incluir una valoración exhaustiva de los impactos potenciales que conllevaría la ejecución del proyecto, incluyendo las posibles afecciones a la ZEC, al PRCAM, a los hábitats de interés comunitario y especies protegidas de fauna y flora presentes en el ámbito del proyecto,

La Subdirección de Protección Civil, recuerda que es de obligado cumplimiento para el municipio la elaboración de su propio Plan de Actuación municipal ante incendios forestales,

La Dirección General de Carreteras considera necesario incorporar en la documentación un estudio sobre la incidencia que puede tener el desarrollo del nuevo ámbito en el tráfico de la carretera M-608,

La Dirección General de Salud Pública considera que El Estudio de Riesgos Naturales deberá analizar el riesgo por radiactividad natural derivada de la composición granítica del suelo,

La Confederación Hidrográfica del Tajo, estima que se deberá realizar o actualizar un Estudio hidrológico e hidráulico,

procede determinar la posible existencia de efectos significativos en el medio ambiente del plan y en su caso, el alcance del estudio ambiental estratégico.

#### 4. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

En cumplimiento del artículo 6.1.b de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental la Modificación puntual requiere una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria por afectar al espacio Red Natura 2000 Zona Especial de Conservación (ZEC) nº ES3110004 “Cuenca del Río Manzanares”, según el Decreto 102/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria “Cuenca del río Manzanares” y se aprueba su Plan de Gestión y el de las Zonas de Especial Protección para las Aves “Monte de El Pardo” y “Soto de Viñuelas” en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Al respecto, conviene destacar que si bien el informe de la Dirección General de Biodiversidad obrante en el expediente indica, por un lado, que la Modificación Puntual no contraviene la normativa de espacios protegidos, señala también, de manera explícita, que el Estudio ambiental estratégico debe incluir una valoración exhaustiva de los impactos potenciales que conllevaría la ejecución del proyecto, incluyendo las posibles afecciones a la ZEC, al PRCAM, a los hábitats de interés comunitario y especies protegidas de fauna y flora presentes en el ámbito del proyecto.

A tal efecto, a continuación, se incluye en este informe el DOCUMENTO DE ALCANCE previsto en el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, mediante el cual se delimita la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el estudio ambiental estratégico que forme parte del Plan.

#### 5. DETERMINACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Con base en la documentación presentada, los informes recibidos y las contestaciones a las consultas realizadas en cumplimiento del artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental detalladas en el epígrafe específico dentro de “Antecedentes” y de conformidad con lo establecido en el Anexo IV de la mencionada ley, se elabora el presente documento de alcance en el cual se delimita la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el estudio ambiental estratégico integrante del plan. Así mismo, junto al presente documento de alcance, se remiten las contestaciones recibidas a las consultas realizadas.

El documento de alcance tendrá la consideración de informe previo de análisis ambiental conforme a lo señalado en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.



Las condiciones que a continuación se señalan se emiten sin perjuicio de las determinaciones adicionales que puedan resultar de la documentación que se solicita, que, en todo caso, deberá acompañar al documento a someter a declaración ambiental estratégica.

## 6. DOCUMENTO DE ALCANCE . CONTENIDO DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Conforme al artículo 20 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, teniendo en cuenta el presente documento de alcance, el promotor elaborará el estudio ambiental estratégico en el que se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación de la modificación puntual, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación de la misma.

El estudio ambiental estratégico se considerará parte integrante de la modificación puntual y contendrá, como mínimo, la información señalada en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, así como aquella que se considere razonablemente necesaria para asegurar su calidad.

Teniendo en cuenta las sugerencias realizadas por los organismos que han participado en el procedimiento respecto a sus competencias específicas, y considerando lo señalado en el anexo IV de la Ley 21/2013, el promotor elaborará un estudio ambiental estratégico que deberá incluir lo siguiente:

**1.-** Un esbozo del contenido, objetivos principales del Plan y relaciones con otros planes y programas pertinentes, especialmente con el Plan de Gestión de la Zona Especial de Conservación ES3110004, “Cuenca del río Manzanares” y las Zonas de Especial Protección para las Aves ES0000011, “Monte de El Pardo” y ES0000012, “Soto de Viñuelas” que es el instrumento de gestión del Espacio Protegido Red Natura 2000 constituido por la (ZEC) “Cuenca del río Manzanares” y las ZEPA “Monte de El Pardo” y “Soto de Viñuelas” en el que se establecen, entre otras cuestiones, las medidas de conservación apropiadas para evitar el deterioro de los hábitats naturales, así como el de las especies de interés comunitario, y para mantener el Espacio Protegido en un estado de conservación favorable.

