

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

67**GUADARRAMA**

URBANISMO

El Pleno de esta Corporación Municipal, en sesión celebrada con carácter ordinario el día 30 de julio de 2012, adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial para la Implantación del Centro de Interpretación de la Naturaleza de Guadarrama.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 11, apartado 2, del Real Decreto 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, y 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, se procede a publicar el contenido íntegro de la parte del Plan Especial, cuya publicación exige los citados preceptos:

PLAN ESPECIAL PARA LA IMPLANTACIÓN DEL CENTRO DE INTERPRETACIÓN DE LA NATURALEZA DE GUADARRAMA

FINCA “EL GURUGÚ” EN GUADARRAMA

0.- Conveniencia de la redacción del plan especial. Encuadre urbanístico

El objeto del proyecto es dotar al Parque Natural de Guadarrama de un Centro de Interpretación de la Naturaleza. La parcela elegida por el ayuntamiento para situar el centro es la finca denominada El Gurugú, situada en el límite del núcleo urbano.

Atendiendo a la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el artículo 29 se establece el régimen de las actuaciones en suelo no urbanizable de protección, en cuyo punto 2 se dice:

“Además, en el suelo no urbanizable de protección, podrán realizarse e implantarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación especialmente reguladora, las obras e instalaciones y los usos requeridos por las infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación. El régimen de aplicación sobre estas actuaciones será el mismo que se regula en los artículos 25 y 161 de la presente ley.”

Por lo tanto, tratándose de un servicio público local, el desarrollo de la actividad propuesta requiere la redacción de un plan Especial en base a las consideraciones establecidas en los artículos 50, 51 y 52 de esta Ley del Suelo.

Atendiendo a todo señalado superiormente, se entiende que la actividad propuesta es viable desde el punto de vista urbanístico mediante la redacción y aprobación del presente Plan Especial.

Por otra parte Guadarrama dispone de unas Normas Subsidiarias (NN.SS.) aprobadas definitivamente en Marzo de 1985 (BOCM de 10 de Abril de 1985 y BOE de 15 de junio de 1985), que redactadas por la denominada en aquella fecha Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, han constituido desde entonces el Planeamiento General para su desarrollo.

La parcela tiene la clasificación de suelo no urbanizable, en su categoría de protegido según las Normas Subsidiarias vigentes. (plano 3)

La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su Disposición Transitoria Primera, apartado d) establece para esta clase de suelo el régimen establecido en dicha Ley para el suelo no urbanizable de protección.

Por otra parte, los usos establecidos para el suelo no urbanizable se definen en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de 15 de octubre de 2009. Esta modificación recoge en el artículo 4.3.a) de las Normas Subsidiarias los usos definidos en la Ley 9/2001 en su artículo 29.3. El texto de dicho artículo 4.3.a) dice lo siguiente:

Artículo 4.3.A)

En el suelo no urbanizable protegido (SNUP) no se podrán realizar otras construcciones e instalaciones que las estrictamente necesarias destinadas a:

- A) Las de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. Los usos agrícolas, forestales, cinegéticos o análogos, que deberán ser conformes en todo caso con su legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, así como el accesorio de vivienda.

- B) Las de carácter extractivo. El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación, obtención y primera transformación de los recursos minerales o hidrológicos. La superficie mínima de la finca soporte de la actividad será la funcionalmente indispensable.
- C) Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. En estos supuestos, la superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.
- D) Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.
- E) Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto, dentro de los límites superficiales y de capacidad que se determinen reglamentariamente.
- F) La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial y hostelero, de edificios de valor arquitectónico, aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

Los usos a que se refiere este número, podrán ser autorizados con el accesorio de vivienda, cuando ésta sea necesaria para el funcionamiento de cada explotación e instalación.

Se señalan como usos incompatibles en esta categoría de suelo, todos los no expresados anteriormente.

La realización de obras, edificaciones, construcciones, instalaciones, y el desarrollo de usos y actividades requerirán la obtención de calificación urbanística de conformidad con la legislación aplicable.

El uso previsto para la parcela está por tanto autorizado por el planeamiento municipal vigente, y la elección del procedimiento urbanístico para su autorización (Plan Especial) está justificado de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid.

1.- Definición, características y ubicación del proyecto

1.1.- Descripción del proyecto, objeto y justificación

El objeto del proyecto es dotar al Parque Natural de Guadarrama de un Centro de Interpretación de la Naturaleza. La parcela elegida por el ayuntamiento para situar el centro es la finca denominada El Gurugú, situada en el límite del núcleo urbano.

La justificación del proyecto es evidente, se trata de dotar al Parque Natural de un lugar en el que se de a conocer el mismo, y se potencie la protección y puesta en valor de sus valores naturales.

