AYUNTAMIENTO
EL BOALO·CERCEDA·MATAELPINO

PLAN GENERAL DE EL BOALO (MADRID)
(EL BOALO, CERCEDA Y MATAELPINO)
DOCUMENTO DE AVANCE. DIC 2016

VOLUMEN 1. PLANEAMIENTO

DOCUMENTO 1: MEMORIA DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN Y ANEXOS

GPA

TMA
TASVALOR MEDIO AMBIENTE

INDICE GENERAL DOCUMENTO I

I. MEMORIA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES 4

II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.....62

ANEXOS A LA MEMORIA.....119

I. MEMORIA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES

I. MEMORIA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES

ÍNDICE

0.1. INTRODUCCIÓN 6
0.2. SITUACIÓN TERRITORIAL 6
0.3. ENCUADRE HISTÓRICO 7
0.4. GEOLOGÍA, ESTADO ACTUAL DEL TERRITORIO Y VEGETACIÓN 8
0.5. CLIMATOLOGÍA 9
0.6. DATOS DEMOGRÁFICOS Y SOCIOLÓGICOS 9
0.7. RED DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS 12
0.8. RED DE ESPACIOS NATURALES 32
0.9. ESTRUCTURA URBANA 40
0.9.1. ESTRUCTURA GENERAL 40
0.9.2. ESPACIOS LIBRES 42
0.9.3. EQUIPAMIENTOS. 44
0.9.4. PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARQUEOLÓGICO 45
0.10. PATRIMONIO MUNICIPAL 45
0.11. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO 45
0.11.1. PLANEAMIENTO ACTUAL. 45
0.11.2. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS 51

0.1. INTRODUCCIÓN

En la presente memoria se describe de forma sucinta la situación actual del territorio, el planeamiento general vigente y su desarrollo, analizando, a modo de diagnóstico, los aspectos más relevantes, que entendemos pueden condicionar o afectar a la nueva ordenación. En base al análisis y las conclusiones de la memoria informativa, se establecen, en el apartado II "Memoria de Ordenación", los objetivos, propuestas y modelo territorial a adoptar en el Plan General.

0.2. SITUACIÓN TERRITORIAL

El Boalo se encuadra en el extremo del arco noroeste de Madrid, definido por las autopistas A6 y A1 y teniendo como borde norte la Sierra del Guadarrama. Linda con los municipios siguientes:

- Al norte con Manzanares el Real
- Al sur con Moralzarzal
- Al este con Manzanares el Real
- Al oeste con Becerril de la Sierra y Moralzarzal

El municipio tiene una superficie de 39,30 km^2 (3.930 has), estando conformado por tres núcleos diferenciados: El Boalo, Cerceda y Mataelpino. Es un municipio discontinuo, ya que además del territorio principal donde se incluyen las tres zonas urbanas citadas, incluye dos bolsas de suelo: una de muy escasa entidad situada al este (entre Manzanares el Real y Colmenar Viejo) y otra de mayor superficie situada el sureste (entre Moralzarzal y Manzanares el Real). Estos dos enclaves no cuentan con núcleos de población.

Morfológicamente el término presenta las características de una depresión entre montañas. Al norte se yergue el soberbio pico de la Maliciosa (2.227m) y la sierra de los Porrones, por cuya cuerda se establece el límite noroeste del municipio. Junto a estas empinadas laderas se abre paso una llanura que desciende suavemente hasta el río Samburiel o Navacerrada.

El término de El Boalo presenta un clima típicamente serrano, por el que se extienden dehesas y pastizales con parcelas cercadas por vallas de mampostería. Respecto de la altitud del municipio, Mataelpino es el núcleo de mayor elevación (1.075m), siendo la altitud de El Boalo y Cerceda similares (950m).

Su valor paisajístico y natural es sobresaliente, formando parte del parque nacional de la Sierra de Guadarrama y el parque regional de la Cuenca Alta del río Manzanares. Destaca también la red de vías pecuarias y apeaderos que discurre por el municipio, siendo una de las más amplias de la Comunidad de Madrid.

Nos encontramos en un territorio que, dada su buena conexión con Madrid y privilegiado entorno natural, ha crecido a gran ritmo, pasando de unos 1.500 habitantes en 1990 a unos 7.000 en 2012, habiéndose mantenido sensiblemente dicha población hasta la actualidad, cuya población empadronada es de aproximadamente 7.200 personas, de los que aproximadamente 3.520 son mujeres y 3.680 son hombres. Actualmente predomina la residencia permanente, si bien estos municipios ven incrementada su población en las épocas estivales.

0.3. ENCUADRE HISTÓRICO

La documentación histórica más antigua de Cerceda y Mataelpino se remonta a principios del siglo XIII, donde aparecen como pertenecientes al sexmo de Manzanares de la Comunidad de villa y tierra de Segovia. De El Boalo sin embargo no existe ninguna referencia hasta dos siglos más tarde, en que es citado por el Marqués de Santillana en su libro de Serranillas.

Antes de la reconquista del reino de Toledo por Alfonso VI en 1.085, toda la zona comprendida entre el sur de la sierra de Guadarrama y el río Tajo era la llamada “tierra de nadie”, terrenos despoblados que servían de frontera entre dos culturas diferentes.

La repoblación cristiana la comenzó el mismo Alfonso VI. Más tarde en los siglos XII y XIII el proceso repoblador se intensifica, habitándose todos los asentamientos de la zona meridional de la sierra del Guadarrama. Esta actividad repobladora fue llevada a cabo principalmente por segovianos, participando los madrileños con menor intensidad.

En 1.152 Alfonso VII firma el fuero de Madrid y establece, por primera vez, el límite entre Madrid y Segovia en las cumbres de la sierra, reconociendo a Madrid todo el alto Guadarrama. Sin embargo los conflictos prosiguieron, alternándose la posesión de estas tierras entre Madrid y Segovia, hasta que Alfonso X pone fin a esta situación en 1268, acogiendo la zona bajo su protección, bajo la denominación de “el Real de Manzanares”, incorporando este territorio, que incluía El Boalo, Cerceda y Mataelpino, al patrimonio de la corona.

En 1445 el territorio del Real de Manzanares es donado por el rey Juan II a Iñigo López de Mendoza, Marqués de Santillana, con el título de Condado del Real de Manzanares.

En esta zona, la agricultura (cultivo del cereal) y la ganadería (principalmente ganado ovino) eran la base de la subsistencia.

A partir del siglo XVI, bajo el patronato de la familia Mendoza, El Boalo, Cerceda y Mataelpino se consolidan como núcleos de población, configurándose mediante manzanas irregulares y

parcelas cercadas de diferentes tamaños. Respecto de la forma de propiedad, predomina la de tipo comunal, existiendo una gran extensión de pastos de uso libre. También existían dehesas, como la de el Berrocal. La superficie de suelo cultivado era inferior al dedicado a pastos, aprovechamiento de leña o carbón, principalmente por las malas condiciones de la tierra.

En el siglo XVIII, a los tres núcleos se les concede el título de villa, contando en esa época con un población reducida: 10 vecinos en El Boalo, 20 en Mataelpino y 20 en Cerceda, dedicándose los vecinos a labores agrícolas y ganaderas, disponiendo Cerceda de un herrero y un cirujano.
A partir del Real decreto de 1.833 todos los pueblos que componían el Real de Manzanares pasan a formar parte de la provincia de Madrid. Hacia 1.850 se unifican los tres núcleos en un solo municipio.

Las primeras referencias gráficas se sitúan en 1890, al cartografiarse el territorio mediante las "hojas kilométricas", apreciándose en estas representaciones la irregularidad de las manzanas que conforman los 3 núcleos urbanos. Se trata de una configuración típicamente rural formada por caminos irregulares en trazado y anchura que delimitan parcelas y manzanas.

En 1960 el municipio cuenta con 941 habitantes, distribuidos 425 en Cerceda, 318 en El Boalo y 198 en Mataelpino, ocupando el uso ganadero el mayor porcentaje de suelo, destacando el ganado vacuno.

Arquitectónicamente destaca el levantamiento en el siglo XVI de la iglesia parroquial de Santa María la Blanca, construida en sillarejo de granito con contrafuertes y cornisa decorada con bolas, siendo un buen ejemplo de gótico abulense de esa época. Fue declarada Bien de Interés Cultural en 1982. En El Boalo, la iglesia parroquial de San Sebastián fue construida en el siglo XVII, edificada en mampostería con sillares de granito reforzando las esquinas. Esta edificación ha sufrido numerosas intervenciones.

0.4. GEOLOGÍA, ESTADO ACTUAL DEL TERRITORIO Y VEGETACIÓN

El Boalo-Cerceda-Mataelpino se localiza en el sector central de la Sierra de Guadarrama. De forma general, el término municipal está constituido por materiales ígneos, correspondientes a la Sierra de Guadarrama, y depósitos cuaternarios asociados a la morfogénesis de disecación que la afecta en etapas recientes.

Los materiales más abundantes están constituidos por adamellitas y leucogranitos, apareciendo depósitos cuaternarios asociados al río Samburiel.

La serie de vegetación que ocupa la zona norte del municipio es la supramediterránea carpetano-ibérica subhúmeda silicícola del roble melojo. La especie predominante es el roble melojo (Quercus pyrenaica), acompañada por piornales, jarales de estepa y vallicares.

La zona sur del municipio está ocupada por la serie meso-supramediterránea guadarrámico-ibérica silicícola de la encina. Además de la encina aparecen jarales guadarrámicos, piornales de escobas y berciales.

Asociada a los cauces aparece la serie riparia sobre suelos silicícolas arenosos con fresnos, sauces, alisos, etc.
En cuanto a la vegetación actual destacar los tomillares, cantuesares y otros matorrales de pequeña talla de las zonas de mayor altitud; a medida que descendemos en altitud aparecen piornales, codesales y escobonales; más abajo los jarales de jara estepa y jara pringosa; fresnedas y rebollares, y finalmente prados. En las zonas del sur del municipio aparecen encinares.

0.5. CLIMATOLOGÍA

El clima en El Boalo-Cerceda-Mataelpino, como gran parte de la zona noroccidental de la Comunidad de Madrid, está sujeto a la influencia de dos factores que lo condicionan de forma sustancial, la altitud y la orografía.

La geografía de la zona interviene en las características climatológicas, ya sea por la propia morfología del terreno o por las interrelaciones latitudinales y altitudinales. En este sentido, El Boalo-Cerceda-Mataelpino presenta una serie de características específicas definidas por su altitud variable, desde el pico de La Maliciosa al Norte con 2.227m hasta las zonas del Sur con menos de 1.000m.

0.6. DATOS DEMOGRÁFICOS Y SOCIOLÓGICOS

Demografía. De acuerdo con los datos contenidos en el INE (Instituto Nacional de Estadística), la evolución demográfica del municipio de El Boalo ha sido la siguiente en los últimos 20 años:

- 1996: 2.515
- 2000: 3.270
- 2004: 4946
- 2008: 6.223
- 2012: 7.092
- 2016: 7.200

La distribución actual de la población es la siguiente:

- Porcentaje hombres: 51%

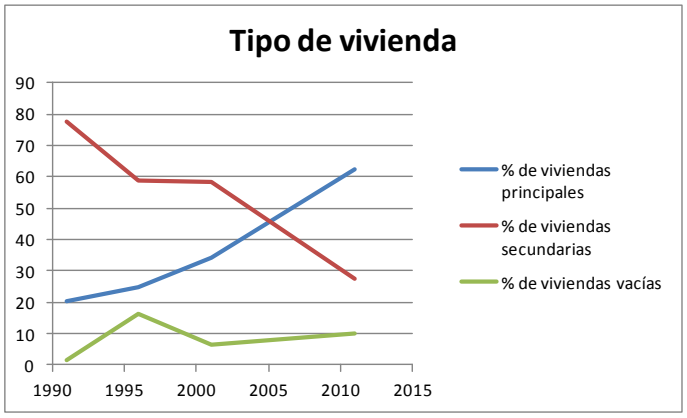
- Porcentaje mujeres: 49%

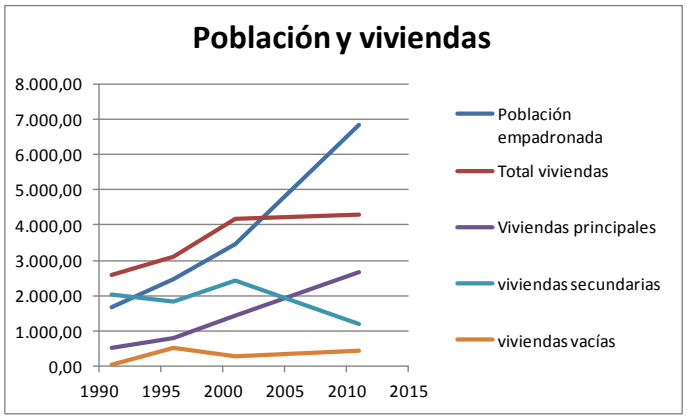
Hay que hacer mención a un fenómeno demográfico que consiste en la conversión progresiva de segundas residencias en primeras: mayores que van a vivir a BCM o bien, en menor medida, jóvenes que establecen su primera residencia en El Boalo.

Este fenómeno ha incrementado notablemente la población de BCM sin incrementar el número de viviendas y ha envejecido fuertemente la pirámide poblacional y las necesidades se atención por parte de los servicios municipales.

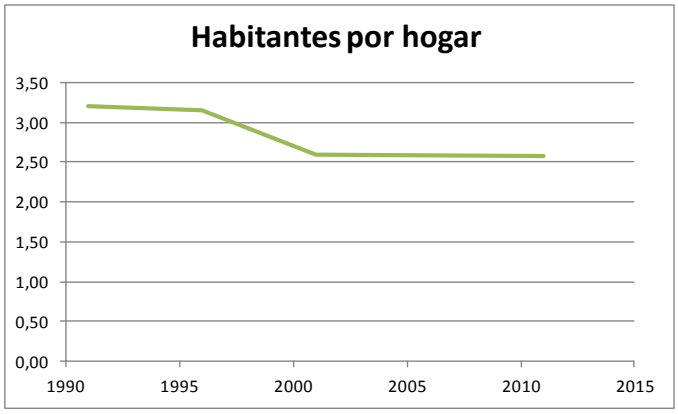
Se refleja también en un progresivo menor porcentaje de población que trabaja en el municipio.