**2.-** Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no desarrollar la modificación puntual.

**3.-** Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia de la modificación puntual teniendo especialmente en cuenta lo especificado en el Informe del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (PRCAM).

**4.-** Cualquier problema medioambiental existente que sea relevante, incluyendo en particular los problemas relacionados con las zonas de especial importancia medioambiental, como las designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la Red Natura 2000.

**5.-** Los objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con la modificación puntual y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto medioambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración.

**6.-** Los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la flora, la fauna, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada a la modificación puntual, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la



interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

7.- Las posibles afecciones sobre los espacios naturales protegidos, así como sobre el hábitat nº 92A0, "Bosques galería de Salix alba y Populus alba".

8.- Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación de la modificación puntual, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.

9.- Un resumen de los motivos de selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.

10.- Un programa de vigilancia ambiental en el que se describan las medidas previstas para el seguimiento.

11.- Un resumen de carácter no técnico de la información facilitada en virtud de los epígrafes precedentes.

12.- Un estudio acústico con el siguiente contenido:

Zonificación acústica. Será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas definidas en la legislación vigente en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Las áreas acústicas se clasificarán en atención al uso predominante del suelo. Ningún punto del territorio podrá pertenecer simultáneamente a dos tipos de área acústica diferentes. Si concurren, o son admisibles, dos o más usos del suelo para una determinada área acústica, se clasificará esta con arreglo al uso predominante.

Evaluación de la contaminación acústica

Elaboración de mapas de ruido de la situación preoperacional y postoperacional para evaluar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. Los mapas de ruido se calcularán a una altura de 4m sobre el terreno para los periodos de evaluación día (7h-19h), tarde (19h-23h) y noche (23h-7h).

Estudio del cumplimiento de los valores objetivo establecidos en la legislación vigente.

Determinación de las medidas correctoras y preventivas necesarias para el cumplimiento de los valores objetivo. En el caso de que el estudio acústico determine la necesidad de implantar medidas correctoras o preventivas de la contaminación acústica, se incorporará una descripción y un estudio económico financiero de las mismas.

**Y en particular:**

- De acuerdo con el informe de 27 de febrero de 2020 de la **Subdirección de Protección Civil**, se recuerda la necesidad de cumplir las medidas recogidas por el Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA), en el que se declara el municipio como Zona de Alto Riesgo de incendio forestal, como se señala en el Anexo I del Decreto.

Entre las medidas que se contemplan en el Decreto 59/2017, de 6 de junio están la obligación de los municipios declarados Zona de Alto Riesgo a realizar su propio Plan de Actuación municipal ante incendios forestales (Anexo 4); la prevención de incendios forestales en las urbanizaciones sin continuidad inmediata con la trama urbana (Anexo 6) y las especificaciones para los planes de autoprotección de las edificaciones nuevas o instalaciones ubicadas en áreas de interfaz urbano-forestal y en las zonas de acampada (Anexos 7 y 8).



- De acuerdo con el informe de 7 de abril de 2020 de la **Dirección General de Carreteras** se establecen las siguientes condiciones:

Se considera necesario incorporar en la documentación de la modificación puntual un plano específico de carreteras en el que queden reflejadas y debidamente acotadas las franjas de terreno correspondientes al dominio público y zona de protección de las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid. En este plano deberán superponerse las calificaciones que quedan incluidas en las franjas citadas que están afectadas por el sector. No deberá disponerse suelo calificado como zonas verdes o espacios libres en la franja de protección de carreteras de titularidad autonómica.

En los planos de ordenación general y en las fichas del desarrollo previsto deben quedar reflejadas correctamente las calificaciones de zona de protección que corresponde incorporar por las afecciones de la red de carreteras de la Comunidad de Madrid. Las fichas urbanísticas del ámbito y las normas urbanísticas deberán contener los usos permitidos en las zonas de dominio público y protección de las carreteras autonómicas, de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable vigente.