El proyecto que se pretende llevar a cabo es el ganador de un concurso de ideas promovido por el Ayuntamiento de Guadarrama.

1.2.- Características del proyecto

1.2.a.- Descripción del proyecto

La parcela en la que se construirá el centro cuenta con algunas construcciones que se rehabilitarán y una nueva edificación que acogerá los espacios más representativos del centro.

Para la realización del proyecto se partió como premisas de la actuación:

- La construcción de una nueva edificación que tenga un carácter singular como punto de acogida, información y que sea el punto de partida de los recorridos interiores en la parcela.
- La conservación de lo fundamental de la edificación ya rehabilitada como actitud más sostenible, reutilizando los espacios disponibles para los usos más adecuados. Se realizará en ella por tanto una actuación de mínimos.
- La organización de los recorridos interiores y exteriores de forma clara y controlada.
- La integración en el paisaje de todas las actuaciones, en especial de la nueva edificación. Por ello se utilizarán formas y volúmenes adaptados a la topografía, materiales de la zona y cubiertas vegetales que integrarán la edificación plenamente en la parcela.
- La solución a la accesibilidad para todo tipo de personas hasta las partes altas de la parcela. Para ello se sitúa la nueva edificación de acogida en una zona baja, desde ella se toma un ascensor que desemboca en unas pasarelas elevadas que permiten un paseo adaptado hasta la cota de acceso de la edificación de la zona alta. En esta pasarela se cuenta con puntos de mirador que permiten el disfrute de la parcela desde otros puntos de vista.
- La aplicación de criterios de arquitectura sostenible en todas las actuaciones, con la utilización de técnicas, materiales e instalaciones que garanticen el menor impacto ambiental y el menor gasto de mantenimiento de los edificios.
- El mantenimiento en general de las edificaciones auxiliares para otros usos ligados a la finca tales como cuadras o espacios disponibles para usos futuros. Se considera que la actitud más sostenible en la edificación es la reutilización de los espacios con la menor intervención posible, lo cual es la mejor manera de aquilatar presupuestos e incidir en menor manera en el medio ambiente.

Ordenación de la parcela:

Existe en la actualidad un recinto cercado que será objeto de explotación por la empresa que regente el centro. Se plantea la modificación de la cerca en parte del recorrido de modo que la nueva edificación a media ladera sea la puerta del recinto, siendo su fachada sinuosa parte del límite de la zona cerrada. De este modo se contara con una fachada representativa como puerta de acceso a la parcela.

Previamente se señalizarán los accesos desde la carretera con algún elemento cartel-marquesina que marque el inicio del recorrido y la entrada a los aparcamientos.

Para poder llegar hasta el centro con recorridos accesibles con pendientes cercanas al 8% se modifican las rasantes del sendero de acceso actual, creando una trinchera que introduce al visitante en el edificio de acceso.

A partir del edificio de accesos comienza el recorrido por las pasarelas que con un paseo por la copa de los árboles nos permite visitar el segundo edificio, o recorrer la red de senderos de la parcela en la que se sitúan distintas actividades, puntos de parada, paseos a pie o en bicicleta.

Edificación principal:

El nuevo edificio se sitúa a media ladera, integrado con sus formas sinuosas en las líneas de nivel del terreno. Las dos crujías del edificio se adaptan en altura a las condiciones del terreno de modo que la incidencia del volumen es mínima. Las cubiertas vegetales se integran como parte de los recorridos de la parcela, haciendo que el edificio se mimetice con el terreno.

Los muros de piedra de la zona separan los espacios, creando la fachada de acceso a la parcela con el concepto de las cercas de piedra de las construcciones tradicionales.

En el edificio de acceso se sitúa el área de acogida, recepción, taquillas, punto de información, cafetería... el punto que servirá para organizar las actividades de toda la parcela. También se sitúa la tienda-librería-cafetería, aseos y teléfono público.

Desde esta zona central del edificio comienza un recorrido por las primeras salas dedicadas a la exposición sobre el parque natural, un plano orientado del mismo que el visitante recorre libremente. Esta zona será versátil para el uso de uno u otro modo, siendo susceptible de modificación o subdivisión en zonas a lo largo de la vida útil del edificio, en función de las nuevas necesidades que puedan surgir.

La visita al centro es sencilla tanto para individuos como para los grupos, sin barreras físicas de ningún tipo. El visitante sabe en todo momento donde se encuentra y tiene recorridos alternativos para volver al inicio si así lo desea o continuar con el itinerario marcado hacia las pasarelas que le conducirán al resto de instalaciones. La zona central del edificio permite el descanso del visitante, el uso de los aseos y el acceso a la tienda-cafetería o a la información de las actividades que se ofrecerán en la recepción.