Este fenómeno se refleja en los siguientes gráficos:





Otro dato de interés es el referido al de habitantes por hogar, que ha venido descendiendo progresivamente en las últimas décadas por la menor tendencia a las familias numerosas y por la diversidad de modelos familiares existentes en la actualidad. Actualmente se sitúa en el entorno de 2,50 personas por vivienda.



Otros datos estadísticos de interés son los siguientes:

- Porcentaje de jóvenes: 21,27%
- Extranjeros empadronados: 2,1%
- Tasa de migración: 15,98%

Mercado de trabajo. Se contabiliza la siguiente distribución de actividades:

- Agricultura y ganadería: 24
- Minería, industria y energía: 105
- Construcción: 151
- Servicios de distribución y hostelería: 383
- Servicios a empresas y financieros: 186
- Otros servicios: 457

El paro registrado es del 7,18%, distribuido uniformemente entre hombre y mujeres, frente el 7,82% en la Comunidad de Madrid (año 2015)

Renta per cápita.

La renta per cápita del municipio es de 13.313, frente a 30.834 en la Comunidad de Madrid (año 2011)

Actividad económica y ganadería.

Las tierras, según su uso rural, se distribuyen de la siguiente forma:

- Tierras labradas: 2,35%
- Tierras de pastos: 64,68%
- Resto de tierras: 32,93%

El tipo de ganado es mayoritariamente el bovino, representando el 96,60% del total.

0.7. RED DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS

RED VIARIA:

El municipio se estructura a partir de las siguientes carreteras regionales:

- Carreteras pertenecientes a la red secundaria: M-608 y M-607
- Carreteras pertenecientes a la red local: M-617 y M-615

La comunicación del municipio con Madrid se realiza a través de las citadas carreteras de la red secundaria de la Comunidad de Madrid, existiendo dos alternativas:

- Conexión por el este, mediante la M-607 (El Boalo - Manzanares el Real – Colmenar Viejo – Tres Cantos – Madrid)
- Conexión por el oeste, mediante la M-608 (El Boalo – Moralzarzal – Collado Villalba) y la A-6 (Collado Villalba - Galapagar – Torrelodones – Las Rozas de Madrid – Madrid)

- *Plano de carreteras regionales* -

El núcleo urbano de Cerceda es el que se ve más afectado negativamente por las carreteras regionales principales, que queda dividido en tres tramas diferenciadas: la norte, la sureste y la suroeste. El Boalo y Mataelpino, si bien se ven atravesados por las carreteras M-617 y M-615, sus tramas urbanas no resultan tan inconexas como la de Cerceda, ya que dichos viarios, de

menor rango, cuentan con menor velocidad e intensidad de tráfico, comportándose como travesías urbanas.

En los estudios específicos de movilidad sostenible y contaminación acústica se analizan los flujos de tráfico y su afección sobre las distintas zonas (residenciales, dotacionales, zonas verdes, etc) De dicho análisis de derivan condicionantes para la futura ordenación, que se detallan en la memoria de ordenación.

Respecto de la seguridad vial, cabe destacar el tramo del núcleo de El Boalo situado en el tramo este de la M-608. Es un tramo de elevada velocidad, donde existen numerosos accesos directos a la carretera desde urbanizaciones y desde la parcela del colegio público San Sebastián. Solucionar este punto conflictivo se considera debe ser uno de los objetivos particulares del Plan General.

TRANSPORTE PÚBLICO:

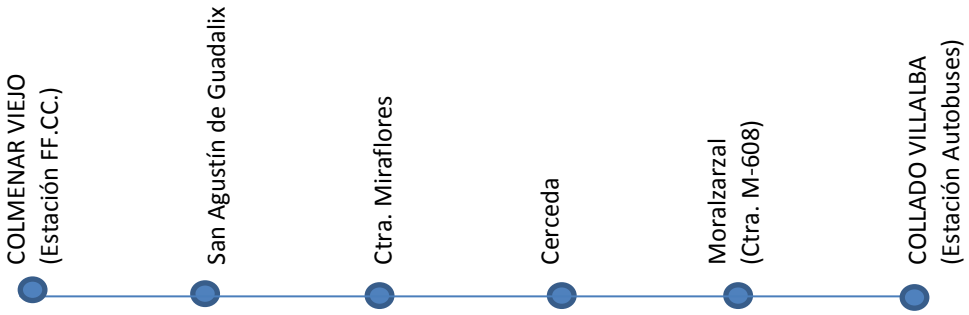
La red autobuses interurbanos se compone de varias líneas (672, 720, 724, 876, etc.) que comunican los núcleos de El Boalo con Madrid y las principales poblaciones de la zona: Moralzarzal, Collado Villalba, Colmenar Viejo, Soto de El Real, etc.

Cabe destacar la conexión del municipio con las estaciones de cercanías Renfe de Colmenar Viejo y Collado Villalba, mediante la prolongación de la línea de autobús interurbano 720.

LÍNEA AUTOBÚS 672 Madrid (Moncloa)-Moralzarzal-Cerceda (Por Mataelpino)

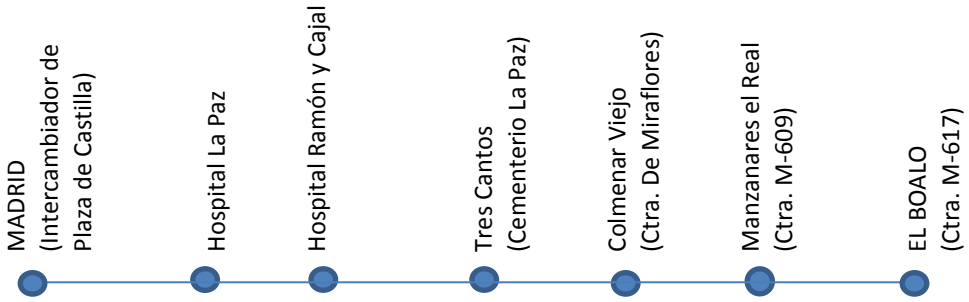
El tiempo estimado de recorrido unos 75 minutos. Los autobuses salen con un intervalo de una hora en días laborables desde las 7h hasta las 22:30h y en festivo desde las 9h hasta 22h.

LÍNEA AUTOBÚS 720 Colmenar Viejo (Estación FF.CC.)-Collado Villalba



El tiempo estimado de recorrido unos 60 minutos. Los autobuses salen con un intervalo de media hora en días laborables desde las 5:45h hasta las 21:20h y cada dos horas en festivo desde las 8:30h hasta las 21h

LÍNEA AUTOBÚS 724 Madrid (Plaza de Castilla)-Manzanares el Real-El Boalo



El tiempo estimado de recorrido unos 60 minutos. Los autobuses salen con un intervalo de media hora en días laborables desde las 7h hasta las 23:30h y en festivo desde las 8h hasta las 23:30h, teniendo un servicio nocturno durante el fin de semana de 1h hasta las 4h.

LÍNEA AUTOBÚS 876 Madrid (Pza. Castilla)-Moralzarzal-Collado Villalba

El tiempo estimado de recorrido unos 65 minutos. Los autobuses salen con un intervalo de 45 minutos en días laborables desde las 6:20h hasta las 23:05h y en festivo solo 9:30h, 12:30h, 18:30 y 22h.

- *Plano de líneas de autobuses (Fuente: Consorcio de Transportes de la CM)* -

Con independencia del transporte a nivel regional, dependiente del Consorcio de Transportes de la Comunidad de Madrid, se analiza en el estudio específico de movilidad sostenible, las posibles acciones para la interconexión de los tres núcleos de población, dentro del sistema de objetivos del Plan General.

TRANSPORTE EN BICICLETA:

La bicicleta es un medio de transporte muy utilizado tanto en toda la zona comarcal como en el municipio. Existen rutas específicas para peatones y bicicletas, siendo también frecuentemente utilizadas las vías rodadas, tanto las locales como regionales. En el municipio, la amplia red de vías pecuarias facilita los desplazamientos peatonales y en bicicleta.

Dada la gran influencia que este medio de transporte supone para la protección ambiental en diversos factores, se plantea su fomento y la implantación de acciones concretas para su mejora en el municipio, uno de los objetivos del Plan General.

RED DE VÍAS PECUARIAS:

Las vías pecuarias que atraviesan el término de El Boalo son muy numerosas, contabilizándose 72 vías pecuarias entre cañadas, coladas, veredas, cordeles y descansaderos. Todas las vías pecuarias se reseñan en el plano de clasificación del suelo. Son las siguientes:

1. Cañada Real Segoviana o de las Merinas
2. Colada de Zahurdón
3. Colada de Moralzarzal a Cerceda
4. Cordel del Puente de Madrid a Colmenar Viejo
5. Paso de Ganados que de Cerceda va a Manzanares El Real
6. Colada de Cerceda a El Boalo
7. Colada o Paso de Ganados de Cerceda a Mataelpino
8. Colada de Cerceda a Becerril
9. Descansadero-abrevadero de El Egido
10. Colada de la Cuerda
11. Cordel de la Raya de Moralzarzal con Cerceda
12. Colada de la calle de los Enebros
13. Colada del Arroyo Collado
14. Colada del Chaparral
15. Camino del Pozuelo
16. Colada y Camino de El Boalo a Moralzarzal
17. Colada del Regajo Pamplinas
18. Descansadero-abrevadero de Fuentidueñas y Cerrillo de la Encinilla
19. Descansadero del Chaparral Gordo o Cerrillo de la Encinilla
20. Descansadero de la Paridera del Chaparral Espeso
21. Descansadero de la Cañada General de las Merinas o Segoviana
22. Descansadero del Cerrillo de Agustín
23. Descansadero de la Calle del Agua
24. Descansadero-abrevadero del Arroyo Collado
25. Descansadero-abrevadero de la Mina del Puente de Madrid
26. Colada del Arroyo Collado al Serrejón
27. Camino y Colada de Peñacardil
28. Colada de los Chaparrales
29. Colada de Navalcaide
30. Colada y Camino de las Viñas
31. Colada de los Prados Abuerlos
32. Colada de la Retuerta
33. Colada de Mataelpino a Manzanares
34. Colada de El Boalo a Manzanares
35. Colada de Fuentillejos a Manzanares
36. Colada de El Boalo a Colmenar
37. Colada Camino de El Boalo a Colmenar Viejo
38. Vereda de Cerceda al Término de Manzanares El Real
39. Colada de los Prados de Fuentillejos
40. Colada de El Boalo a Cerceda
41. Colada de la calle del Agua y Descansadero de la Pamplina
42. Colada y Camino de El Boalo a Mataelpino
43. Colada Camino de El Boalo a Becerril
44. Colada Camino de El Boalo a Moralzarzal

45. Colada Entretérminos de El Boalo y Mataelpino
46. Colada del Camino de Manzanares
47. Descansadero-abrevadero de Charco de las Raíces y Cantos Blancos
48. Colada de la Cerca Pinilla
49. Colada de la Cerca Cavildo
50. Descansadero-abrevadero del Salegar en la Solanilla
51. Colada de las Viñas
52. Colada del Cercado Grande
53. Colada de Mataelpino a Becerril y Navacerrada
54. Descansadero del Ensanche de María
55. Colada que por el Berrocal va a Becerril y Moralzarzal
56. Colada del Regajo de San Andrés a Moralzarzal
57. Colada del Regajo Mojón
58. Colada de Mataelpino a Cerceda
59. Colada de Mataelpino a Manzanares el Real
60. Vereda de Mataelpino a los Poyos y Majada de la Cueva
61. Colada por la ladera de Mataelpino a Manzanares
62. Colada de las Cobachuelas
63. Colada del Poyo Palancar
64. Colada de Mataelpino a El Boalo
65. Vereda del Guerrero
66. Descansadero Majada de las Cuevas
67. Descansadero de las Cobachuelas
68. Descansadero del Regajo de San Andrés
69. Descansadero de la Tenada de Mauricio Morato
70. Descansadero-abrevadero del Guerrero
71. Colada de la Ponzonilla
72. Colada por la Tenada de Mauricio Herranz

- *Plano de vías pecuarias en El Boalo (Fuente: cartografía ambiental de la CM.) -*

DESCRIPCIÓN:

- **Cañada Real Segoviana o de las Merinas(1)** (2.500 m)
  Atraviesa la parte sur del municipio, de este a oeste, viniendo de Manzanares el Real y enlazando con Moralzarzal. La Vía recorre un camino en muy buen estado de conservación, cuenta con espacio suficiente para el paso. No obstante, el trazado de la vía se encuentra amenazado por el creciente tránsito de vehículos de motor, ya sean deportivos (motocross, por ejemplo) o bien vehículos de particulares que simplemente usan la vía como camino de paso.

Por este tramo de la vía pecuaria se accede al **Descansadero-Abrevadero de Fuentidueñas y Cerrillo de la Encinilla (18), al Descansadero del Chaparral Gordo o Cerrillo de la Encinilla (19), al Descansadero de la Paridera del Chaparral Espeso (20), al Descansadero de la Cañada General de las Merinas o Segoviana (21)**. La vía tiene un valor muy alto y se clasifica dentro de la Red Básica con categoría 1.

- **Colada de Zahurdón (2)** (900 m)
  Atraviesa un espacio de alto valor natural junto al curso del Río Manzanares, a la altura del **Descansadero de Navalcolmenar**. Conecta directamente con la Carretera M-607, con la que presenta un corte. En este punto la vía se encuentra asfaltada, aunque de manera puntual. La colada se encuentra incluida dentro del LIC "Cuenca del Río Manzanares" y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y cuenta con buenas vistas del entorno del Río Manzanares. Valor muy alto, Red Básica categoría 1.