Se considera necesario incorporar en la documentación un estudio sobre la incidencia que puede tener el desarrollo del nuevo ámbito en el tráfico de la carretera M-608, y concretamente en la conexión existente afectada por dicho sector.

La solución definitiva de acondicionamiento y mejora de la intersección existente con la carretera M-608 se propondrá de acuerdo con las conclusiones del estudio de tráfico mencionado en el punto anterior.

La modificación puntual deberá prever un horizonte temporal de entrada en servicio sector, en función de la actuación de conexión a la carretera M-608. También deberá fijar los horizontes temporales de ejecución de las cargas urbanísticas. Se considera necesario incluir la obligación de establecer los mecanismo de gestión necesarios, donde se incorpore la definición de la actuación a nivel de anteproyecto, una programación de las fases de ejecución con los condicionantes para la autorización de licencias de ocupación, el establecimiento de posibles situaciones y cargas de carácter provisional, y cualquier otra condición que se deba contemplar con el fin de que el sector tenga garantizado el acceso previsto a la carretera.

- De acuerdo con el informe de 7 de abril de 2020 de la Dirección General de Emergencias. **Jefatura del Cuerpo de Bomberos** se establecen las siguientes condiciones:

En relación a accesibilidad de bomberos, aproximación y entorno de los edificios, se aconseja que aquellos viales, con acceso único, sin salida y más de 20 m de profundidad, dispongan de un espacio suficiente para las maniobras de los vehículos del servicio de extinción de incendios. Además los edificios deben disponer de un espacio de maniobra para los bomberos que se encuentre a una distancia máxima de 30 metros de sus accesos para poder llegar hasta todas sus zonas.

En cuanto a franjas de protección y medidas a adoptar sobre viviendas en proximidad a este entorno, se deba tener en cuenta que El Boalo se encuentra entre los municipios definidos como Zonas de Alto Riesgo de incendio forestal y que además está rodeado por espacios sujetos a protecciones medioambientales específicas (Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, masas forestales y montes de utilidad pública, zona de protección del embalse de Navacerrada, Lugar de Interés Comunitario Cuenca del Río Manzanares de la red europea Natura 2.000).



• De acuerdo con el informe de 27 de abril de 2020 de la **Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales** se deberá atender al siguiente condicionado :

-Se adoptarán las medidas necesarias para evitar el deterioro o la contaminación de los hábitats tanto dentro como fuera de la Red Natura 2000, especialmente aquellos de interés comunitario.

-La Modificación no podrá afectar negativamente a la calidad ni cantidad de las aguas del río de Navacerrada, ni a la fauna y flora asociadas a los mismos.

-Se deberá garantizar la depuración y vertido de la totalidad de las aguas residuales del ámbito de actuación.

-La altura máxima de las nuevas edificaciones en zona P del PRCAM no sobrepasará en ningún caso las de 3 plantas.

-El Estudio Ambiental Estratégico debe incluir una valoración exhaustiva de los impactos potenciales que conllevaría la ejecución del proyecto, incluyendo las posibles afecciones a la ZEC, al PRCAM, a los hábitats de interés comunitario y especies protegidas de fauna y flora presentes en el ámbito del proyecto.

• De acuerdo con el informe de la **Confederación Hidrográfica del Tajo**, dado que no se aporta , se deberá realizar o actualizar el Estudio hidrológico e hidráulico .El Estudio hidrológico e hidráulico que se presente deberá proporcionar una estimación de la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía del cauce del río Navacerrada, así como la delimitación de la zona de flujo preferente y las zonas inundables en régimen de avenidas extraordinarias.

Las actuaciones que se prevean en las áreas de influencia de los cauces públicos, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico y de la zona de servidumbre de paso del cauce correspondiente y siempre que se afecte a un cauce público o se desarrollen obras en su zona de policía es necesario obtener previamente la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT). Para la obtención de las preceptivas autorizaciones podría ser necesario aportar documentación técnica complementaria en la que se incluya el estudio del cauce afectado con grado adecuado de detalle, tanto para la situación preoperacional como la postoperacional, en el que se delimite tanto el dominio público hidráulico, las zonas de servidumbre y la zona de policía del cauce, zona de flujo preferente y las zonas inundables por avenidas extraordinarias. El estudio deberá incluir igualmente una estimación de la zona de flujo preferente.