Una vez visitado el primer edificio del centro, o atravesando la zona central si ya se conoce, se llega a un ascensor que nos permite salvar la altura existente hasta la segunda edificación. Desde la plataforma mirador superior parte un paseo elevado por pasarelas entre las copas de los árboles y un nuevo punto de parada-mirador, que dejan al visitante en la zona alta de la parcela donde se encuentra la segunda edificación del centro. Se cuenta con una parada intermedia con salida a la cubierta vegetal, que permite la conexión con la red de senderos de la parcela.

Edificio rehabilitado de la parte superior:

La edificación de la parte alta de la parcela se encuentra en la actualidad reformada y con posibilidad de uso como viviendas. Se plantea el mantenimiento del máximo posible de sus elementos con la menor inversión, reutilizando los espacios para nuevos usos en lo posible.

Es necesaria la dotación de aseos y un nuevo núcleo de comunicaciones que se aprovechará como espacio de mirador hacia el parque natural. Para ello se suprimen los tabiques de la zona central y se crea un volumen acristalado en el que se sitúa la escalera y el ascensor sin necesidad de proceder a demoliciones en la estructura del edificio, este espacio dará al edificio un nuevo sentido representativo del que carece en la actualidad.

En la planta baja se sitúan zonas de distribuidor, zona destinada a exposiciones temporales y sala de usos múltiples. La planta primera se destina a usos administrativos que se sitúan en las habitaciones, el núcleo de aseos y una zona de talleres ambientales, subdivisible en zonas para distintas edades.

La zona destinada a exposiciones temporales dará vida al edificio para los visitantes que visitan el parque en múltiples ocasiones.

La actuación en esta edificación se limita a la demolición de parte de las tabiquerías, la dotación del núcleo de aseos y la adaptación de las instalaciones para los nuevos usos. Se mantienen la totalidad de las fachadas, carpinterías y cubiertas. Se plantea el trasdosado de los muros exteriores con cartón yeso y aislamiento para garantizar el máximo aislamiento que redunde en la minimización del gasto de mantenimiento del edificio.

Resumen de superficies

	Sup. Util	Sup. Construida
Edificio zona alta		
Planta baja	141,93	205,00
Planta primera	132,60	189,00
Edificio de acceso		
Planta baja	308,38	352,00
Plataformas		112,00
Total	582,91	858,00

Sostenibilidad: reduce – reutiliza – recicla

La construcción planteada es una decidida apuesta por la arquitectura bioclimática, con la utilización de materiales sostenibles y la búsqueda de la máxima eficiencia energética del edificio.

La reducción de emisiones de CO₂ se garantiza por la utilización de energías renovables, biomasa, y por la utilización de materiales sostenibles.

La mayor parte de los materiales utilizados son reutilizables, la piedra, la madera y el acero. La reutilización de la mayor parte de las construcciones, redunda en el mismo sentido.

Los materiales que no se reutilizan son reciclables, la propia madera, la piedra y el vidrio.

Materiales:

La madera y la piedra son los protagonistas de la construcción en sus distintas vertientes: estructura, cerramientos, aislamientos, revestimientos interiores, suelos, techos y carpinterías.

Se plantea un sistema constructivo basado en la madera y en la piedra, ambos materiales naturales, ya que su utilización, frente a otros materiales de construcción, supone un ahorro energético enorme en la fabricación de los mismos (ya existen en la naturaleza), con una emisión de CO₂ nula en la fabricación del material y muy inferior a otros materiales en la puesta en obra.

Además la construcción con madera evita su combustión o putrefacción (cuando sigue su ciclo natural o como combustible), lo que supone un concepto de almacenaje o fijación de CO₂ que no se emite a la atmósfera.

La diferencia entre una construcción “convencional” o “habitual” a la planteada es que se deja emitir a la atmósfera una cantidad de CO₂ equivalente a 0,40 toneladas de CO₂ por m² contruido. Esto supone para los 352 m² contruidos del edificio un ahorro de 100,8 toneladas de CO₂ que no se emiten a la atmósfera.