- **Colada de Moralzarzal a Cerceda (3)** (1.750 m)
  Se divide en dos tramos. El primero es coincidente con la Carretera M-608, desde el núcleo urbano de Cerceda hasta el **Descansadero-Abrevadero de Fuentidueñas (18)**. El tramo cuenta con suficiente espacio para el tránsito por un camino que discurre paralelo, de manera intermitente, a la traza de la carretera. El segundo tramo está integrado dentro de la trama urbana de Cerceda, se encuentra completamente asfaltado y discurre por la Calle del Pajar Maderero, hasta el corte con la Carretera de Navacerrada (M-607) a la salida del mismo. Valor de medio a bajo, se clasifica en la Red Básica categoría 2.

- **Cordel del Puente de Madrid a Colmenar Viejo (4)** (1.250 m)
  Conecta directamente con la Cañada Real segoviana por un camino bien conservado que atraviesa un espacio natural incluido dentro del LIC "Cuenca del Río Manzanares" y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Valor alto, Red Complementaria categoría 1.

- **Paso de Ganados que de Cerceda va a Manzanares El Real (5)** (1.700 m)
  Es la tercera vía cuyo trazado coincide con el trazado de la Carretera M-608. Al igual que los casos anteriores, no cuenta con suficiente espacio para el paso paralelo a la traza de la carretera, que evite el paso por la parte asfaltada de la misma. Valor bajo, Red Complementaria con categoría 2.

- **Colada de Cerceda a El Boalo (6)**(1.400 m)
  Discurre por el Camino de El Boalo a Cerceda, en buenas condiciones, que llega hasta la urbanización Sierra Bonita. Se caracteriza por encontrarse linealmente ocupado por la traza asfaltada de una carretera secundaria, que sin embargo deja suficiente espacio para el paso del ganado y de los usuarios de la vía. De esta manera, que se consigue mantener casi intacto el carácter original de la vía. Valor Alto, Red Complementaria categoría 1.

- **Colada o Paso de Ganados de Cerceda a Mataelpino (7)** (1.300 m) y **Colada de Cerceda a Becerril (8)** (1.000 m)
  Ambas vías configuran un solo tramo que discurre primero de manera coincidente con la traza de una carretera secundaria que bordea la urbanización de las Dehesas y, después coincidente con el trazado de las Carreteras M-607 y M-623, llegando hasta el término municipal de Becerril de la Sierra. En ambos casos la vía cuenta, de manera general, con suficiente espacio para el paso paralelo a la traza de la carretera. Este paso deberá ser habilitado mediante labores de acondicionado y desbroce. Por el tramo se accede al **Descansadero del Cerrillo de Agustín (22)**, cuyos límites no son fácilmente reconocibles en el terreno, ya que el descansadero se encuentra dentro del trazado urbano de Cerceda. Valor bajo, dentro de la Red Básica y Complementaria con categoría 2.

- **Descansadero-abrevadero de El Egido (9)** (51.862 m2)
  Se encuentra en un entorno natural bien conservado, cerca de una arroyada que comunica con el Río Samburiel. Una parte del tramo sirve de acceso a unas instalaciones a las que acceden camiones a través del tramo de vía pecuaria. Los límites del descansadero no están bien definidos en la cartografía. Contiene frondosas perennifolias, frondosas caducifolias y marcescentes, matorrales y vegetación ribera. Parte del tramo se encuentra incluido dentro del LIC “Cuenca del Río Manzanares” y cuenta con buenas vistas del entorno natural del municipio

- **Colada de la Cuerda (10)** (900 m)
  La vía discurre por un camino en excelentes condiciones para el paso del ganado, aportando una gran sensación de disfrute del entorno del municipio a todo paseante que se interne en él. La colada es de corto recorrido pero conecta con varias vías pecuarias por las que se puede continuar el paso. Cuenta con excelentes vistas del entorno natural del municipio y de la Sierra de Guadarrama. Valor alto, dentro de la Red Complementaria categoría 1.

- **Cordel de la Raya de Moralzarzal con Cerceda (11)** (750 m) y **Colada de la calle de los Enebros (12)** (600 m)
  Recorren varios caminos en buen estado y enlazados entre sí que conectan directamente con la Cañada Real Segoviana al sureste del municipio de El Boalo. Ambas vías se encuentran incluidas dentro del LIC “Cuenca del Río Manzanares” y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y cuentan con buenas vistas del entorno natural del municipio. Por el tramo se accede al Descansadero de la Calle del Agua, adyacente a la carretera M-608 de Cerceda, cuyo trazado se encuentra afectado parcialmente por una carretera asfaltada que sirve de acceso a unas instalaciones limítrofes al descansadero. Valor Alto, Red Básica y Red Complementaria con categoría 1.

- **Colada del Arroyo Collado (13)** (700 m) y **Colada del Arroyo Collado al Sejerrón (26)** (1.200 m)
  Configuran un tramo que discurre por un espacio natural rico en vegetación, atravesado por un camino que no siempre es fácilmente distinguible entre la vegetación. Comunica directamente con la Cañada Real Segoviana y por él se accede al **Descansadero-Abrevadero del Arroyo Collado (24)**. Las vías se encuentran incluidas dentro del LIC "Cuenca del Río Manzanares" y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y cuenta con buenas vistas del entorno natural del municipio. Valor alto, Red Complementaria, categoría 1.

- **Colada del Chaparral (14)** (600 m)
  En un primer momento sigue un camino bien conservado y delimitado para, posteriormente, internarse en un paraje colonizado por vegetación natural de matorrales y pastizales. Parte de la colada se encuentra incluida dentro del LIC "Cuenca del Río Manzanares" y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Valor alto, Red Complementaria categoría 1.

- **Camino de Pozuelo (15)** (900 m)
  Sigue un camino paralelo a una Arroyada que da lugar y comunica más adelante, con el Río Samburiel. Atraviesa de esta manera un espacio natural de alto valor y supera por un paso inferior el corte con la Carretera M-607. Parte se encuentra incluido dentro del LIC "Cuenca del Río Manzanares" y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Desde él se accede al **Descansadero-Abrevadero de El Egido (9)**, que se encuentra señalizado en algunos puntos bajo la indicación de "Prohibido verter. Vía Pecuaria". Valor alto, Red Complementaria, categoría 1.

- **Colada y Camino de El Boalo a Moralzarzal (16)** (1.000 m)
  Recorre el trazado de un camino en buenas condiciones de uso, que sigue dirección noreste partiendo de la Calle de El Berrocal y que comunica con el núcleo urbano de El Boalo. Desde la vía se aprecian unas excelentes vistas de la Sierra y del entorno natural del municipio. Valor alto, Red Básica y Red Complementaria categoría 1.

- **Colada del Regajo Pamplinas (17)** (1.800 m)
  El primero de los tramos de la vía discurre por la Urbanización Las Praderas, en concreto por las avenida Central y Séptima, encontrándose parcialmente asfaltado. El segundo tramo, compartido con la **Colada de la Calle del Agua (41)** (200 m), discurre por un camino bien conservado, que comunica la Urbanización Las Praderas con la Urbanización Sierra Bonita. Presenta un corte con una carretera local que rodea la Urbanización Las Praderas y cuenta con excelentes vistas de la sierra y del entorno natural del municipio. La colada se encuentra señalizada en algunos puntos bajo la indicación de "Prohibido verter. Vía Pecuaria", y por ella se accede al **Descansadero de la Pamplina (41)**. Valor alto y bajo, dentro de la Red Complementaria categoría 1 y 2.

- **Descansadero-abrevadero de Fuentidueñas y Cerrillo de la Encinilla (18)** (155.370 m2)
  Se encuentra en un paraje natural bien conservado y adyacente a la cañada Real Segoviana. Contiene Frondosas caducifolias y marcescentes y caducifolias y pastizales.
  El tramo se encuentra incluido dentro del LIC "Cuenca del Río Manzanares" y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y cuenta con buenas vistas del entorno natural del municipio.

- **Descansadero del Chaparral Gordo o Cerrillo de la Encinilla (19)** (20.327 m2)
  Se encuentra e un paraje natural bien conservado y adyacente a la cañada Real Segoviana. Contiene frondosas caducifolias y marcescentes y caducifolias y pastizales. El tramo se encuentra incluido dentro del LIC "Cuenca del Río Manzanares" y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y cuenta con buenas vistas del entorno natural del municipio

- **Descansadero de la Paridera del Chaparral Espeso (20)** (20.770 m2)
  Se encuentra en un paraje natural bien conservado y adyacente a la cañada Real Segoviana. Contiene frondosas caducifolias y marcescentes y caducifolias y pastizales. El tramo se encuentra incluido dentro del LIC "Cuenca del Río Manzanares" y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y cuenta con buenas vistas del entorno natural del municipio

- **Descansadero de la Cañada General de las Merinas o Segoviana (21)** (27.356 m2)
  Se encuentra en un paraje natural bien conservado y adyacente a la cañada Real Segoviana. Contiene frondosas caducifolias y marcescentes y caducifolias y pastizales. El tramo se encuentra incluido dentro del LIC "Cuenca del Río Manzanares" y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y cuenta con buenas vistas del entorno natural del municipio

- **Descansadero del Cerrillo de Agustín (22)** (41.641 m2)
  Se encuentra dentro del núcleo urbano de Cerceda, adyacente a la Calle Cerrillo de San Agustín. Presenta un corte con la Carretera M-607. Es zona urbana con pastizales.

- **Descansadero de la Calle del Agua (23)** (30.046 m2)
  Se encuentra en un paraje natural adyacente a la Carretera M-608 de Cerceda. Está afectado parcialmente por una carretera asfaltada que sirve de acceso a unas instalaciones adyacente al descansadero. Contiene frondosas caducifolias y marcescentes y pastizales. El tramo se encuentra incluido dentro del LIC "Cuenca del Río Manzanares" y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y cuenta con buenas vistas del entorno natural del municipio

- **Descansadero-abrevadero del Arroyo Collado (24)** (89.200 m2)
  Se encuentra en un paraje natural bien conservado. Contiene frondosas caducifolias y marcescentes y caducifolias y pastizales. El tramo se encuentra incluido dentro del LIC "Cuenca del Río Manzanares" y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y cuenta con buenas vistas del entorno natural del municipio

- **Descansadero-abrevadero de la Mina del Puente de Madrid (25)** (67.044 m2)
  Se encuentra en un paraje natural bien conservado. Contiene frondosas caducifolias y marcescentes y caducifolias y pastizales. El tramo se encuentra incluido dentro del LIC "Cuenca del Río Manzanares" y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y cuenta con buenas vistas del entorno natural del municipio

- **Camino y Colada de Peñacardil (27)** (1.000 m)
  Sigue una senda estrecha que recorre un espacio natural de alto valor natural y paisajístico a través de los municipios de El Boalo y Moralzarzal, hasta conectar finalmente con la Cañada Real Segoviana. Al igual que el caso anterior, el tramo no pudo ser fácilmente identificado en la visita de campo. La vía se encuentra incluida dentro del LIC "Cuenca del Río Manzanares" y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Valor alto, dentro de la Red Complementaria, categoría 1.

- **Colada de los Chaparrales (28)** (1.200 m)
  La vía discurre por un camino bien conservado, que conecta directamente con la Cañada Real segoviana. Se incluye dentro del LIC "Cuenca del Río Manzanares" y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Valor alto, Red Complementaria categoría 1.

- **Colada de Navalcaide (29)** (1.250 m)
  Coincide con la Carretera M-607, desde el límite del término municipal de El Boalo hasta el núcleo de Cerceda. No siempre cuenta con suficiente espacio para el paso paralelo a la traza de la carretera. Se incluye dentro del LIC "Cuenca del Río Manzanares" y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Desde la colada se accede al Descansadero-Abrevadero de la Mina al Puente de Madrid. La vía tiene valor medio, y se clasifica dentro de la Red Complementaria, categoría 2.

- **Colada y Camino de las Viñas (30)** (800 m)
  La vía se divide en dos tramos a su paso por el municipio. El primero discurre por la parte sur del municipio, por un camino que atraviesa un espacio de alto valor natural. El segundo tramo, compartido con la Colada de la Cerca Pinilla (550 m) recorre un camino en buen estado, y presenta un corte con la Carretera M-608. La vía se encuentra incluida dentro del LIC "Cuenca del Río Manzanares" y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y cuenta con buenas vistas del entorno natural del municipio. Valor muy alto, dentro de la Red Complementaria categoría 1.

- **Colada de los Prados Abuelos (31)** (450 m)
  La vía se encuentra asfaltada, aunque cuenta con suficiente espacio para el paso paralelo a la traza de la carretera. Sirve de acceso a un cementerio y comunica con la Carretera M-608, con

la que presenta un corte, y con una carretera local que rodea la Urbanización Las Praderas. Valor bajo, Red Complementaria categoría 2.

- **Colada de la Retuerta (32)** (1.000 m)
  La vía recorre un camino en buen estado de conservación que atraviesa un entorno de alto valor natural y paisajístico incluido dentro del LIC "Cuenca del Río Manzanares" y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. La volada da acceso al **Descansadero-abrevadero del Salegar en la Solanilla** (50). Valor alto, Red Complementaria, categoría 1.

- **Colada de Mataelpino a Manzanares (33)** (2.700 m)
  La vía es de gran importancia para la conectividad de la Red de vías pecuarias del municipio, ya que atraviesa una parte importante del territorio, y además supone una excelente alternativa de paso a todas las vías que están parcialmente ocupadas por núcleos urbanos y carreteras. Presenta un buen estado de conservación y de uso (paseo a caballo, bicicleta de montaña). En su parte final está cortada por la Carretera M-615; también cabe mencionar que existen varios cerramientos que afectan de manera puntual al ancho de la vía. Se encuentra incluida dentro del LIC "Cuenca del Río Manzanares" y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Valor alto, Red Básica categoría 1.

- **Colada de El Boalo a Manzanares (34)** (1.400 m)
  La vía discurre por un camino bien conservado que comunica directamente con el núcleo urbano de El Boalo. Se encuentra incluida dentro del LIC "Cuenca del Río Manzanares" y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Valor alto, Red Básica categoría 1.

- **Colada de Fuentillejos a Manzanares (35)** (800 m)
  Compone de un solo tramo que discurre por un camino de tierra en buen estado de conservación en un entorno de pastizales, que recorre parte del extremo sureste del municipio. Incluida dentro del LIC "Cuenca del Río Manzanares" y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Valor alto, Red Complementaria categoría 1.