Se deberá analizar el destino de las aguas de escorrentía que se generen en el interior del ámbito, así como, considerar las afecciones que podrían provocar las mismas en las zonas bajas del propio sector, así como en los ámbitos colindantes donde desagua de forma natural el ámbito.

En el caso de que se diseñen colectores en el entorno de los cauces, éstos no podrán trazarse longitudinalmente ocupando terrenos de dominio público hidráulico ni su zona de servidumbre. Los cauces podrán cruzarse en puntos concretos, con la menor afección posible al dominio público y a la efectividad de la servidumbre, con la precaución de no disponer arquetas ni ningún otro elemento auxiliar en dichas zonas por no ser convenientes o necesarios para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración.

El planeamiento debe desarrollarse sin afectar negativamente a los posibles cauces que pudieran existir en el ámbito de actuación. En caso de que se produzca algún tipo de afección se seguirá el criterio general de mantener los cauces afectados en un estado lo más natural posible, manteniéndolos a cielo



abierto en cualquier caso y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y afectando lo menos posible a sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.

En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas.

Toda actuación que se realice en terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de la CHT.

Deberán respetarse en las márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de 5 m de anchura. En todos los casos, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico. La zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes.

En la zona de flujo preferente sólo podrán desarrollarse aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha zona.

Las nuevas actuaciones a desarrollar que se sitúen dentro de la zona inundable se verán condicionadas por las limitaciones a los usos establecidas en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En el caso concreto de las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue.

Los sistemas de saneamiento de los nuevos desarrollos deberán establecer, preferentemente, redes de saneamiento separativas, e incorporar un tratamiento de las aguas de escorrentía, independiente del tratamiento de aguas residuales.

En el diseño de las infraestructuras de saneamiento que se proyecten, en concreto de los aliviaderos que se sitúen en las mismas y de los puntos de vertido de aguas pluviales, se deberá analizar el efecto que sobre el propio cauce y su régimen de corrientes provocaría el vertido que se produciría en la hipótesis más desfavorable, esto es, vertiendo el caudal máximo posible. Se comprobará que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente en situación posoperacional y que no se produce un aumento significativo de los caudales circulantes, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al propio cauce de dominio público hidráulico a sus márgenes.

En cualquier caso, el establecimiento de puntos de vertidos de aguas pluviales y de aliviaderos en las redes de saneamiento requerirá de autorización previa de la CHT.

• De acuerdo con el informe de 26 de mayo de 2020 de la **Dirección General de Salud Pública** se deberá atender al siguiente condicionado:

El Estudio de Riesgos Naturales deberá analizar el riesgo por radiactividad natural derivada de la composición granítica del suelo, con objeto de incorporar medidas de protección frente a posible afección de la población debida a la radiación ionizante.

En la caracterización geológica y fichas individualizadas de las unidades morfolíticas más representativas, deberá figurar como riesgo natural la radiactividad natural del terreno, con la finalidad de identificar las zonas más expuestas del municipio e implantar medidas correctoras en la edificación. En este tipo de análisis, se debe tener en especial consideración por la alta vulnerabilidad de las personas que lo frecuentan, los equipamientos sanitarios (centros de salud y hospitales), los centros



docentes (guarderías, colegios) y los equipamientos asistenciales como las residencias de mayores o los centros de día.

Además, el citado estudio deberá identificar puntos de captación de agua de consumo humano que puedan ser origen de dicho riesgo sanitario. Así, respecto a las fuentes naturales y manantiales, el Ayuntamiento tendrá censadas y puestas en conocimiento de la Autoridad Sanitaria, las fuentes de uso público que estén ubicadas en su núcleo urbano: fuentes que pertenezcan a establecimientos públicos o comerciales y fuentes que estén dotadas de infraestructura y que de forma habitual, por tradición, costumbre o recreo, se detecta la presencia de personas que consumen el agua para beber o se llevan el agua en recipientes para consumo particular. Será responsabilidad del municipio el control de las condiciones higiénicasanitarias de dichas fuentes naturales y manantiales (mantenimiento de infraestructuras, señalización, control de calidad del agua de las mismas...).

