

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

23

GUADARRAMA

URBANISMO

El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por Acuerdo de 21 de mayo de 2015, aprobó definitivamente, en ejecución de la sentencia número 1.705 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 20 de diciembre de 2013, la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Guadarrama, para el cambio del uso característico de una parcela de equipamiento, de social a educativo, y la delimitación de un ámbito de actuación en suelo urbano en la calle Santa Emilia.

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 de la modificación cuya publicación exige los citados preceptos.

Ámbito de actuación en suelo urbano

Denominación: calle Santa Emilia.

0. Objetivos de planeamiento:

— Obtención de suelo para equipamiento y zona verde.

1. Características:

1.1. Superficie total (*):

S = 31.052 m².

1.2. Usos:

— Principal: residencial unifamiliar pareada o aislada en parcela mínima de 500 m².

— Compatibles: equipamiento público.

1.3. Edificabilidad:

— Índice: 0,31182 m²c/m².

— Total: 9.682,5 m²c.

— Cesión [según artículo 20.2.c) de la Ley 9/2001] = suelo capaz de acoger el 10 por 100 de la edificabilidad total (968,25 m²c).

1.4. Suelos lucrativos y de cesión:

		SUPERFICIE (m ²)
USO LUCRATIVO:		
Residencial unifamiliar en parcela mínima de 500 m ²		19.365
SUELOS DE CESIÓN:		
a) Redes públicas locales de cesión		
Equipamiento público	1.822	
Zona verde	1.520	>1.452,38
Aparcamientos en vía pública	1.375	
Total redes públicas locales	4.717	>2.904,75
b) Otros suelos de cesión		
Vialidad pública	6.889	
Servicios urbanos (centro de transformación)	81	
Total Suelos de Cesión		11.687
TOTAL		31.052

Notas:

(*) La superficie señalada queda supeditada, en su caso, a posibles ajustes derivados de levantamientos topográficos específicos.

Ordenanzas de aplicación:

U-3. Residencial unifamiliar en parcela mínima de 500 m².

EQ. Especial equipo, categoría social.

ZV. Parques y jardines.

RV. Viario.

CT. Especial Servicios.

1.5. Número estimado de viviendas:

Número estimado de viviendas = 38.

2. Gestión:

2.1. Sistema de actuación:

Compensación.

2.2. Planes y proyectos de desarrollo:

— Proyecto de Urbanización.

— Proyecto de Reparcelación.

3. Determinaciones complementarias:

— Será a cargo del Ámbito la conexión de servicios a los generales con refuerzo y ampliación si fuera necesario, así como la ejecución de la conexión de la calle Santa Emilia con la carretera M-510, con las determinaciones que establezcan, en su caso, la Dirección General de Carreteras y la Dirección General de Agricultura (Vías Pecuarias).

— Los nuevos viarios ajustarán sus rasantes, en lo posible, a la topografía del terreno existente.

Determinaciones derivadas del Informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental:

— En relación con el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, verificará el cumplimiento de todas las medidas, de acuerdo con el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y en base a las previsiones del Decreto 78/1999.

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

- Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter y, en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras. En cualquier caso, solo podrán calificarse como zonas verdes aquellas que se encuentren en áreas de sensibilidad acústica tipo II, levemente ruidosas, según lo establecido en el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.
- Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.
- Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando, en todo caso, que sean resistentes y de fácil conservación.
- Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar serán autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo esta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

Determinaciones derivadas del Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo:

- Se tendrá en cuenta en todo momento la necesidad de adecuar la actuación a la naturalidad de los cauces y en general del dominio público hidráulico y, en ningún caso, se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.
- En caso de desarrollarse la urbanización en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico,

zona de servidumbre y policía de cauces afectados. La delimitación del dominio público hidráulico, consistirá, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.º del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificada por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, en un documento en el que se recojan las referencias tanto del estado actual como del proyectado. Asimismo, se deberá analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta quinientos años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido, se deberá aportar previamente en este organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas. Se llevará a cabo un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

- Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento. Por lo que respecta a las captaciones de agua tanto superficial como subterránea directamente del dominio público hidráulico, caso de existir, estas deberán contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de esta Confederación y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.
- La red de colectores, en cumplimiento de lo que especifica el Plan Hidrológico, deberá ser separativa, por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizara a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y, finalmente, dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico. Si, por el contrario, se pretendiera verter directamente al dominio público hidráulico, el organismo competente para dicha autorización y, en su caso, imponer los límites de los parámetros característicos, es la Confederación Hidrográfica del Tajo. Todas las nuevas instalaciones que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.
- La Confederación Hidrográfica del Tajo tiene por norma no autorizar instalaciones de depuración que recojan los vertidos de un único sector, polígono o urbanización. Se deberá, por tanto, prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas que queden próximas (aunque sean de promotores distintos) con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.
- Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo.
- Se han de respetar las servidumbres de 5 metros de anchura de los cauces públicos, según establece el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001.
- En ningún caso, se autorizará dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 77 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes requerirá concesión administrativa como norma general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio, y el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Sin embargo, en caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.
- En el caso de que se realicen pasos en cursos de agua o vaguadas se deberá de respetar sus capacidades hidráulicas y calidades hídras.
- Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 metros de anchura medidas horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de esta Confederación, según establece la vigente legislación de Aguas y, en particular, las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Medidas encaminadas a la protección del sistema hidrológico e hidrogeológico:

- Dado el uso del suelo previsto, no se prevén afecciones de importancia a las aguas subterráneas si se contemplan medidas básicas de protección de las mismas frente a la contaminación:
- Se diseñarán redes de saneamiento estancas para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.
- Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos tanto sólidos como líquidos. Para ello, se puede habilitar un “punto verde” en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

Determinaciones derivadas del Informe de la Dirección General de Carreteras:

- La normativa de aplicación es la Orden de 3 de abril de 2002 que regula el Reglamento de la Ley de Carreteras en materia de accesos a la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Se deberá respetar la zona de dominio público de las carreteras, que es la establecida en el artículo 30 de la Ley 31/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y disposiciones concordantes; esto es, una franja a contar desde la arista exterior de la explanación que, en el presente caso, para la carretera M-510 será de 3 metros. A estos efectos, se define como arista exterior de la explanación la intersección del talud de desmante o terraplén con el terreno natural.
- Se deberá respetar la zona de protección de las carreteras, que es la establecida en el artículo 31 de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid; esto es, una franja a contar desde la arista exterior de la explanación que será de 50 metros en el caso de autopista o autovía, 25 metros en las carreteras de la red principal y de 15 metros en el resto. La línea de edificación que se sitúa al final de la zona de protección.
- Los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de las infraestructuras viarias que se determinen deberán ser sufragados íntegramente por los desarrollos urbanísticos previstos, conforme establece el artículo 51 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Las conexiones y accesos que afecten a las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid deberán siempre definirse mediante proyectos de construcción específicos completos, que serán remitidos a esta Dirección General para su informe y estarán redactados por técnicos competentes (ingenieros de Caminos, Canales y Puertos o ingenieros técnicos de Obras Públicas, de acuerdo con sus respectivas competencias) y visados por el colegio profesional correspondiente.
- Respecto a la prevención de la contaminación acústica, es de aplicación el Decreto 78/1999 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 8 de junio de 1999), de regulación del régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, que obliga a las figuras de planeamiento urbanístico general a incorporar estudios específicos sobre los niveles de ruido actuales y esperables, así como a adoptar medidas preventivas y de protección para que no se superen los valores límite establecidos en el referido Decreto.
- Antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá pedirse permiso a esta Dirección General a través del Área de Explotación de Carreteras.
- La normativa de aplicación es la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo, así como la Orden de 3 de abril de 2002, que desarrolla el Reglamento de la Ley de Carreteras en materia de accesos a la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Determinaciones derivadas del Informe del Área de Vías Pecuarias:

- El acceso a la calle Santa Emilia desde la carretera M-510 deberá tener una anchura máxima de 7 metros (incluyendo ambos carriles).
- Para garantizar la continuidad de la cañada y su conectividad con las vías pecuarias: “Colada del Camino de Villalba”, en San Lorenzo de El Escorial, y “Cañada Real Segoviana”, en Collado Villalba, deberá facilitarse una zona de cruce del vial principal de la cañada en el acceso a la calle Santa Emilia. El cruce se hará mediante resalto en adoquín de tono terrizo con una anchura mínima de 4 metros. Asimismo, se crearán dos sendas de 4 metros de anchura máxima desde el punto de cruce que conduzcan: por un lado, a la “Colada del camino de Villalba” y, por otro, a la “Cañada Real Segoviana”.
- En la zona de cruce de la senda hacia la “Colada del Camino de Villalba”, en San Lorenzo de El Escorial, con el carril de deceleración y la carretera M-510 se pondrá señalización horizontal y vertical de “Paso de ganado” en un color diferenciado. Para garantizar el cruce en condiciones de seguridad, se pondrán radares limitando la velocidad de paso en ese punto a 50 km/h y se instalarán en la calzada bandas transversales de reducción de velocidad antes y después del cruce del puente del Herreño.
- Dado que el acceso rodado actual a través de la Cañada queda en desuso, se cerrará este tramo al tráfico rodado tanto desde la carretera M-510 como desde la propia calle Santa Emilia. El cierre desde esta calle se hará con una barrera. Además, se roturará este tramo para recuperar el terreno y facilitar la implantación de tapiz vegetal espontáneo.
- Debe prestarse un cuidado especial con el Área Temática de la Trashumancia que el Área de Vías Pecuarias ha creado en el nudo de conexión entre la “Cañada Real de Merinas, Tramo 1”, la “Colada del Camino de Villalba” y la “Cañada Real Segoviana”, de forma que, si se viera afectada por las obras del acceso, se presupueste el traslado a otra zona de la “Cañada Real Segoviana” a indicar por la Dirección General de Medio Ambiente, cuyo coste deberá corresponder a cargo del promotor de las obras.
- Se deberán acopiar, dejándolas a disposición del Área de Vías Pecuarias, las piedras dispuestas delimitando el acceso actual.
- Deberá reponerse en arbolado afectado por las obras de urbanización, conforme a la Ley 8/2005 de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.
- Se clausurará el acceso a la carretera M-510 desde la calle Santiago Rodríguez Conde, colocando una barrera fija en la entrada de la calle a la cañada y piedras de gran tamaño que no puedan moverse manualmente a la entrada de la carretera. El tramo de vial que quede en desuso se roturará para facilitar la recuperación del terreno. En caso de existir línea discontinua en la carretera en este punto, se pintará continua para evitar confusiones.
- Deberá presentarse un proyecto que detalle estas actuaciones sobre la vía pecuaria que tendrá que ser sometido a aprobación por esta Área de Vías Pecuarias antes de su ejecución.

En Guadarrama, a 14 de agosto de 2015.—La alcaldesa-presidenta, Carmen María Pérez del Molino.

(03/24.696/15)