- **Colada de El Boalo a Colmenar (36)** (1.100 m)
  Su trazado coincide parcialmente con la carretera de acceso a la Urbanización de la Dehesa, adyacente al núcleo urbano de El Boalo. La vía se encuentra asfaltada parcialmente y presenta un corte con la Carretera M-608. Parte del tramo se encuentra incluido dentro del LIC "Cuenca del Río Manzanares". Valor medio, Red Complementaria categoría 2.

- **Colada Camino de El Boalo a Colmenar Viejo (37)** (550 m)
  Se encuentra parcialmente asfaltada. La vía recorre la Calle Pinilla, adyacente al núcleo urbano de El Boalo y termina en un corte con la Carretera M-608. Además presenta otro corte con el Paseo de Madrid. Valor bajo, Red Complementaria categoría 2.

- **Vereda de Cerceda al Término de Manzanares El Real (38)** (1.200 m)
  Coincide con el trazado de la Carretera M-608, que va de Cerceda a Manzanares. En la carretera existe un tráfico intenso de vehículos, que además circulan a una alta velocidad. Esto supone un riesgo añadido para el tránsito del ganado y de los usuarios de la vía pecuaria, ya que la vereda no cuenta con suficiente espacio para el paso fuera de la parte asfaltada de la carretera. Valor bajo, Red Complementaria con categoría 2.

- **Colada de los Prados de Fuentillejos (39)** (300 m)
  Conecta el trazado de la Colada Camino de El Boalo a Moralzarzal con la Colada Camino de El Boalo a Mataelpino, a través de un breve trecho por un camino bien conservado. Atraviesa un espacio que cuenta con buenas vistas del entorno natural. Valor alto, Red Complementaria categoría 1.

- **Descansadero de la Pamplina (41)** (7.521 m2)
  Se encuentra en un espacio natural bien conservado. Contiene matorrales y pastizales. El tramo cuenta con excelentes vistas de la sierra y del entorno natural del municipio.

- **Colada y Camino de El Boalo a Mataelpino (42)** (1.000 m)
  Se divide en dos tramos, siendo el primero de ellos compartido con la **Colada Camino de El Boalo a Becerril (43)** (900 m), y que discurre por un camino que va desde el límite de los términos municipales de El Boalo y Manzanares El Real hasta el corte con la Carretera M-617 que va de Mataelpino a El Boalo. El segundo de los tramos, compartido con la Colada de la Cerca Cabildo, la Colada de Mataelpino a El Boalo y la Colada de Mataelpino a Cerceda; coincide prácticamente con el trazado de la Carretera M-617. Este segundo tramo no siempre cuenta con suficiente espacio para el paso paralelo a la traza de la carretera. Parte de la vía se encuentra incluida dentro del LIC “Cuenca del Río Manzanares” y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Valor alto, Red Complementaria con categoría 1.

- **Colada Entretérminos de El Boalo y Mataelpino (45)** (500 m)
  La vía discurre por el noroeste del término municipal de El Boalo por un camino de tierra bien conservado. Sólo presenta un corte con la Carretera M-615 de Mataelpino a El Boalo, aunque cabe reseñar también, que existen varias afecciones por cerramientos de fincas particulares contiguas a la vía, que afectan puntualmente al ancho de la vía. La vía se encuentra incluida dentro del LIC “Cuenca del Río Manzanares” y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Valor alto, Red Complementaria categoría 1.

- **Colada del Camino de Manzanares (46)** (900 m)
  Al igual que el caso de Vereda de Cerceda al término de Manzanares el Real, la vía coincide con la Carretera M-608. En este caso, parte del límite municipal de El Boalo donde se encuentra el **Descansadero de Charco Raíces y cantos Blancos**. La colada se encuentra incluida dentro del LIC “Cuenca del Río Manzanares” y del Parque Regional de la Cuenca Alta

del Manzanares y cuenta con buenas vistas de la sierra y del entorno natural del municipio. La vía presenta valor medio y se clasifica en la Red Complementaria, categoría 2.

- **Descansadero-abrevadero de Charco de las Raíces y Cantos Blancos (47)** (77.231 m2)
  Se encuentra en un paraje natural bien conservado y adyacente a la cañada Real Segoviana a la carretera M-608 de Cerceda a Manzanares. Presenta un corte con la Carretera M-608. Contiene frondosas caducifolias y marcescentes y caducifolias y pastizales. El tramo se encuentra incluido dentro del LIC "Cuenca del Río Manzanares" y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y cuenta con buenas vistas del entorno natural del municipio

- **Colada de la Cerca Cavildo (49)** (150 m), **Colada de Mataelpino a El Boalo (42)** (600 m) y **Colada de Mataelpino a Cerceda (58)** (1.350 m)
  Configuran un solo tramo junto con la Colada Camino de El Boalo a Mataelpino. Discurre por la Carretera M-615, de Mataelpino a El Boalo y cubre la distancia existente entre los núcleos urbanos de Mataelpino a El Boalo. Al igual que en el caso anterior, no siempre cuenta con suficiente espacio para el paso paralelo a la traza de la carretera. Se encuentra incluido dentro del LIC "Cuenca del Río Manzanares" y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Valor Medio y se clasifica dentro de la Red Básica y Red Complementaria con categoría 2.

- **Descansadero-abrevadero del Salegar en la Solanilla (50)** (362.100 m2)
  El tramo se encuentra en un paraje natural bien conservado y comunicado por diferentes tramos de vías pecuarias. Contiene frondosas caducifolias y marcescentes, matorrales y pastizales. El tramo se encuentra incluido dentro del LIC "Cuenca del Río Manzanares" y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y cuenta con buenas vistas del entorno natural del municipio.

- **Colada de las Viñas (51)** (900 m)
  Su trazado es la continuación de la **Colada de la Cerca Pinilla (48)** (550 m) con la que comparte un recorrido de un camino en buen estado. El tramo común presenta un corte con la Carretera M-608, y se encuentra incluido dentro del LIC "Cuenca del Río Manzanares" y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y cuenta con buenas vistas del entorno natural del municipio. Valor muy alto, dentro de la Red Complementaria categoría 1.

- **Colada del Cercado Grande (52)** (950 m)
  Discurre por un camino bien conservado que ha sido acondicionado recientemente y que parece estar usado por vehículos que lo utilizan como paso. Se encuentra incluida dentro del LIC "Cuenca del Río Manzanares" y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y que cuenta con buenas vistas del entorno natural del municipio. Valor alto, Red Complementaria categoría 1.

- **Descansadero del Ensanche de María (54)** (9.778 m2)
  El descansadero se encuentra dentro del núcleo urbano de Mataelpino. El área del descansadero no ha sido respetado por el desarrollo urbanístico.

- **Colada que por el Berrocal va a Becerril y Moralzarzal (55)** (1.000 m)
  Discurre por un camino que atraviesa una zona de casco urbano y pastizales, hasta el límite municipal de El Boalo con Becerril de la Sierra. Valor medio, Red Básica categoría 2.

- **Colada del Regajo de San Andrés a Moralzarzal (56)** (700 m)
  La vía comparte el tramo con la **Colada de Mataelpino a Becerril y Navacerrada (53)** (1.400 m) y prácticamente coincide con el trazado de la Carretera M-617. Parte desde el núcleo urbano de Mataelpino y llega hasta la Urbanización Los Berrocales. Presenta un cote con la Carretera M-615 de Mataelpino a El Boalo, y otro con la Carretera M-617 (Calle de El Guerrero). Desde la colada se accede al **Descansadero del Ensanche de María (54)**, cuyo trazado no es reconocible dentro del trazado urbano de un nuevo desarrollo llevado a cabo en el núcleo de Mataelpino. También se accede al Descansadero del Regajo de San Andrés, limítrofe a la Urbanización de los Berrocales en el comienzo de la Calle Cerrillo Altillo. Por su parte la Colada de Mataelpino a Becerril y Navacerrada continúa por la Carretera M-617 (Calle de El Guerrero) hasta el límite del límite municipal de Becerril de la Sierra. Valor bajo, Red Básica y Complementaria categoría 2.

- **Colada del Regajo Mojón (57)** (1.000 m)
  Recorre un camino bien conservado, que atraviesa un espacio de alto valor natural, y rico en vegetación, al norte del municipio. Valor medio, Red Complementaria categoría 2.

- **Vereda de Mataelpino a los Poyos y Majada de la Cueva (60)** (2.100 m)
  Recorre un camino que se interna en un paraje abrupto de difícil acceso, colonizado por vegetación natural en el norte del municipio. Se encuentra incluido dentro del LIC “Cuenca del Río Manzanares” y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, cuenta con buenas vistas del entorno natural del municipio y por él se accede al **Descansadero de Majada de las Cuevas (66)**, cuya superficie se ve afectada parcialmente por la presencia de un cerramiento. Valor muy alto, Red Complementaria categoría 1.

- **Colada por la ladera de Mataelpino a Manzanares (61)** (750 m) **y Colada de Cobachuelas (62)** (750 m)
  Ambas vías conforman un único tramo que discurre por un camino en buen estado, que atraviesa un espacio natural rico en vegetación al norte del término municipal. Se encuentra incluido dentro del LIC “Cuenca del Río Manzanares” y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y cuenta con buenas vistas del entorno natural del municipio. Desde la colada

se accede al **Descansadero de las Cobachuelas (67).** Valor alto, Red Complementaria categoría 1.

- **Colada del Poyo Palancar (63)** (750 m)
  Discurres al norte del municipio por un camino que se interna en un paraje colonizado por vegetación natural. Se encuentra señalizado en algunos puntos bajo la indicación de "Prohibido verter. Vía pecuaria". La vía se encuentra incluida dentro del LIC "Cuenca del Río Manzanares" y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Valor alto, Red Complementaria categoría 1.

- **Vereda del Guerrero (65)** (1.150 m)
  La vía discurre por un camino que bordea la parte norte del núcleo de Mataelpino en un entorno semiurbano. Se encuentra parcialmente asfaltado y se incluye dentro del LIC "Cuenca del Río Manzanares". Por el tramo se accede al Descansadero-Abrevadero del Guerrero. Valor muy alto, Red Complementaria categoría 1.

- **Descansadero Majada de las Cuevas (66)** (81.101 m2)
  Se encuentra en un paraje natural bien conservado. En el descansadero existe un cerramiento que afecta a parte del área del descansadero. Contiene frondosas caducifolias y marcescentes, matorrales y pastizales. El tramo se encuentra incluido dentro del LIC "Cuenca del Río Manzanares" y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y cuenta con buenas vistas del entorno natural del municipio.

- **Descansadero de las Cobachuelas (67) (37.212 m2)**
  Se encuentra en un paraje natural bien conservado. Contiene matorrales. El tramo se encuentra incluido dentro del LIC "Cuenca del Río Manzanares" y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y cuenta con buenas vistas del entorno natural del municipio.

- **Descansadero del Regajo de San Andrés (68)** (32.876 m2)
  Se encuentra adyacente a la Urbanización de los Berrocales en el comienzo de la Calle Cerrillo Altillo. Es zona urbana

- **Descansadero de la Tenada de Mauricio Morato (69)** (15.912 m2)
  Se encuentra en un paraje natural bien conservado. Está ocupado prácticamente en su totalidad por una finca particular ("El Torreón"). Contiene matorrales y pastizales. El tramo se encuentra incluido dentro del LIC "Cuenca del Río Manzanares" y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y cuenta con buenas vistas del entorno natural del municipio

- **Descansadero-abrevadero del Guerrero (70)** (55.463 m2)
  Se encuentra en un paraje natural bien conservado adyacente al núcleo urbano de Mataelpino, al que se accede por la Calle de El Guerrero y por la Vereda de El Guerrero. Contiene

matorrales y pastizales. El tramo se encuentra incluido dentro del LIC "Cuenca del Río Manzanares" y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y cuenta con buenas vistas del entorno natural del municipio.

- **Colada de la Ponzonilla (71)** (500 m) y **Colada por la Tenada de Mauricio Herranz (72)** (600 m)

  Ambas vías configuran un solo tramo que recorre la parte norte del municipio, por un camino que se interna en un relieve abrupto que hace que todo el trayecto sea en ascenso y que cuenta con unas buenas vistas del municipio. Se encuentra incluido dentro del LIC "Cuenca del Río Manzanares" y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y por él se accede al **Descansadero de la Tenada de Mauricio Morato (69)**. La superficie de este descansadero se encuentra parcialmente ocupada por una finca particular ("El Torreón"). Valor alto, Red Complementaria categoría 1.

  ANÁLISIS:

  Del conjunto de vías pecuarias, cabe destacar, por su afección con la futura ordenación, las siguientes afecciones:

  - Intrusiones. Superponiendo el trazado de las vías pecuarias con el catastral de parcelas urbanas, se comprueba que existen algunas intrusiones, destacando las siguientes:
    - En El Boalo se observa que parte de la parcela del colegio San Sebastián ocupa parte de la vía pecuaria denominada "descansadero abrevadero de Charco de las raíces y cantos blancos la Mina al Puente Madrid". También parte de una parcela situada en el extremo sur de la unidad de ejecución UE-21B.
    - En Cerceda se ha comprobado que parte de la parcela deportiva ocupa parte de la vía pecuaria denominada "descansadero abrevadero de la Mina al Puente Madrid"
    - En Mataelpino existen intrusiones en varias zonas:
      - Parte de las parcelas que dan frente a la M-617 presentan intrusiones sobre la vía pecuaria "colada de Mataelpino a Becerril y Navacerrada"
      - Sobre esta misma colada existe una fuerte intrusión de las parcelas unifamiliares situadas junto a la M-617, en el centro urbano.
      - La "vereda del guerrero" está parcialmente ocupada por dos parcelas unifamiliares.