Además, con objeto de protección de la salud de la población se deberán incorporar las siguientes **medidas de protección**:

Medidas de protección sanitaria de la población general y establecimientos con población vulnerable por incremento de la **contaminación por polvo y ruido**. La implementación de Mejores Técnicas Disponibles y medidas de vigilancia son esenciales para minimizar el impacto sobre dicha población.

Estas medidas se extremarán en el caso de que en el área de influencia de 500 m a 1000 m a las obras existan establecimientos considerados vulnerables como centros de salud, centros educativos, establecimientos de mayores o equipamientos deportivos.

Medidas de protección sanitaria relacionadas con la **contaminación por la radiación ionizante del terreno**. Se deberán tener en cuenta los requisitos incluidos en la Exigencia Básica de protección contra el radón en recintos cerrados de los edificios, de acuerdo con el Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre, del Ministerio de Fomento, que modifica el Código Técnico de la Edificación, que recoge la nueva sección del Documento Básico de Salubridad, dedicada a la protección de edificios frente a dicho gas. Además, se pueden consultar las recomendaciones y medidas de remediación y mitigación incluidas en la guía técnica "Protección frente a la inmisión de gas radón en edificios" publicada por el Consejo de Seguridad Nuclear (CSN).

Medidas de protección sanitaria frente a la **proliferación de plagas urbanas**. Entre los efectos ambientales previsibles, se identifica un potencial impacto no considerado en el documento por proliferación de plagas y/o vectores, y con incidencia negativa en la salud de la población. Además, se trata de un objetivo de acción prioritaria vinculado directamente al cambio climático, ya que la predicción en nuestro país apunta claramente a su incremento.

El Documento Ambiental deberá contemplar dicho impacto e implantar medidas a través del Plan de Gestión de Vectores del Ayuntamiento. Dicho Plan deberá disponer de procedimientos de actuación basados en la normativa y en los principios de Gestión Integrada de Plagas (GIP) y contemplar indicadores de vigilancia en la fase de ejecución de obras y en la fase de funcionamiento rutinario.

En el Parque lineal del río Navacerrada serán medidas prioritarias evitar encharcamientos por riego y, todas aquellas relativas a la protección y el mantenimiento del río, mediante labores de limpieza del cauce y márgenes, que eviten el establecimiento de hábitats larvarios que originen proliferación de plagas.

Medidas para minimizar los **niveles de polen en la atmósfera** para protección de la población alérgica. En relación con la creación de una zona verde pública paralela al río Navacerrada en continuación de la establecida por el colindante Sector 8C, se recomienda que, en la medida de lo posible, se eviten las especies que más contribuyen a los cuadros alérgicos en la población sensible, como son: plátano, olivo, arizónicas y cipreses. Además, es preciso recordar la prohibición de plantación de dos especies vegetales invasoras: *Cortaderia spp.* (Hierba de la pampa, carrizo de la pampa) y



*Acacia albata* (Mimosa, acacia, acacia francesa), que a pesar de su prohibición son frecuentes en jardines como plantas ornamentales y que son altamente alergénicas.

**Medidas correctoras y preventivas de la Residencia de mayores.** Se estima totalmente necesario la implantación de Sistemas de Gestión de la Sanidad Ambiental Integral en dichos centros con procedimientos estandarizados que contemplen todos los riesgos, físicos, químicos y biológicos, así como parámetros de confort, que puedan comprometer su salud y calidad de vida. Se recomienda primar iniciativas relativas a proyectos arquitectónicos innovadores, que posibiliten espacios saludables adaptados a las capacidades físicas y cognitivas de las personas al tiempo que les permita mantener amplios lazos sociales. A este respecto, resulta útil promover Plataformas municipales para los proyectos que supongan o persigan un estándar de construcción pioneros en I+D+I: mayores, calidad ambiental y nuevas tecnologías, calidad asistencial y envejecimiento activo.

- De acuerdo con el informe del **Canal de Isabel II** de 20 de mayo de 2020:

**-En cuanto a las conexiones a la red de abastecimiento existente:**

Una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual, el promotor del Sector 7C “Ampliado y Modificado” deberá solicitar al CYII Informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior.

De acuerdo con el Plan Director de Abastecimiento redactado por Canal de Isabel II, se realizarán 4 conexiones a la red de abastecimiento existente:

- Una conexión en la tubería de diámetro 150 mm y fundición dúctil (FD) que discurre por la Avenida de los Canteros, prologándose por dicha Avenida con tubería de 150 mm y FD hasta el límite del Sector.