Envolvente del edificio:

La envolvente del edificio y las instalaciones están diseñadas para garantizar una calificación energética Tipo A. Para ello:

- Se aumentan hasta el doble de lo exigido por el CTE los aislamientos en cerramiento exteriores y las carpinterías para disminuir el consumo global del edificio.
- Cerramiento exterior a base de piel exterior de piedra natural y cerramiento con estructura de pies derechos de madera, aislamiento de fibra de madera en todo su espesor y doble placa de coretech al exterior.
- Trasdosados interiores con placa cartón yeso + tablero de coretech para mejorar el comportamiento térmico-acústico interior.
- Los aislamientos de fibra de madera, evitando otros materiales mucho más contaminantes. Este material aporta además un excelente comportamiento higratérmico.
- Se cuenta con vidrios de control solar en las orientaciones sur y vidrios bajo emisivos en resto de las fachadas.
- La cubierta vegetal tiene un excelente comportamiento termo-acústico

Instalaciones:

- Se contará con la instalación de un sistema de calefacción por suelo radiante alimentado con una caldera de biomasa. El 100% de la energía destinada a calefacción es por tanto renovable. Se regulará de forma eficiente el sistema de calefacción y se dotará de recuperación de calor y enfriamiento gratuito a los sistemas de ventilación.
- Se implementarán energías renovables mediante placas solares en la generación de ACS. Estas se situarán en la cubierta del edificio de la parte alta.
- Se incorporarán luminarias de bajo consumo y sistemas de control de la iluminación.
- Se procederá a la recogida del agua de lluvia de las cubiertas en un aljibe para su utilización para riego.

Todos estos sistemas implantados, junto con la mejora hasta el doble del aislamiento exigido por el CTE implicarán un ahorro en torno al 60 % del gasto energético necesario para gestionar el edificio.

1.2.b.- Utilización de recursos

Abastecimiento de agua y consumos:

El abastecimiento de agua está garantizado ya que la finca cuenta con acometida a la red municipal.

Se cuenta con red municipal de abastecimiento de agua potable en el vial que discurre por el límite noreste de la parcela, la avenida de las Acacias.

Se adjunta plano con la red municipal existente y la propuesta de punto de entronque. plano 7
Forma de abastecimiento de energía, descripción

La finca cuenta con energía eléctrica de la red de la compañía suministradora.

Se adjunta plano 8 con la red existente.

1.2.c.- Residuos: generación y tipo de gestión propuesta

Generación de residuos en la construcción:

- El tipo de construcción elegido produce muy pocos residuos, siendo la mayor parte restos de la madera producidos en su mecanizado. La escasez de residuos generados son reutilizables (los producidos en taller para compuestos de madera) o biodegradables. Los muy escasos residuos de otro tipo generados (pequeño material eléctrico y cartones fundamentalmente) se trasladarán a vertederos autorizados con separación del tipo de vertido.
- Se evitará la inclusión de tuberías y cables con cubiertas PVC y otros materiales clorados tanto por seguridad como para evitar la emisión de humos nocivos en caso de incendio, como para limitar la repercusión ambiental en el reciclado de los elementos al finalizar la vida útil de los mismos.

Generación de residuos en la explotación del centro:

En la gestión del centro se tendrá en cuenta la separación de todo tipo de residuos, los cuales se trasladarán a los correspondientes contenedores para su reciclado adecuado. Se cuenta con un punto de recogida selectiva en las proximidades de la parcela.

1.2.d.- Producción de vertidos líquidos: estimación y sistema de depuración adoptado.

Los residuos líquidos que generará la actividad del centro son muy reducidos, se limitan al uso de los aseos por parte de los visitantes y a mínimos vertidos de las aulas ambientales.

Se estiman unos vertidos a la red a partir de los consumos que plantea el Código Técnico de la Edificación:

Consumo/demanda de agua potable en el edificio:

La demanda de agua potable para el edificio se calcula en base a:

20 aparatos x 0,1 l/seg. Aparato x 40 seg./uso = 80 l/uso

Se estiman 40 usos diarios

40 l/uso x 40 usos/día x 30 días/mes = 48.000 litros/mes

Para el cálculo del diámetro de salida del colector de entronque a red municipal se cuantifican las unidades de desagüe del total de aparatos concluyéndose que es sobradamente suficiente una acometida de diámetro 200.

El vertido se realiza a la red municipal de Guadarrama, que discurre por el frente de la parcela como puede verse en la documentación gráfica que se aporta (plano 9). Esta red es perfectamente capaz de asumir el vertido que producirá la actuación.

1.2.e.- Estimación de emisiones a la atmósfera

Tal y como se justifica en las páginas 5 y 6 de esta memoria las emisiones a la atmósfera están minimizadas por la apuesta decidida por la arquitectura bioclimática, en concreto:

- Se contará con la instalación de un sistema de calefacción por suelo radiante alimentado con una caldera de biomasa. El 100% de la energía destinada a calefacción es por tanto renovable y por tanto se puede considerar como emisiones cero. Se regulará de forma eficiente el sistema de calefacción y se dotará de recuperación de calor y enfriamiento gratuito a los sistemas de ventilación.
- Se implementarán energías renovables mediante placas solares en la generación de ACS. Estas se situarán en la cubierta del edificio de la parte alta.
- Se incorporarán luminarias de bajo consumo y sistemas de control de la iluminación.