  - Interferencia con carreteras regionales. Gran parte del suelo correspondiente a las carreteras regionales están ejecutadas sobre suelos de vías pecuarias.
    - En El Boalo la M-608 en su totalidad y puntualmente la M-617.
    - En Cerceda la M-608 el tramo desde la M-607 hacia el norte y desde el borde del suelo urbano hacia el sur. La M-607 desde el borde urbano hacia el este y el oeste; parcialmente en el tramo oeste de la zona urbana.
    - En Mataelpino la M-617 y la M-615, ambas en práctica totalidad.

- Interferencia con viarios locales. Los siguientes viales están ejecutados total o parcialmente sobre vías pecuarias:
  - En El Boalo parte del camino de Cerceda a El Boalo, desde la calle Sorolla hacia el sur, entre la urbanización Sierra Bonita y el sector 6B; el tramo oeste de la calle de la Pinilla; el tramo oeste de la calle de El Berrocal, al norte de la UE-4B; el extremo este de la calle Peña Blanca.
  - En Cerceda debe destacarse el tráfico rodado que se produce en el camino de Cerceda a El Boalo, desde la M-607 hasta la citada calle Sorolla, en el Sector 6-B; en la avenida Central y calle séptima, ambas de la urbanización Las Praderas; en la calle del Pajar Maderero; en la calle del depósito; en la calle Prados Abuelos.
  - En Mataelpino la calle del Cerrillo Altillo (Colada que por El Berrocal va a Becerril y Moralzarzal); calle de los Cerrillos; tramo norte de la avenida de los Linares, hacia el centro histórico; calle Frontal.
- Interconexiones. Las afecciones de las carreteras regionales citadas sobre las vías pecuarias, son las que producen mayores problemas de falta de continuidad para destinarse a los usos propios y compatibles con estas vías: ganadero, peatonal, ciclista, etc. Las interferencias con viarios locales presentan menor afección, ya que sus bajos niveles de tráfico permiten la compatibilidad o coexistencia de tráficos.

Todos los aspectos anteriores serán tenidos en cuenta en la futura ordenación, siendo uno de los objetivos principales del nuevo planeamiento la mejora de las vías pecuarias.

RED DE ARROYOS:

Por El Boalo discurren un gran número de cauces, destacando (de norte a sur) los siguientes: arroyo del Herrero, arroyo de la Gargantilla, arroyo de Callejas, arroyo del cerrillo de Fuentillejo, río Samburiel o Navacerrada., arroyo de Matalibrillo.

Además existe una amplia red de arroyos secundarios.

Los arroyos que discurren por el municipio afectan notablemente sobre la ordenación actual y futura. Caben destacar las siguientes afecciones:

- En El Boalo no existen arroyos que discurran por el suelo urbano, por lo que la afección de los cauces no es significativa. Cabe señalar en todo caso, la situación de “colindancia” de los arroyos del Cerrillo por el sur (entre los núcleos de El Boalo y Cerceda), del Herrero junto al acceso desde la M-608 para desembocar al sur de la misma en el río Samburiel.
- El núcleo de Cerceda, al norte de la M-607, es atravesado por el arroyo de Matalibrillo, que discurre por las urbanizaciones consolidadas de Las Praderas y Montesclaros, siendo este un espacio libre vertebrador del territorio que debe respetarse y potenciarse en lo posible en el Plan General. Además, por el borde sur discurre el ría Samburiel, el de mayor importancia del

municipio. Este elemento natural se considera un borde natural a considerar en la estructura orgánica de este núcleo.

- Por el núcleo de Mataelpino discurren dos arroyos. En sentido este oeste el arroyo de la Gargantilla

Todos estos arroyo se mantendrán en su estado natural, a cauce abierto, sin afecciones posibles de los nuevos crecimientos. Además su preservación y en lo posible su ampliación, como corredores ecológicos, es uno de los aspectos a considerar en el sistema de objetivos del Plan General.

Redes de Infraestructuras:

Cabe destacar las siguientes infraestructuras principales:

- Redes eléctricas aéreas de alta tensión. No existen redes aéreas de alta tensión que discurran por el municipio.

- Aducción y abastecimiento de agua, conducción de agua de 1000mm de diámetro que discurre por la zona sureste del término, en sentido suroeste-noreste y del que se abastece a los distintos depósitos que abastecen a las distintas urbanizaciones y núcleos urbanos, mediante una red de conducciones principales de diámetros 450, 400, 300 y 250mm.

- Saneamiento y depuración. Las aguas residuales de el Boalo son tratadas en la EDAR de Santillana, situada en Manzanares el Real, conduciéndose las aguas mediante un emisario que discurre por las carreteras M-607 y M-608, al que conectan las distintas redes de los tres núcleos urbanos y las urbanizaciones de viviendas.
  Los servicios de aducción, depuración abastecimiento de agua del municipio se gestiona por parte de Canal de Isabel II Gestión Gestión, mediante convenio suscrito el 6 de octubre de 2004, que incluye todos los suelos urbanos y urbanizables del municipio y excluye algunas de las urbanizaciones “históricas”, que se someterán a los convenios específicos que cada una ella suscriba con Canal. En este sentido se han suscrito convenios específicos con las urbanizaciones San Muriel de Cerceda (BOCM 6 feb 2015), Las Praderas (BOCM 24 mar 2011) y Sierra Bonita (BOCM 11 jul 206).

  Respecto de la red de saneamiento municipal se ha procedido a su levantamiento, a fin de que el Ayuntamiento cuente con una mejor información de esta infraestructura, que facilite las labores de conservación y mantenimiento que debe realizar.

- Infraestructuras energéticas.

  No existen subestaciones eléctricas en El Boalo. Respecto del suministro eléctrico, este se produce de forma normal por parte de la compañía Iberdrola, sin problemas reseñables.

- Suministro de gas.

  El suministro en la actualidad lo lleva a cabo la compañía Gas Natural.
  A nivel general cabe destacar que actualmente está en fase de redacción y tramitación el proyecto denominado "gasoducto de transporte secundario eje sierra norte para la Comunidad de Madrid". Este proyecto supone el despliegue de antenas de suministro a

los núcleos de El Boalo y Mataelpino, desde el ramal principal que discurre por el margen de la carretera M-608.

0.8. RED DE ESPACIOS NATURALES

Sin duda uno de los grandes valores del municipio son sus grandes espacios naturales, constituidos principalmente por los siguientes espacios naturales:

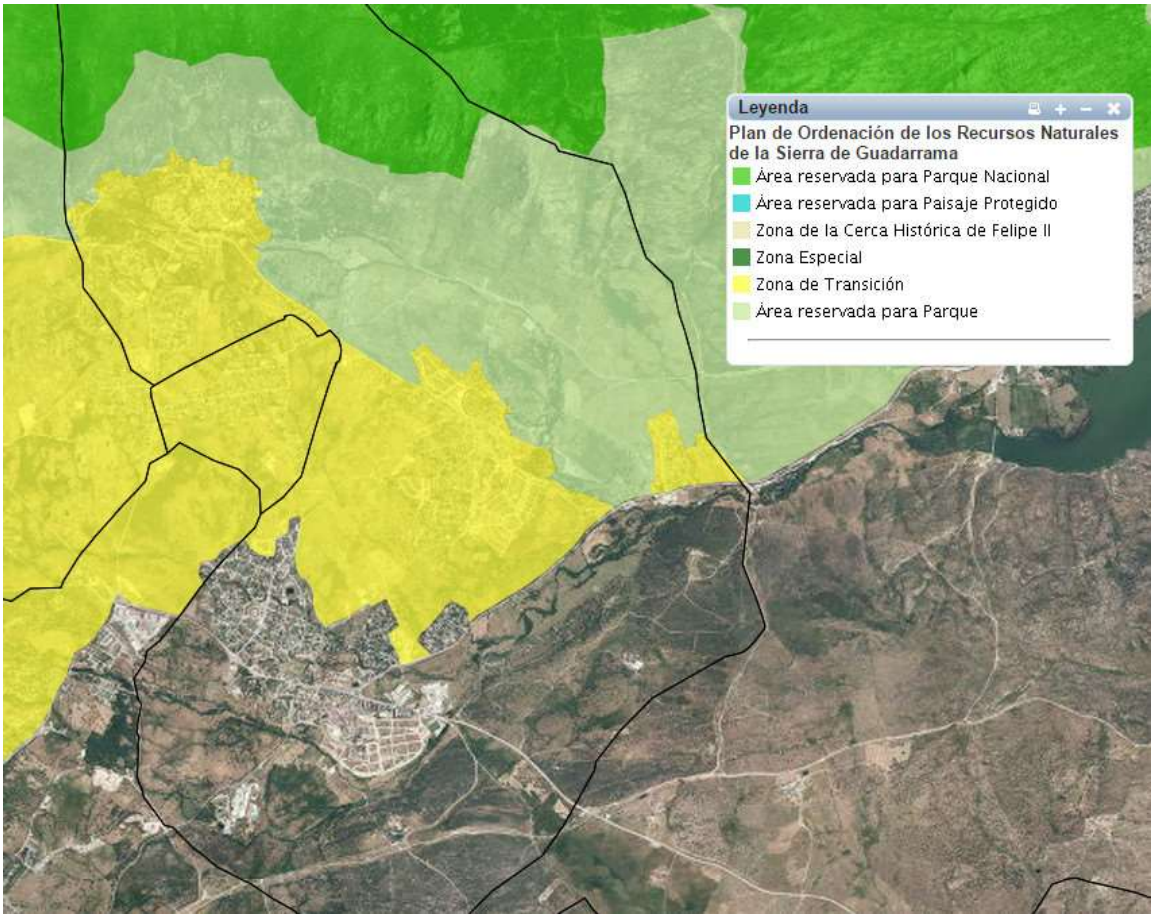
Parque Nacional Sierra de Guadarrama

El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama (PORN-SG) en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid fue aprobado mediante Decreto 96/2009, de 18 de noviembre (BOCM 14/1/2010).

Posteriormente, este Parque fue declarado como tal mediante la Ley 7/2013, de 25 de junio, de declaración del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama (BOE 26/6/2013).

Entre tanto sea aprobado el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Nacional, seguirán en vigor los instrumentos de gestión de los espacios naturales protegidos existentes en su ámbito territorial, en todo aquello que no se oponga a la Ley 7/2013, de 25 de junio, de declaración del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama.

El Parque Nacional ocupa 33.960 hectáreas de la Sierra de Guadarrama en el Sistema Central, de las cuales 21.714 hectáreas están en la Comunidad de Madrid. La mayor parte del término municipal de El Boalo-Cerceda-Mataelpino se localiza dentro del Parque en algunas de sus tipologías; de norte a sur: Parque Nacional, Zona Periférica de Protección y Área de Influencia Socioeconómica.



Cabe destacar, por su afección sobre el planeamiento, las condiciones del PORN-SG sobre las Zonas de Transición, ya que sobre esta zona se ubica gran parte del suelo urbano y urbanizable de los núcleos de El Boalo y Mataelpino y la zona norte del núcleo de Cerceda. Destacan las siguientes condiciones:

- Definición. “Se crean unas Zonas de Transición que comprenden territorios periféricos que no tienen la consideración de espacios protegidos en los que coexisten áreas en estado de cierta naturalidad con otras modificadas por la actividad humana. El Plan articula para estas zonas un modelo de gestión del medio que asegura un urbanismo sostenible, a fin de salvaguardar los paisajes y los usos y modos de vida tradicionales, sin que ello suponga menoscabo de la calidad de vida de sus habitantes”.
- Normativa general (punto 4 del PORN-SG). Se regulan condiciones sobre los recursos naturales, sobre los recursos históricos artísticos y culturales, sobre los recursos paisajísticos y sobre los usos, que incluye en el punto 4.4.7. el apartado urbanismo y ordenación del territorio.
- Normativa particular. En el punto 5.5.2. se establece la normativa específica de las Zonas de Transición, destacando lo siguiente:
  - Tendrán la condición permanente de Suelos No Urbanizables de Protección, aquellos terrenos que estén poblados por especies arbóreas cuya fracción de

cabida cubierta total, a nivel de parcela catastral, haya igualado o superado el treinta por ciento y que no sean Urbanizables a la entrada en vigor del presente PORN.

- En los Suelos Urbanizables que carezcan de planeamiento de desarrollo vigente, los montes arbolados cuya vegetación arbórea iguale o supere la fracción de cabida cubierta total, a nivel de parcela catastral, del treinta por ciento, deberán adscribirse a Zonas Verdes o Sistemas Generales de Espacios Libres, o retornar a la condición permanente de No Urbanizables de Protección en la próxima revisión del planeamiento municipal.
- Los terrenos ocupados por hábitats naturales prioritarios de la Directiva 92/43/CEE del Consejo deberán incorporarse al Régimen de Suelos No Urbanizables de Protección de manera permanente, salvo que ya fueran urbanos o urbanizables sectorizados a la entrada en vigor del presente PORN. De igual forma, deberán incorporarse al Régimen de Suelos No Urbanizables de Protección de manera permanente, salvo que ya fueran urbanos o urbanizables sectorizados a la entrada en vigor del presente PORN, todos los terrenos ocupados por hábitats naturales de la Directiva 92/43/CEE incluidos en territorios de la Red Natura 2000.
- La ordenación del territorio en las Zonas de Transición se regulará por su propio planeamiento urbanístico, que deberá ajustarse a lo establecido con carácter general en el presente PORN.
- No se permitirán, con carácter general, en todo el ámbito de ordenación, las siguientes actuaciones: a) La construcción de nuevos núcleos urbanos, poblados o urbanizaciones separados de los núcleos preexistentes; b) Salvo por razones de interés público, la construcción de nuevas edificaciones, instalaciones o infraestructuras que por su ubicación, altura, volumen, materiales o colorido alteren de manera notable el paisaje y las condiciones medioambientales de las áreas naturales, rurales o urbanas, o que desfiguren la fisonomía tradicional de los núcleos y edificaciones actuales. Esta prohibición se hará extensiva a las actuaciones de rehabilitación o reforma de edificios, instalaciones o infraestructuras;
- Los desarrollos residenciales de los nuevos planeamientos que se ubiquen en las Zonas de Transición no podrán incluir edificios de más de dos alturas y bajo cubierta, salvo en los suelos clasificados como urbanos a la entrada en vigor de este PORN, en los que serán de aplicación las disposiciones urbanísticas vigentes.
- El organismo ambiental competente podrá limitar la superficie ocupada por futuros desarrollos urbanísticos en las Zonas de Transición. Así mismo, el organismo competente en materia de ordenación del territorio, tendrá en

cuenta las directrices del PORN para la aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio que les vayan a ser de aplicación.