- Dos conexiones en la tubería de diámetro 100 mm y FD que discurre por la calle de las Erillas, una en la confluencia con la Avenida de Los Canteros y otra en la confluencia con la calle Pradillo. Ambas conexiones quedarán unidas mediante tubería de 100 mm de diámetro y FD a lo largo de la calle de las Erillas.

- Conexión en la tubería de diámetro 100 mm y FD que discurre por la calle Pradillo. Se ejecutará una tubería de 100mm y FD desde este punto, a lo largo de la calle Pradillo y de la calle Calderón de la Barca, hasta llegar a la calle Miguel de Unamuno.

Por otro lado, se ejecutará una tubería de diámetro 250 mm y FD que discurrirá por el borde Sur del Sector 7C “Ampliado y Modificado”, uniendo la tubería de 150 mm de la Avenida de Los Canteros y la tubería de 100 mm de la calle Pradillo. Se deberá dejar preparada esta tubería para conectar igualmente con los tramos de tubería de diámetro 250 mm y FD a ejecutar por los sectores colindantes por el suroeste y por el sureste.

El proyecto de la red de distribución de agua para consumo humano a incluir en el Proyecto de Urbanización deberá recoger las conexiones exteriores anteriormente descritas, cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (2012) y remitirse a la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel II S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.

**-Respecto al riego de zonas verdes y espacios libres públicos:**

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de distribución de agua para consumo humano.

En las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir la normativa de Canal de Isabel II, siendo



dichas redes independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador.

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua para consumo humano deberán remitirse a Canal de Isabel II para su aprobación.

#### - Respecto a la depuración de las aguas residuales:

La incorporación de los vertidos generados por el Sector 7C “Ampliado y Modificado” al Sistema de Saneamiento Santillana se condiciona a la subsanación de infiltraciones de aguas limpias que se producen en las redes de alcantarillado municipales.

#### -Respecto a la conexión a la red de saneamiento existente:

En cuanto al proyecto de la red de alcantarillado del ámbito a incluir en el Proyecto de Urbanización, se informa que la red de alcantarillado en el municipio de El Boalo es de titularidad y gestión municipal, por lo que será el Ayuntamiento de El Boalo quien indique los puntos de conexión y garantice que el funcionamiento de la red de alcantarillado no resulte negativamente alterado por la incorporación de los nuevos vertidos.

La red de saneamiento deberá ser separativa. En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Estas aguas se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas negras y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto, así como el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Real Decreto 590/1996, de 15 de marzo, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

Así mismo, se recuerda que, para redes de saneamiento separativas, no deberá incorporarse a los colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II S.A. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales superior al caudal punta de las aguas residuales generadas por la actuación y de las primeras aguas de escorrentía, con una dilución de cinco veces el caudal medio.

De acuerdo con lo recogido tanto en el Real Decreto 1290/2012 como en el Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Proyecto de la red de alcantarillado deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), ya sea en parcelas públicas o privadas, que eviten/laminen la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia, o bien disponer de un tanque de laminación. En este sentido, se indica que la gestión de los SUDS no será competencia de Canal de Isabel II S.A.

• De acuerdo con el informe de la **Dirección General de Patrimonio Cultural** de 24 de julio de 2020, si bien la Modificación no supone afección a bienes recogidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, sí afecta a bienes que integran el patrimonio histórico sobre los que procede el deber de conservación, en concreto los siguientes:

-Vivienda unifamiliar, Vivienda del guardés, Gallinero. A todos ellos se les reconoce un interés arquitectónico.

Por otra parte, se ven afectados otros dos bienes de la misma finca, incluidos igualmente en el vigente Catálogo de bienes a proteger de las NNSS:

- Cerramiento de la parcela, incluido en la Ficha C-U.4, con protección P.5
- Arbolado y vegetación de la parcela, incluido en la Ficha C-U.8, con protección P.8 y P.9



Teniendo en cuenta el deber de conservación y dado que la Modificación Puntual propuesta es incompatible con el mantenimiento de la “Vivienda del Guardés” y del “Gallinero”, ya que, aunque no se dice expresamente en la documentación, su desarrollo lleva implícito su demolición y esta demolición solo es posible si se excluyen del vigente Catálogo del planeamiento, en cuanto a la “Vivienda unifamiliar” (Villa de recreo), se propone una modificación de las condiciones de protección, posible siguiendo los trámites para una Modificación Puntual de las Normas y cumpliendo una serie de condiciones, entre las que figura el informe vinculante del Departamento de Patrimonio correspondiente y, por estar incluido en el Catálogo de planeamiento, el informe de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.