Todos estos sistemas implantados, junto con la mejora hasta el doble del aislamiento exigido por el CTE implicarán un ahorro en torno al 60 % del gasto energético necesario para gestionar el edificio.

1.2.f.- Posibles fuente generadoras de ruido

No se prevén emisiones de ruido apreciables, se reducirán al uso de las instalaciones por los visitantes y al funcionamiento de las instalaciones las cuales no tienen una emisión sonora de importancia.

1.3.- Ubicación

1.3.a.- Localización detallada de la parcela y accesos. Coordenadas UTM.

El proyecto se sitúa en La finca el Gurugú, en el borde occidental del casco consolidado de Guadarrama. La finca se halla a 1.024 m.s.n.m. en su cota más alta, y se extiende aproximadamente de 5,5 hectáreas junto a la N-VI que une Madrid con Segovia, carretera que bordea la finca por el sur y el oeste, mientras que por el noreste linda con dos avenidas que dan acceso a un terreno urbanizado separadas por una vía pecuaria.

Coordenadas: UTM30 X: 406506 Y: 4503681

40° 40' 43,38"N 4° 6' 22,75"E

La finca tiene prácticamente 500 metros en dirección NW-SE y unos 190 metros en dirección SW-NE de longitud máxima.

1.3.b.- Uso actual del suelo. Existencia de espacios protegidos.

La finca se halla sobre suelo no urbanizable protegido. Prácticamente toda la extensión de la finca, salvo la esquina sureste, pertenece al ámbito de Montes del Catálogo de Utilidad Pública, y forma parte del LIC ES 3110005 "Cuenca del Río Guadarrama" (Zona A).

Los usos que se le ha dado a toda esta zona ha sido para pastos, leñas y caza. Actualmente la zona más llana y cercana al núcleo urbano (esquina sureste de la finca) contiene un área deportiva y ocio, con columpios, barbacoas y campo de fútbol y baloncesto. Todo ello en aparente mal estado.

Mientras que la edificación principal y casa del guarda se encuentra en la zona más alta de la finca, anexa a la finca pero fuera del área de ejecución del proyecto existe otra edificación empleada actualmente para maquinaria de protección civil.

Por otra parte El vial que recorre la parcela por dos de sus linderos noreste es una Vía pecuaria denominada la Vereda del Atajo de los Picutos, clasificada en el año 1957, con un ancho de 37'61. La actuación planteada no afecta a la vía pecuaria ya que se actúa en el interior de la parcela.

El Lugar de Importancia Comunitaria "Cuenca del río Guadarrama" está regulado por el Acuerdo de 2 de septiembre de 1999 del Consejo de Gobierno por el que se aprueba la Propuesta Revisada de la lista Regional de Lugares de Importancia Comunitaria de la Comunidad de Madrid, para su inclusión en la Red Natura 2000. Este espacio ocupa 34.109 ha en la Comunidad de Madrid y dentro del municipio de Guadarrama comprende prácticamente toda la mitad occidental del mismo, llegando a las proximidades del casco antiguo, más la ribera del río Guadarrama. Está constituido fundamentalmente por los pinares de la vertiente meridional de la Sierra de Guadarrama. Asimismo, se incluye la vegetación de ribera del río Guadarrama y los pastizales que están en su terraza más baja hasta una distancia aproximada de 100 m a cada lado del cauce.

Descripción del LIC ES 3110005 "Cuenca del Río Guadarrama" (red Natura 2000) (Dir. 92/43 CEE):

El LIC de la cuenca del Guadarrama incorpora la totalidad del curso del río Guadarrama en la Comunidad de Madrid, además de diversos Montes de Utilidad Pública, algunos de ellos pertenecientes a la cabecera fluvial de referido río. También incorpora el río Aulencia, afluente del Guadarrama, y láminas de agua de cierta importancia como el embalse de Aulencia y de las Nieves, el Lago del Bosque o del Molino de la Hoz. Alguno de estos humedales, el río Aulencia y el curso medio-bajo del río Guadarrama forman parte del Parque Regional del curso medio del río Guadarrama y su entorno.

El lugar se caracteriza por un amplio rango altitudinal debido a su morfología longitudinal con el fin de abarcar la totalidad del curso del río Guadarrama. De esta forma, el extremo norte del LIC (donde se encuentran las mayores altitudes, con cotas superiores a los 2.000m) se localiza en las estribaciones occidentales de la sierra del Guadarrama, siendo dominantes los materiales de origen granítico: adamellitas, granodioritas y granitos y leucogranitos tardíos. El resto del lugar se localiza en la rampa de la sierra, e incluye materiales sedimentarios terciarios y cuaternarios, estos últimos en los cauces y terrazas fluviales. Dominan en la mitad sur los limos, arcillas arenosas, arcosas y, en la zona de terrazas y cauce fluvial, las gravas poligénicas, arenas y limos.