- En el suelo, que en cada municipio de los incluidos en las Zonas de Transición, se clasifique como No Urbanizable de Protección, podrán localizarse nuevas construcciones e instalaciones para usos agrícolas, ganaderos, cinegéticos, y forestales o análogos, que podrán ser autorizados con el accesorio de vivienda, de acuerdo con lo establecido en el punto 6 del apartado 4.4.7 del presente PORN, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo de las actividades correspondientes. Podrá asimismo procederse a la rehabilitación, reparación o reforma de las edificaciones preexistentes consolidadas.

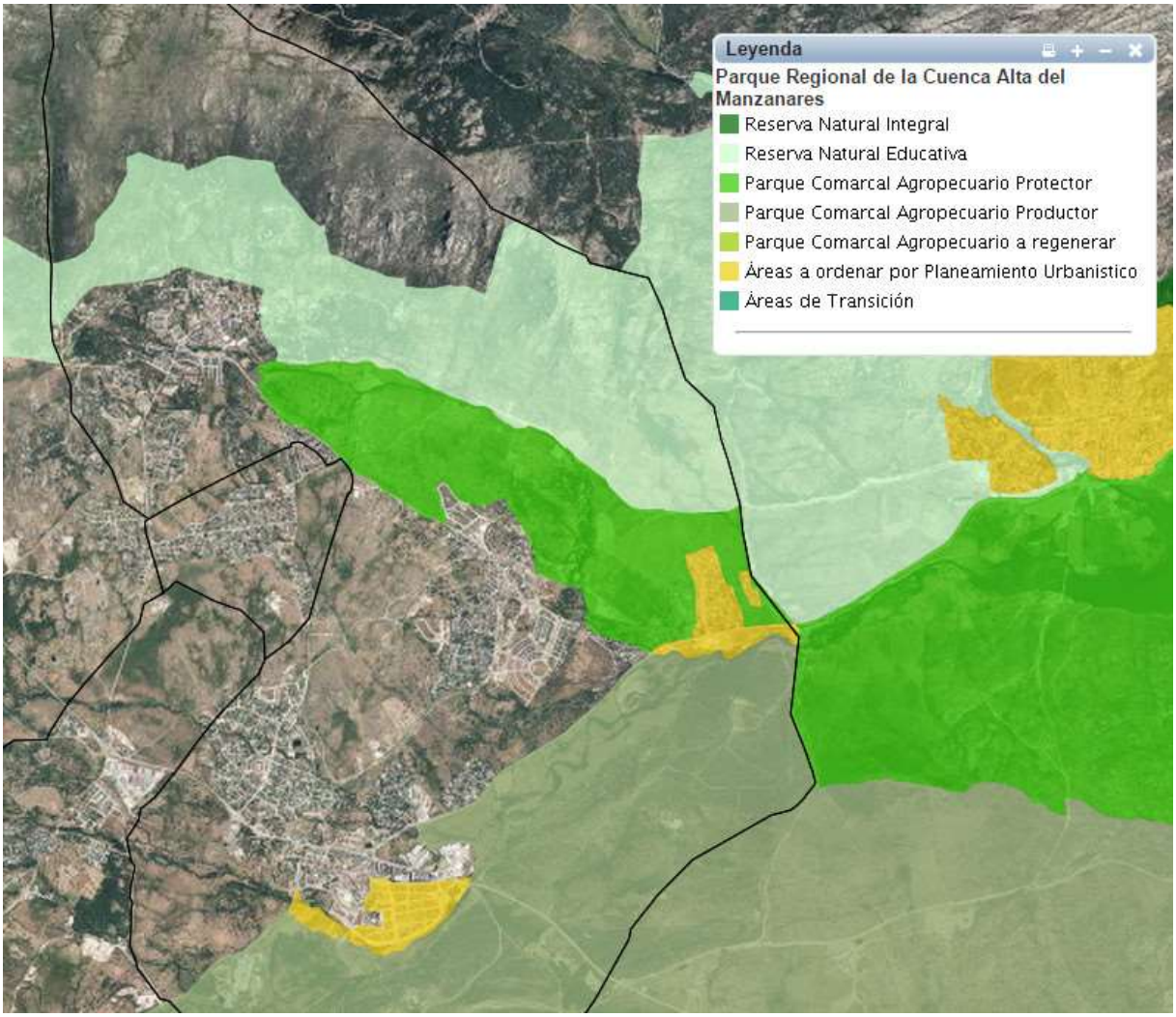
Por tanto, los suelos a ordenar por el Plan General, situados en la Zona de Transición se verán afectados por las condiciones señaladas para estas zonas en el PORN-SG.

Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares

El Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, creado en el año 1985, es el espacio natural protegido de mayor superficie de la Comunidad de Madrid y uno de los de mayor valor ecológico y paisajístico.

Este parque fue declarado como tal mediante la Ley 1/1985, de 23 de enero, del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Esta Ley ha experimentado sucesivas modificaciones, destacando las introducidas a raíz de la declaración del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama, hecho que conlleva a una redistribución de determinadas áreas de territorio, entre diferentes espacios naturales protegidos. La redistribución fue legalmente materializada en el artículo 10 de la Ley 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, modificando parcialmente la Ley 1/1985 que creó el Parque Regional.

El Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) inicial se aprobó mediante la Orden de 28 de mayo de 1987. La primera Revisión del PRUG se aprobó mediante Orden de 20 de octubre de 1995.
Toda la zona centro, este y sur del municipio pertenece al Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (Zona tipo A2 "Reserva Natural Educativa", Zona tipo B1 "Parque Comarcal Agropecuario Protector", Zona tipo B2 "Parque Comarcal Agropecuario Productor" y zona tipo P "A ordenar por planeamiento urbanístico").



Puede comprobarse que con carácter general toda la zona este y norte del término queda protegido en las categorías de Reserva Natural o Parque Comarcal. Puntualmente las urbanizaciones de San Buriel de El Boalo y su entorno urbano, el sector 8-C y los terrenos situados al oeste de dicho sector, bajo al arroyo de Samburiel, en Cerceda, quedan en la zona denominada P "Área a ordenar por Planeamiento Urbanístico".

Respecto de las condiciones que mayor afección suponen sobre el planeamiento, en la Ley 1/1985 del PRCAM se establece lo siguiente:

- De acuerdo con la legislación del suelo, el territorio incluido en las Zonas A1, A2, B1, B2, B3 y T quedará clasificado como suelo no urbanizable especialmente protegido.
- Zonas P. El planeamiento urbanístico que ordene las zonas a que se refiere el presente artículo contendrá las determinaciones necesarias en orden a asegurar la depuración y vertido de la totalidad de las aguas residuales, de acuerdo con lo establecido en el Plan Rector de Uso y Gestión, que fijará el nivel de depuración en cada caso, que deberá ser, como mínimo, secundario. Asimismo, dichos planes

deberán incorporar las determinaciones necesarias para dar cumplimiento a las especificaciones contenidas en la presente Ley.

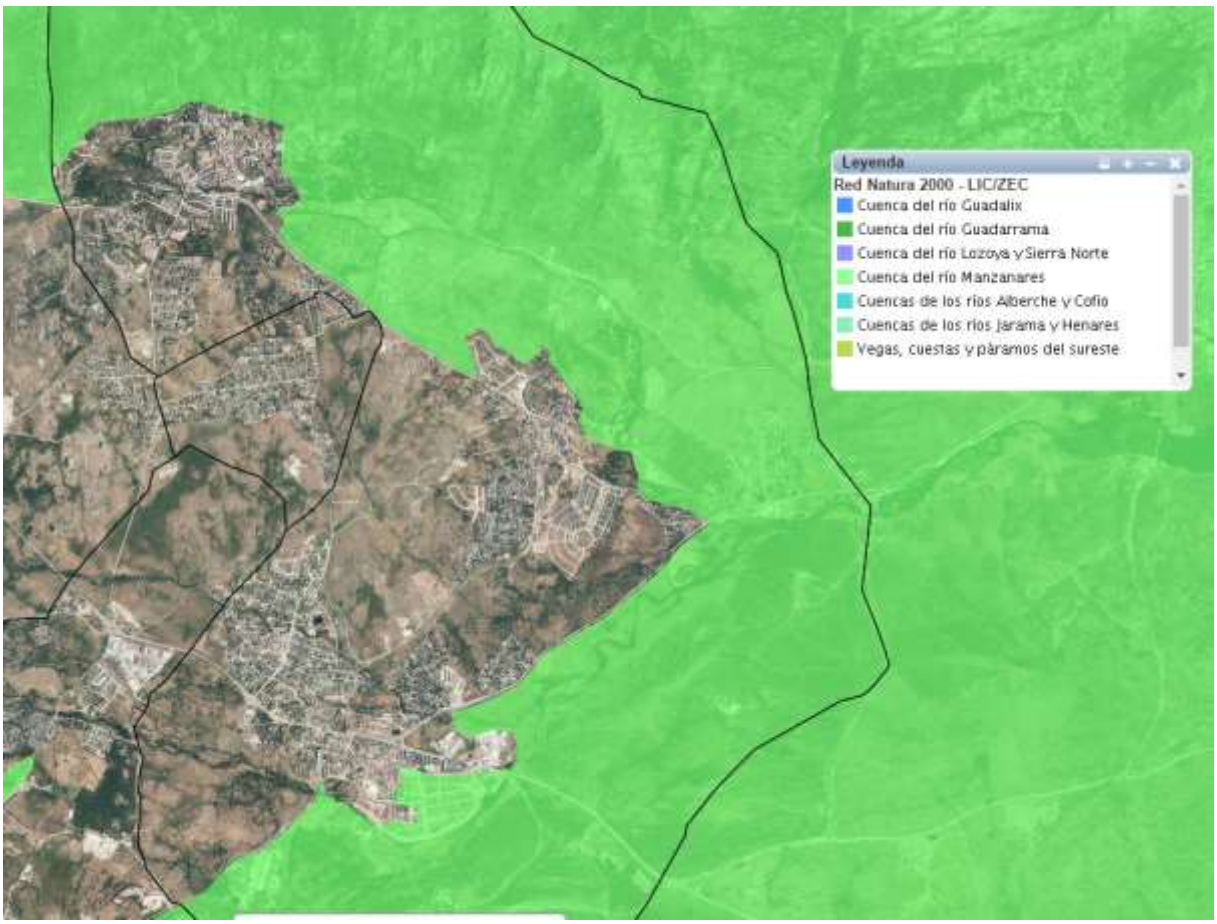
- Zonas P. La altura máxima de las nuevas edificaciones no sobrepasarán en ningún caso la de tres plantas.

Zona de Especial Conservación ZEC “Cuenca del Río Manzanares”

La Comunidad de Madrid declaró el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) como Zona Especial de Conservación (ZEC) "Cuenca del Manzanares" y aprobó su correspondiente plan de gestión, de acuerdo con el artículo 42.3 de la Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

El Plan de Gestión que rige este espacio fue declarado mediante el Decreto 102/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno.

Toda la zona norte, este y sur del municipio está catalogada como ZEC “Cuenca del Río Manzanares” (ES3110004).



Cabe destacar que en el artículo 1.3 del Plan de Gestión se establece que en los territorios en los que exista algún Espacio Natural Protegido, será de aplicación su normativa específica, en

particular la referida al Parque Nacional de la Sierra del Guadarrama y a la Cuenca Alta del Manzanares. Así, en caso de contradicción entre ambas prevalecerán estas últimas.

Montes Protegidos.

Se entiende como forestal todo lo relativo a los montes, según el artículo 5 de la Ley 43/2003, por lo que puede hablarse de monte o terreno forestal.

La Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid es el marco jurídico para los terrenos forestales, en lo que no contravenga a las normas básicas estatales. Según su régimen jurídico, la Ley 16/1995, clasifica los montes como Montes de régimen general y Montes de régimen especial. Son montes sujetos a régimen especial los declarados de Utilidad Pública, Protectores, Protegidos y Preservados.