En cuanto a la Vivienda del Guardés y el Gallinero, se deberán especificar los términos en los que se propone dar respuesta al deber de conservación.

Por otra parte, es de destacar que no se describe con precisión en la documentación de la Modificación Puntual la afección sobre los otros bienes catalogados: el cerramiento, el arbolado y vegetación de la parcela.

## 7 FASES DE INFORMACIÓN Y CONSULTAS

Conforme a lo dispuesto en los artículos 21 y 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, el promotor elaborará la versión inicial de la modificación puntual teniendo en cuenta el estudio ambiental estratégico y someterá dicha versión inicial, acompañada del estudio ambiental estratégico, a información pública previo anuncio en el BOCM y, en su caso, en su sede electrónica. La información pública será, como mínimo, de cuarenta y cinco días hábiles. El promotor elaborará, junto con la documentación arriba citada, un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico que será sometido también al trámite de información pública.

Se adoptarán las medidas necesarias para garantizar que la documentación que debe someterse a información pública tenga la máxima difusión entre el público, utilizando los medios de comunicación y, preferentemente, los medios electrónicos.

Simultáneamente al trámite de información pública, el Ayuntamiento someterá la versión inicial de la modificación puntual acompañada del estudio ambiental estratégico, a consulta de las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas siendo estas al menos aquellas consultadas en la presente fase. Esta consulta se podrá realizar por medios convencionales, electrónicos o cualesquiera otros, siempre que se acredite la realización de la consulta.

En consecuencia, el listado mínimo de Administraciones públicas afectadas y público interesado a consultar por el promotor, es el siguiente:

- **Ecologistas en Acción.**
- **Confederación Hidrográfica del Tajo.**
- **Dirección General de Urbanismo.**
- **Dirección General de Patrimonio Cultural.**
- **Área de Vías Pecuarias.**
- **Dirección General de Emergencias Jefatura del Cuerpo de Bomberos.**
- **Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación. Subdirección General de Protección Civil.**
- **Dirección General de Carreteras.**
- **Servicio de Sanidad Ambiental.**



Las Administraciones públicas y las personas interesadas relacionadas en el listado anterior dispondrán de un plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles para emitir los informes y alegaciones que estimen pertinentes.

## 8 ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE

El promotor, tomando en consideración las alegaciones formuladas en los trámites de información pública y de consultas, modificará, de ser preciso, el estudio ambiental estratégico, y elaborará la propuesta final de la modificación puntual.

El Ayuntamiento remitirá a la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, a los efectos de emisión de la declaración ambiental estratégica, la documentación justificativa de la realización de las consultas, así como el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por:

- Propuesta final de la modificación puntual.
- Estudio ambiental estratégico.
- Resultado de la información pública y de las consultas, así como su consideración. (copia de los escritos recibidos).
- Un documento resumen en el que el promotor describa la integración en la propuesta final de la modificación puntual de los aspectos medioambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, de las consultas realizadas y de cómo éstas se han tomado en consideración.

En ese momento, el órgano ambiental realizará un análisis técnico del expediente, y un análisis de los impactos significativos de la aplicación del plan o programa en el medio ambiente y, una vez finalizado el análisis técnico del expediente, formulará la declaración ambiental estratégica, en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción del expediente completo. La declaración ambiental estratégica tendrá la naturaleza de informe preceptivo, determinante y contendrá una exposición de los hechos que resuma los principales hitos del procedimiento incluyendo los resultados de la información pública, de las consultas, así como de las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en el plan que finalmente se apruebe.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos conforme a lo previsto en la legislación ambiental vigente en el momento en el que se inició dicho expediente.

Madrid, a fecha de firma

La directora general  
de Sostenibilidad y Cambio Climático

Fdo.: Beatriz Castillo Viana