Climatológicamente, al igual que ocurría con el relieve, son grandes las variaciones de manera que las temperaturas medias anuales varían entre los 6-8°C en el norte y los 13-14°C en el sur. Respecto a las precipitaciones medias anuales varían entre los 1.000mm en la sierra y los 450mm en el sur. El índice de ocupación de la red fluvial principal en el lugar asciende a 2,75m/ha. Por otro lado, la red viaria no resulta excesivamente densa: 2,28m/ha de carreteras, 0,42m/ha de carreteras nacionales o autopistas y 0,56m/ha de red de ferrocarril. En el motivo "D" del apartado 3.3 se han considerado especies catalogadas como de interés regional.

Características:

El lugar sobresale por incorporar a la red de conservación parejas nidificantes de especies tan singulares como *Ciconia nigra* (una pareja), *Aquila adalberti* (dos parejas) o *Falco peregrinus* (hasta tres parejas en la zona norte). Respecto a mamíferos, reseñar que aunque no incorpora refugios de Quirópteros en su ámbito territorial que permita cuantificar las poblaciones, actúa como zona de campeo de diversas especies forestales y de otras que habitan en el refugio próximo del Monasterio de El Escorial. También cabe destacar citas históricas de *Galemys pyrenaicus* en el área serra-

na del LIC. La fauna piscícola, aunque diversa (4 especies citadas de interés europeo) se encuentra en un estado bastante lamentable de conservación debido a la alta contaminación de las aguas.

También es destacable la diversidad de invertebrados forestales que habitan las masas de planifolios y coníferas de la sierra. Finalmente, y en cuanto a los hábitats, cabe destacar las estepas de gramíneas y anuales por su buena representatividad en el lugar y por su carácter de prioridad en la Directiva Hábitats. Y también reseñar las formaciones de esclerófilas mediterráneas, de brezales oromediterráneos y las formaciones adehesadas de encinas.

Calidad:

La vulnerabilidad de la zona se centra en los posibles impactos y usos de las riberas de los ríos y afluentes del Guadarrama. En general, la calidad de las aguas es bastante pobre debido a los frecuentes vertidos (urbanos y/o industriales) y a la escasa capacidad de autodepuración del río, puesto que su caudal se encuentra extremadamente regulado. En la zona de sierra los usos más impactantes son los de las urbanizaciones dispersas y la afluencia de gente para el disfrute de la naturaleza. Sin embargo en la mitad sur pasan a ser dominantes otros usos y posibles impactos: agricultura agresiva y roturación de sotos, ocupación de las riberas para edificar, el manejo de los caudales hídricos que acentúan más aún el estiaje, extracciones de agua subterránea, extracciones de áridos, pastoreo excesivo y, aunque en menor medida que en la sierra, actividades recreativas y de esparcimiento.

Vulnerabilidad:

El LIC incluye varios espacios protegidos, algunos de ellos catalogados con figura de protección como es el Monumento Natural de Interés Nacional de la Peña del Arcipreste de Hita, el Parque Pintoresco del Pinar de Abantos y zona de la Herrería y el Parque Regional del curso medio del río Guadarrama y su entorno. Respecto a los sitios CORINE, solapa parcialmente con el B00000166

Designación:

Fuente: Formularios Oficiales Red Natura 2000. Elaboración: DGCN. MIMAM Página: 1 denominado Sierra de Guadarrama y contacta con el B00000020 denominado Cuenca alta del Manzanares (este último a su vez declarado como Reserva de la Biosfera). A nivel regional, incluye o solapa parcialmente con otra serie de lugares de menor entidad territorial catalogados regionalmente. Estos lugares son:

- Encinar de Batres (valor florístico y paisajístico).
- Sotos del río Guadarrama (valor florístico).
- Valle de la Fuenfría (valor florístico y geomorfológico).
- Cuelgamuros (valor florístico y paisajístico).
- Pinares de la Jarosa (valor florístico).
- Melojares de Cercedilla (valor faunístico).
- La Maliciosa y la Barranca (valor geomorfológico).
- Dehesa de la Golondrina (valor florístico).
- Rampa de Galapagar (valor geomorfológico).

1.3.c.- Existencia de fauna y vegetación (principalmente arbolada) en la parcela.

La parcela se compone mayoritariamente de Pinos silvestres y abetos, aunque también hay varios cipreses y pinos resineros. En menor medida se observan algunas encinas y chopos negros.

El recinto contiene un vallado perimetral prácticamente en su totalidad lo que minimiza la posibilidad de tránsito o estancia de fauna silvestre de gran porte (en general mamíferos). Como fauna real podríamos citar ardillas, ratones de campo... mientras que potencial sería corzo, jabalí, zorro, tejón, etc.