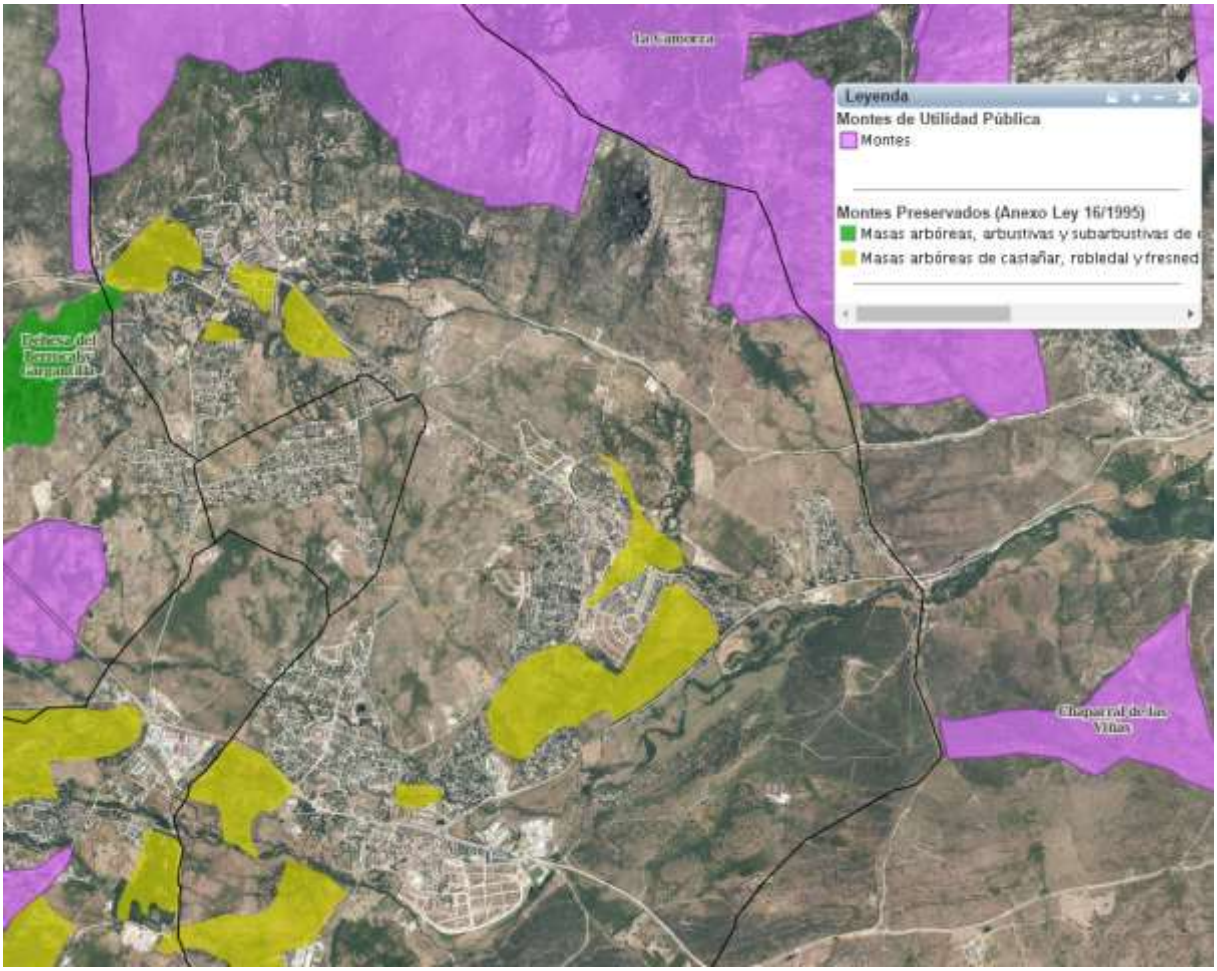
Montes de Utilidad Pública:

Son aquellos de titularidad pública que así hayan sido declarados o se declaren en lo sucesivo, por satisfacer necesidades, funciones de carácter protector, social o ambiental. El conjunto de los montes declarados de utilidad pública están incluidos en un registro público de carácter administrativo el Catálogo de Montes de Utilidad Pública de la Comunidad de Madrid es un registro público de carácter administrativo en el que se incluyen los montes declarados de utilidad pública. Prácticamente toda la zona norte del municipio está catalogada como monte de utilidad pública.

Montes preservados:

Son Montes Preservados las masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebral, sabinar, coscojal y quejigal y las masas arbóreas de castañar, robledal y fresnedal de la Comunidad de Madrid definidas en el anexo cartográfico de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

Además son Montes Preservados los que están incluidos en las zonas declaradas de especial protección para las aves (ZEPA), en el Catálogo de embalses y humedales de la Comunidad de Madrid y aquellos espacios que, constituyan un enclave con valores de entidad local que sea preciso preservar, como reglamentariamente se establezca. (artículo 20 de la Ley 16/1995).



Como puede comprobarse existen diversas zonas declaradas como montes preservados en zonas de suelo urbano y urbanizable. En este sentido cabe señalar que si bien los montes preservados deben clasificarse como suelos no urbanizables de especial protección, con carácter general, quedan exceptuados de esta exigencia los que a la entrada en vigor de la Ley 16/95 tuvieran la condición de urbanos o urbanizables (D.T. 10ª de la Ley 16/95). Así, como las Normas Subsidiarias vigentes fueron aprobadas a partir de 1998, debemos consultar la clasificación de suelo del planeamiento anterior, que tal como se explicará más adelante, es el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de 1993. Los suelos que siendo montes preservados, estuvieran clasificados como urbanos en dicho proyecto, no habrán de tener la condición de suelo no urbanizable en el Plan General. En la memoria de ordenación se analiza esta particularidad.

Todos estos espacios suponen aproximadamente el 80% del suelo del municipio.

0.9. ESTRUCTURA URBANA

0.9.1. ESTRUCTURA GENERAL

La ciudad actual queda claramente zonificada entre los grandes espacios naturales al norte (Parque Nacional de la Sierra del Guadarrama) y este (Parque Regional de la Cuenca Alta del río Manzanares) y el resto del municipio, que a su vez se estructura en los tres núcleos que incluye: Cerceda, el Boalo y Mataelpino.

Los tres núcleos quedan claramente identificados sin continuidad entre sus tramas urbanas, estando conectados por medio de viarios regionales y una amplia red de espacios naturales, entre los que destaca la red de vías pecuarias, descansaderos, montes preservados y el PRCAM.

Los tres núcleos se estructuran de forma similar, en torno a un centro histórico, de trazado irregular y pequeño tamaño, constituido por manzanas irregulares y calles estrechas, que confluyen en una plaza donde se alza el Ayuntamiento. El trazado de los tres cascos histórico mantiene por tanto, aunque sea parcialmente, la parcelación histórica original que los caracteriza. Las tipología original y que aún se mantiene en gran parte de los cascos es la de viviendas unifamiliares, de una o dos plantas, con fachadas de piedra y cubiertas inclinadas de teja cerámica. Suelen situarse en situación aislada en la parcela, cerrándose con vallas de mampostería de granito. Los espacios vacíos entra las construcciones confiere una de los aspectos más interesantes de la escena urbana de estos cascos, en mayor medida en el de El Boalo y en menor medida en Cerceda, donde se ha venido desfigurando la tipología aislada por la de manzana cerrada, perdiéndose el carácter tradicional. Además, en El Boalo y Mataelpino los espacios entre viviendas ofrecen vistas espectaculares hacia la Sierra de Guadarrama (“Los Porrones”).

Del interés descrito de estos bellos, pero frágiles, centros históricos, se deriva que uno de los objetivos del Plan General sea la protección del Patrimonio Histórico, concretándose entre otros aspectos, en la preservación en lo posible de los cascos históricos de los tres núcleos, tanto en lo referente a las construcciones individuales que sean merecedoras de tal protección, como del “ambiente” urbano y las visualizaciones.

Alrededor de los centros históricos se organizan, de forma también irregular, pero en menor medida que los cascos, los ensanches, de tipología mixta, unifamiliar y colectiva. Estas tramas no cuentan con el interés de los cascos históricos, destacando puntualmente algún ejemplo de vivienda tradicional dispersa. Esta trama urbana perimetral a los cascos antiguos, presenta, una clara falta de jerarquización, que debe tenerse en cuenta en las futuras ordenaciones, para conseguir enriquecer la escena urbana.

El resto del entramado urbano de los tres núcleos lo constituyen las urbanizaciones, de vivienda unifamiliar en tipologías diversas, desde 120 m^2 hasta 2.400 m^2 de superficie de parcela. Estas urbanizaciones se construyeron inicialmente para segunda residencia siendo actualmente prácticamente en su totalidad para residencia permanente. Pueden dividirse entre las urbanizaciones más antiguas o históricas (denominadas "polígonos") y las más recientes, urbanizadas en desarrollo de las Normas Subsidiarias, tanto en suelo urbano (unidades de ejecución), como en suelo urbanizable (sectores).

- Urbanizaciones "históricas" (polígonos):
    - En El Boalo: Sierra Bonita, El Ejido I, El Ejido II y San Muriel Boman (junto con las UEs 18B, 20B, 21B y 22B)
    - En Cerceda: Las Praderas, Montes Claros, San Muriel, Vista Nieve y
    - En Mataelpino: La Ponderosa, El Berrocal, La Maliciosa, San Muriel, Las Aleguillas, El Navar.

De entre las urbanizaciones anteriores, cabe destacar por su singularidad, las situadas al norte de la M-608, al oeste del término, muy cerca del término de Manzanares el Real. Es un pequeño núcleo de población desligado del resto del núcleo de El Boalo. Se compone de 3 tramas diferenciadas y discontinuas:

- La urbanización San Muriel Boman junto con las unidades de ejecución 20B, 21B y 22B, conformada por viarios de escasa anchura y parcelas de vivienda unifamiliar en parcela mínima de 1.000 m^2. El acceso rodado se lleva a cabo directamente desde la carretera M-608.
- La unidad de ejecución UE 18-B, de reducida superficie, que se compone de un conjunto de 12 parcelas unifamiliares de gran tamaño y dos tramos de calle sin conexión con ningún vial exterior, accediéndose de forma precaria, desde el "Cordel de Campuzano" en su encuentro con la carretera M-608, ya en el término municipal de Manzanares el Real.
- La trama urbana situada al sur de la M-608, compuesta por una parcela de uso industrial (fabricación de piensos), dos parcelas unifamiliares aisladas y el colegio público San Sebastián. Se accede desde la M-608 en dos puntos. Esta zona queda al igual que las dos anteriores desligada del núcleo de El Boalo.

La mejora de este conjunto discontinuo, principalmente enfocado a su adecuada interconexión y accesibilidad, dentro de los límites de las zonas de protección en los que se insertan estos suelos, ha de ser uno de los aspectos a tener en cuenta en el Plan General.

Todas las urbanizaciones cuentan con características comunes, destacando la falta de permeabilidad, en relación con las tramas circundantes, los centros urbanos y el medio rural. Destacan las siguientes características comunes a casi todas ellas:

- Tipologías unifamiliares aisladas en parcelas de tamaño medio y grande.
- Escasez de dotaciones locales.
- Viarios estrechos.
- Mala comunicación con la estructura general del municipio y con el medio rural.
- Conservación privada.
- Falta de accesibilidad en los espacios públicos.

La gran importancia que las urbanizaciones tienen en los tres núcleos indujo al Ayuntamiento a incluir entre los objetivos del Plan General un estudio específico de las mismas, incidiendo en el problema de interconexión con el medio urbano y rural. Este análisis se ha llevado a cabo mediante la realización de una serie de fichas específicas que se adjuntan como anexo a la presente memoria informativa. En ellas se han analizado los siguientes aspectos:

- Datos generales y descripción general
- Conservación de la urbanización
- Nivel de dotación de zonas verdes, equipamientos, etc.
- Estado de conservación
- Grado de conectividad
- Observaciones y propuestas

A fin de mejorar la interconexión de las urbanizaciones se han propuesto una serie de medidas que se concretan en las fichas elaboradas y en la memoria de ordenación.

Las tipologías industriales, en el suelo urbano, se limitan al sector 12C (almacén municipal, situado al borde de la carretera M-607, en el extremo este del núcleo de Cerceda, parcela situada al sur de la M-608 en el extremo este del término (fabricación de piensos) y parcela situada en la vía pecuaria de Cerceda a El Boalo (granja avícola).

0.9.2. ESPACIOS LIBRES

A nivel urbano, los núcleos cuentan con una dotación media de espacios libre. Esta dotación es heterogénea, ya que en los centros históricos y zonas de ensanche la dotación de espacios libres es muy baja, limitándose a las calles y plazas de los tres cascos históricos. En concreto, por núcleos los espacios libres son los siguientes:

- En El Boalo apenas se cuentan dos espacios libres en el centro urbano. Uno de ellos es el situado en la confluencia de las calles del Charcón y del Berrocal, que ocupa una superficie de unos 260 m^2. El otro es el espacio libre situado alrededor de la Iglesia de San Sebastián, con una superficie similar al primero. Por último la plaza de la Constitución que ocupa una superficie aproximada de 1.200 m^2. Considerando que la superficie total de la zona central (casco antiguo más ensanche) es de unos 130.000 m^2, resulta una dotación de un 1,32%. Una vez superadas estas zonas ya aparecen algunas zonas verdes de mayor relevancia,

destacando los parques municipales situados uno al sur del centro urbano, entre las calles de la Peña y la avenida de la Paz, de aproximadamente 15.200 m^2 de superficie, y otro al noroeste, sobre la M-617, frente a la urbanización El Ejido I, de aproximadamente 10.500 m^2 de superficie.

- En Cerceda las zonas verdes de la zona central, casco antiguo más ensanche, se limitan a la plaza Mayor, de unos 1.450 m^2 de superficie, la zona verde perimetral a la iglesia Sta. María la Blanca, de unos 950 m^2 y dos pequeñas zonas ajardinadas situadas una en la travesía de la Fragua de unos 380 m^2 (UE-12C) y otra en la calle de los Toreros (UE-10C) de 770 m^2. Por tanto la superficie total sería de tan solo 3.550 m^2. La superficie de toda la zona correspondiente al casco antiguo y su ensanche es de aproximadamente 112.000 m^2, por lo que la dotación es de tan solo un 3,17%. Sin embrago, al igual que en El Boalo, junto a la zona central se localiza una gran zona verde pública, concretamente al sur de la iglesia Sta. María la Blanca, contando con una superficie de 17.150 m^2, que complementa a las demás y de la que resulta una adecuada dotación de zonas verdes en el conjunto del núcleo urbano de Cerceda.
- En Mataelpino las zonas verdes del núcleo central son también escasos, concretándose en la Plaza de España, de 890 m^2 de superficie y a la plaza de Santa Águeda, de unos 825 m^2. Al ser la superficie total del casco antiguo y su ensanche de 70.650 m^2, la dotación es de tan solo el 2,42% de la superficie total.

Por tanto debe tenerse en cuenta la baja dotación de zonas verdes de los núcleos urbanos, especialmente en Mataelpino, teniendo en cuenta además que en estas zonas los espacios libres privados son de mucha menor entidad que en el resto del suelo urbano.

En las zonas de urbanizaciones la dotación es también heterogénea, pudiendo diferenciarse en función de la misma dos situaciones diferentes:

- Las urbanizaciones “históricas” cuentan en general con un bajo nivel de dotaciones de zonas verdes. Si bien la dotación se señala en el anexo sobre urbanizaciones, cabe destacar:
    - En El Boalo la urbanización de San Muriel carece de zonas verdes.
    - En Cerceda la urbanización Las Praderas tiene una elevada dotación de zonas verdes, siendo mínima en San Muriel.
    - En Mataelpino las urbanizaciones El Berrocal, La Maliciosa, El Navar, Las Aleguillas y San Muriel no cuentan con zonas verdes públicas.