La mayor representación la tenemos en la avifauna; de hecho podemos llegar a observar las siguientes especies: el piquituerto (*Loxia curvirostra*) y el verderón serrano (*Serinus citrinella*), pico picapinos (*Dendrocopos major*), carbonero garrapinos (*Parus ater*), herrerillo capuchino (*Parus cristatus*), el trepador azul (*Sitta europea*), reyezuelo sencillo (*Regulus regulus*), el listado (*Regulus ignicapillus*) y dos especies de córvidos, el arrendajo (*Garrulus glandarius*) y rabilargo.

En algunos pinos de la finca se han instalado nidos artificiales para pájaros.

1.3.d.- Existencia de cursos de agua en la parcela y distancia a los más cercanos.

No existen cursos de agua en la parcela, esta se encuentra rodeada por viales de distinta entidad, por lo que la incidencia de la actividad sobre otros cursos de agua no es previsible.

Se adjunta plano del estudio hidrológico del Plan General de Guadarrama en tramitación "DPH y zonas inundables" en el que se ven los cursos de agua más cercanos. Plano 10.

1.3.e.- Descripción del paisaje circundante.

Hacia el sur - sureste el entorno de la finca se compone de un paisaje vegetal parecido a la de la zona del proyecto: Tras la NV-I adyacente al recinto, pinares, chopos y encinas aparecen diseminados entre pequeñas construcciones y áreas deportivas junto a líneas de alta tensión. Más atrás

una zona de suelo urbano consolidado. Detrás de estos la autopista AP-6 une a través del puerto de Guadarrama Madrid y Segovia.

Hacia el oeste suelos no urbanizables, continuación del LIC de la Cuenca del Guadarrama, con zonas de protección de cauces y riberas y vegetación más espesa a medida que nos alejamos hacia las montañas.

Hacia el este y el norte el área se halla circundada por suelo urbano consolidado, con diversas urbanizaciones.

1.3.f.- Determinación de zonas urbanas próximas.

La finca objeto de actuación se encuentra en el límite del suelo urbano de la localidad de Guadarrama, incluso rodeada por algunos de sus linderos por zonas edificadas. De algún modo la finca funcionará como una zona verde más del núcleo. Su uso actual y futuro está directamente ligado a la zona urbana.

En el plano 3 de clasificación del suelo de las Normas Subsidiarias se observa el límite con el suelo urbano.

1.3.g.- Cartografía con indicación de la zona de actuación.

Se aportan planos a escalas 1:10.000 y 1:5.000 en los que queda reflejada la situación de la actuación. Planos 1 y 2

2.- Principales alternativas estudiadas:

Para el planteamiento del proyecto se partió de distintas opciones entre las que se encontraban:

- la construcción de una edificación nueva de mayor entidad que recogiese todo el programa. Esto se desechó estimando que la rehabilitación de las construcciones existentes tendrá mucho menor impacto.
- La construcción en superficie de la edificación con mayor altura y por tanto más presencia como Centro de interpretación. Se desechó planteando la edificación semienterrada y adaptada al terreno de modo que la incidencia de la nueva edificación fuese menor.
- La creación de una zona de aparcamiento en el borde de la finca, con facilidad de acceso y presencia desde el exterior. Se desechó valorando la creación de una zona de aparcamiento que se integra en las líneas de nivel y queda limitado su impacto por estar bajo una masa arbolada la cual se respeta.

Por otra parte el proyecto es el resultado de un concurso de ideas en el que resultó elegido entre 18 propuestas. Se considera por tanto que se ha contado con una amplia gama de propuestas entre las que la elegida cumple con las expectativas de uso previstas, con una menor incidencia sobre el medio ambiente.

3.- Análisis de potenciales impactos sobre el medio ambiente:

Se estima que la realización del proyecto tendrá un impacto mínimo sobre el medio ambiente ya que el volumen de las nuevas edificaciones es pequeño, priorizando la rehabilitación y la integración en toda la actuación.

Ya existe en la actualidad actividad humana de entidad en la finca y en el entorno inmediato, por ello la afección sobre la fauna será inapreciable.

En cuanto a la masa arbolada se conserva en su práctica totalidad, se procede a la retirada puntual de algunos ejemplares. Se trata de muy pocos ejemplares ya que la actuación se sitúa en una zona de claro dentro de la finca.

La realización de las obras tendrá aparejada la necesidad de la realización de movimientos de tierras para la excavación de las zonas semienterradas y la cimentación del edificio. La mayor parte de las tierras se aprovecharán para suavizar las pendientes de las zonas cercanas y para el relleno de las zonas darán continuidad a las cubiertas verdes del edificio. El resto de tierras sobrantes se trasladarán a vertederos autorizados.

La parcela en la zona que se vea afectada por las obras se tratará para obtener un resultado natural e integrado con el resto de la parcela.

En cuanto a la afección sobre los valores del LIC:

Como se ha comentado, gran parte de la parcela se asienta sobre el LIC de la Cuenca del río Guadarrama. Este LIC incorpora la totalidad del curso del río Guadarrama en la Comunidad de Madrid como elemento que se requiere proteger, ya que precisamente la vulnerabilidad de la zona se centra en los posibles impactos y usos de los ríos y afluentes del Guadarrama.

El lugar sobresale por incorporar a la red de conservación de parejas nidificantes de especies tan singulares como la cigüeña negra, águila imperial ibérica o el halcón. También es destacable la diversidad de invertebrados forestales que habitan las masas de planifolios y coníferas de la sierra. Finalmente, y en cuanto a los hábitats, caben destacar las estepas de gramíneas y anuales, formaciones esclerófilas mediterráneas, brezales oromediterráneos y las formaciones adehesadas de encinas.

A la vista de esta descripción podemos concluir que el desarrollo del proyecto tendrá una nula o mínima afección sobre los valores del LIC ya que, por un lado, ni la parcela ni sus proximidades contiene cursos de agua susceptibles de ser alterados, las aves descritas no tienen su zona de in-

fluencia en esta ubicación y únicamente posee vegetación arbórea de conífera sobre la que apenas se va a actuar al margen del clareo para la construcción. Quizá habría que valorar su influencia sobre los invertebrados, que no será mayor de la que hasta ahora se ha producido ya que se trata de una finca muy humanizada y con zonas de ocio y esparcimiento para la población.

4.- Medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente:

El objeto del proyecto es crear un centro de interpretación del parque natural sobre el que se sitúa la actuación. El principal objetivo de los centros de interpretación de la naturaleza es la puesta en valor de los valores naturales, así como la formación de cara a la protección del medio ambiente.

En el proyecto se han tenido en cuenta criterios de sostenibilidad de modo que el impacto de la construcción sea el mínimo posible. Estos mismos criterios hacen que el edificio se pueda gestionar con energías renovables y con una menor demanda de energía. Este tipo de construcción se estima como una medida preventiva.

La obra incluye una actuación en la finca que garantiza la recuperación de las zonas afectadas por las obras. Se entienden estas actuaciones como medidas correctoras.

La gestión de la finca por parte de los responsables del centro implicará la conservación del arbolado y una selvicultura adecuada del entorno. En este sentido teniendo en cuenta los objetivos del futuro centro y a modo de ejemplo, habría que valorar y calcular la madera muerta que se deja en la finca con idea de potenciar la diversidad de invertebrados forestales o estudiar el modo de cerramiento de la parcela de forma que sea permeable para el paso de micro y macromamíferos.

En concreto como medida correctora a la tala de algunos ejemplares en la zona de actuación se plantea una repoblación con ejemplares de la misma especie que los retirados en las zonas de la parcela que lo requieran. Por cada ejemplar que sea necesario retirar se plantarán 4 ejemplares nuevos.

Como medida correctora a la afección del proyecto en cuanto a movimiento de tierras, se plantea la recuperación de todas las zonas afectadas procediendo a su regularización con formas suaves e integradas en la orografía de la parcela. Se actuará con la resiembra de toda la superficie afectada con semillas que garanticen el arraigo y que necesiten el menor gasto en riego. Se pretende recuperar al máximo la superficie persistente que no necesita un mantenimiento de jardinería.

Se estima por tanto que el resultado final del proyecto integral será positivo para la protección del medio ambiente, ya que sus incidencias negativas están muy controladas y sin embargo provocará una mayor concienciación de la población y una serie de actividades tendentes a la conservación de los valores naturales de la zona. Estas actividades se consideran medidas compensatorias.

5.- Forma de realizar el seguimiento:

Se determinará un sistema de vigilancia y seguimiento ambiental, tanto para la fase de obras como para la de funcionamiento del proyecto.

Para ello se designará un responsable del área de mantenimiento de las zonas verdes del ayuntamiento de Guadarrama quién realizará un seguimiento de las plantaciones. Se realizará un protocolo de actuación que se comprobará por parte de los servicios municipales.

Con todo lo expuesto anteriormente y los planos que se acompañan se considera suficientemente definido el Plan Especial para la implantación del Centro de interpretación de la Naturaleza de Guadarrama.

Guadarrama, a 3 de octubre de 2012.—La jefatura de Negociado de Urbanismo (decreto de delegación de Alcaldía 291/2011), María Luz Luengo Velado.

(03/33.225/12)