  Por tanto debe tenerse en cuenta la carencia de zonas verdes en las urbanizaciones mencionadas, para en lo posible proveerlas de dicha dotación, en su interior o en puntos cercanos.
- Las urbanizaciones derivadas del desarrollo de sectores de suelo urbanizable de las Normas Subsidiarias, cuentan en su totalidad, con una elevada dotación de zonas verdes públicas.
- Las unidades de ejecución de suelo urbano desarrolladas al amparo de las Normas Subsidiarias cuentan con un nivel medio-bajo de superficies verdes, siendo elevada en

algunas puntuales (11-B, 14-B, 17-B, 19-B, 1-C, 9-C y 10-M) y bajo en el resto, destacando el bajo nivel de espacios libres de algunas unidades de ejecución de gran superficie, como las, 15-C, 1-M, 8-M y 15-M.

Por todo lo anterior cabe concluir la heterogeneidad en la distribución de zonas verdes de los tres núcleos, siendo en general escasa en los suelos urbanos consolidados y por el contrario muy elevada en todos los sectores, en unidades de ejecución puntuales y en la urbanización Las Praderas.

Entre las acciones del Plan General se ha de tratar de reducir, en lo posible la citada heterogeneidad, implementando las zonas verdes en las zonas más deficitarias.

0.9.3. EQUIPAMIENTOS.

El Boalo cuenta con diversidad de equipamientos, principalmente públicos pero también privados, que confieren calidad de vida a la población. La dotación de equipamientos es la siguiente:

- Equipamientos docentes públicos: escuela infantil San Sebastián en Cerceda (educación infantil) y colegio público San Sebastián en El Boalo (educación primaria), escuela infantil Boalín en El Boalo (educación infantil) y escuela infantil en Mataelpino.
- Equipamientos docentes privados: Colegio Montes Claros
- Equipamientos sociales: centro de día El Boalo y centro de mayores en Mataelpino
- Equipamientos sanitarios: consultorios médicos El Boalo, Cerceda y Mataelpino. Cementerios tanatorio en El Boalo y Matelpino y cementerio en Cerceda
- Equipamientos religiosos: parroquias de Santa María la Blanca en Cerceda, de San Sebastián en el Boalo y de Santa Agueda en Mataelpino.
- Equipamientos deportivos: campo municipal de deportes en Cerceda, polideportivo en El Boalo, pistas deportivas Mataelpino.
- Otros equipamientos: Ayuntamiento, Policía Local, Guardia civil, edificios administrativos, biblioteca, Casa de la Cultura, protección civil, correos, servicios sociales, nave almacén, etc.
- Cabe destacar también la Fundación Martín Gaite en el núcleo de El Boalo, como equipamiento singular.

Podemos considerar que la dotación de equipamientos de la localidad es homogénea en los tres núcleos, si bien en conjunto la dotación no es elevada.

Por tanto sería necesario incorporar, entre los objetivos del Plan General, la obtención de suelos para uso de espacio libre (zona verde) y dotacional docente, sanitario, deportivo, de ocio, etc., en cuantía suficiente para dar servicio a la población futura, teniendo en cuenta además que al estar fragmentado el suelo urbano, las dotaciones deben ser más elevadas.

0.9.4. PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARQUEOLÓGICO

En el T.M. de El Boalo existen conjuntos y elementos de interés arquitectónico y cultural. Destacan los siguientes:

- Iglesia de Santa María La Blanca en Cerceda, declarada Bien de Interés Cultural.
- Iglesia de San Sebastián, en El Boalo.
- Yacimientos arqueológicos documentados, tres de la Edad Media, dos necrópolis alto medievales y otros que se especifican en el estudio arqueológico del Plan General, tales como minas, canteras o cuevas.
- Cascos históricos de El Boalo, Cerceda y Mataelpino.
- Viviendas aisladas de tipología rural.
- Fuentes singulares.

En conjunto, los bienes históricos no son muy numerosos, por lo que deben protegerse en mayor medida, debiendo llevarse a cabo, en lo posible, acciones para su potenciación y puesta en valor.

0.10. PATRIMONIO MUNICIPAL

El Ayuntamiento de El Boalo es poseedor de un gran número de bienes, tanto patrimoniales como demaniales, distribuidos por los tres núcleos. Este patrimonio es clave, por una parte, para garantizar la viabilidad del Plan General y por otra para posibilitar, mediante permuta, la obtención de suelos en lugares estratégicos, que se precisen para la consecución de alguno de los objetivos del plan.

0.11. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

0.11.1. PLANEAMIENTO ACTUAL.

El planeamiento general vigente en el Boalo se redactó como un planeamiento “ex novo”, ya que anteriormente se regía por la figura de Delimitación de Suelo Urbano, que fue aprobado con fecha 13/5/1993. El planeamiento anterior son las Normas Complementarias y Subsidiarias que fueron aprobadas definitivamente con fecha 15/10/1976 y posteriormente anuladas.

Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento fueron aprobadas definitivamente mediante un primer acuerdo, que posteriormente se complementó con otros dos, de acuerdo con el siguiente detalle:

- Primera Resolución de fecha 2/2/1998 (BOCM 10/2/1998) por la que se aprueban definitivamente las NN.SS. con una serie de condiciones y a excepción de los ámbitos siguientes en los que se aplaza la aprobación definitiva:
    - El Boalo: S-6B

- Cerceda: S-6C, S-7C, S-8C y S-13C
- Mataelpino: S-1M, S-6M, S-7M, UE-1M, UE-5M, UE-6M, UE 11-M
- Terrenos de la fábrica de “Granitos Carralón” (El Boalo)

- Segunda Resolución de fecha 16/9/1998 (BOCM 25/9/1998) por la que se acuerda dar por cumplimentadas las condiciones de la Resolución de 2/2/1998 y aprobar definitivamente las NN.SS. en los siguientes ámbitos:
  - El Boalo: S-6B
  - Cerceda: S-6C, S-8C y S-13C

- Tercera Resolución de fecha 13/8/2001 (BOCM 28/8/2001) por la que se acuerda declarar subsanadas las deficiencias que motivaron el aplazamiento de la aprobación definitiva y por tanto aprobar definitivamente las NN.SS. en los ámbitos siguientes:
  - Mataelpino: S-1M, UE-1M, UE-5M, UE-6M, UE 11-M

Por tanto, de acuerdo con las tres resoluciones anteriores, resultaron aprobadas definitivamente las NN.SS. para el conjunto del municipio, excepto en los ámbitos siguientes:

- Cerceda: S-7C
- Mataelpino: S-6M y S-7M
- Terrenos de la fábrica de “Granitos Carralón” (El Boalo)

Modificaciones puntuales.

Durante la vigencia de las NN.SS.98 se han llevado a cabo únicamente las siguientes modificaciones puntuales y subsanación de errores materiales:

- Rectificación de diversos errores materiales de las NN.SS., relativos a la ficha de la UE-9B, polígono “El Navar”, condiciones de aprovechamiento y edificabilidad, Cerceda C/ del Potro, equipamiento de transportes, características de las redes de saneamiento y del alumbrado público. Fecha de acuerdo de aprobación 30/11/1998 y publicación en el BOCM de fecha 16/2/1999.
- Subsanación de deficiencias de los sectores S-6C, S-14C, S-6M y S-7M. Fecha de acuerdo de aprobación definitiva 27/2/2003.
- Subsanación de deficiencias relativas al elemento B33 (C/ San Sebastián 20) del Catálogo. Fecha de acuerdo de aprobación 11/01/2008.
- Descatalogación del elemento C-19 (en el casco histórico de Cerceda). Fecha de acuerdo de aprobación definitiva de fecha 22/05/2008 y publicación en el BOCM de fecha 17/6/2008.

Las vigentes NN.SS. clasifican el suelo de acuerdo con las siguientes categorías de suelo urbano, urbanizables y no urbanizable protegido, tanto por legislación sectorial como por el planeamiento (uso agropecuario)

Dentro del suelo urbano no consolidado se delimitan las siguientes unidades de ejecución:

- El Boalo: 23 unidades
- Cerceda: 24 unidades
- Mataelpino: 15 unidades

En suelo urbanizable se delimitan los siguientes sectores:

- El Boalo: 6 unidades
- Cerceda: 13 unidades
- Mataelpino: 10 unidades

Dentro del suelo no urbanizable de especial protección se establecen las siguientes categorías de suelo:

- SNUEP uso agropecuario
- SNUEP Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares
- SNUEP Montes Preservados
- SNUEP Vías Pecuarias

Respecto de los usos predomina el residencial unifamiliar, siendo la densidad bruta en el conjunto del suelo urbano y urbanizable de aproximadamente 9 viviendas por hectárea. La densidad fijada en los nuevos crecimientos de suelo urbanizable es de 11 viviendas por hectárea.

DOTACIONES

De acuerdo con el documento de las vigentes Normas Subsidiarias, los siguientes estándares dotacionales en el conjunto del suelo urbano y urbanizable son los siguientes:

	SUPERFICIE	ESTANDAR /VIV.	ESTANDAR/ HAB.
EQUIPAMIENTOS SOCIALES	198.587	37,31	11,66
EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS	81.995	15,41	4,81
ZONAS VERDES	836.336	157,15	49,11

GESTIÓN

El sistema de actuación para el conjunto de unidades de ejecución y sectores es el de compensación, mediante iniciativa privada.

Respecto de la equidistribución global, se establece que cada ámbito de suelo urbano y cada sector de suelo urbanizable constituyan su propio área de reparto, lo cual simplifica notablemente la gestión del planeamiento y facilita su ejecución.

En las fichas de condiciones urbanísticas de los distintos sectores de suelo urbanizable se establecen una serie de parámetros urbanísticos: edificabilidad máxima, densidad máxima, número máximo de viviendas, uso principal, etc., así como condiciones de gestión, destacando plazos de ejecución y condiciones de conservación de la urbanización.

Por último cabe señalar que las Normas Subsidiarias incluyen un convenio de gestión de la mayoría de unidades de ejecución y sectores, figura que se justifica para dotar de mayor seguridad y agilidad en la ejecución.

Respecto de las condiciones de conservación de la urbanización, se establece para la mayoría de los ámbitos y polígonos (urbanizaciones históricas) que la conservación de la urbanización se lleve a cabo por los propietarios, constituidos en entidades urbanísticas o comunidades de propietarios, salvo algunos servicios que presta el Ayuntamiento, tales como la recogida de residuos. Las condiciones de conservación y quien las debe llevar a cabo se resumen en el siguiente cuadro:

EL BOALO		CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN NNSS-98							
		PR: CONSERVACIÓN PRIVADA							
ÁMBITO	MANT. GRAL	ABAST. AGUA	ALUMBRADO	REC. BASURAS	LIMPIEZA CALLES	MANT. JARDINES	VIGILANCIA	CONTROL ACCESOS	LIMPIEZA COLECTORES
EL EGIDO I	PR		PR		PR	PR	PR		PR
PRADO SORDO	PR		PR		PR	PR	PR		PR
SAN MURIEL BOMAN	PR		PR		PR	PR	PR		PR
SIERRA BONITA	PR		PR		PR	PR	PR		PR
EL EGIDO II									
UE1B	PR		PR		PR	PR	PR	PR	PR
UE2B(VIARIO)									
UE3B									
UE4B									
UE5B									
UE6B	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE7B									
UE8B	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE9B									
UE10B									
UE11B	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE12B									
UE13B									
UE14B									
UE15B (TC)									
UE16B									
UE17B	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE18B	PR		PR			PR	PR		PR
UE19B	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE20B	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE21B	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE22B	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE23B									
S1B	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S2B	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S3B	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S4B	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S5B	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S6B	PR		PR		PR	PR	PR		PR

CERCEDA		CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN NNSS-98							
		PR: CONSERVACIÓN PRIVADA							
ÁMBITO	MANT. GRAL	ABAST. AGUA	ALUMBRADO	REC. BASURAS	LIMPIEZA CALLES	MANT. JARDINES	VIGILANCIA	CONTROL ACCESOS	LIMPIEZA COLECTORES
MONTES CLAROS	PR		PR		PR	PR	PR		PR
LAS PRADERAS	PR		PR		PR	PR	PR		PR
SAN MURIEL	PR		PR		PR	PR	PR		PR
SOL Y NIEVE	PR				PR	PR	PR		PR
UE1C	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE2C (EQ)									
UE3C (EQ)									
UE4C									
UE5C-1 (TC)	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE5C-2	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE5C-3	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE5C-4 (TC)	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE5C-5	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE6C	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE7C									
UE8C									
UE9C	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE10C									
UE11C	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE12C									
UE13C	PR		PR			PR	PR		PR
UE14C	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE15C	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE16C									
UE17C									
UE18C									
UE19C	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE20C									
UE21C									
UE22C	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE23C	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE24C									
S1C	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S2C	PR				PR	PR	PR		PR
S3C	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S4C	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S5C	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S6C (APLAZ)	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S7/14C (APLAZ)	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S8	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S9C	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S10C (IND)	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S11C (IND)	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S12C (IND)	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S13C	PR		PR		PR	PR	PR		PR

MATAELPINO		CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN NNSS-98							
		PR: CONSERVACIÓN PRIVADA							
ÁMBITO	MANT. GRAL	ABAST. AGUA	ALUMBRADO	REC. BASURAS	LIMPIEZA CALLES	MANT. JARDINES	VIGILANCIA	CONTROL ACCESOS	LIMPIEZA COLECTORES
EL NAVAR	PR		PR		PR	PR	PR		PR
LA MALICIOSA	PR		PR		PR	PR	PR		PR
EL BERROCAL	PR		PR		PR	PR	PR		PR
LAS ALEGUILLAS	PR		PR		PR	PR	PR		PR
LA PONDEROSA	PR		PR		PR	PR	PR		PR
SAN MURIEL	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE1M									
UE2M									
UE3M									
UE4M									
UE5M	Nota								
UE6M	Nota								
UE7M	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE8M	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE9M									
UE10M	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE11M									
UE12M									
UE13M (TC)									
UE14M	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE15M	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S1M	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S2M	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S3M	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S45M	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S67M (APLZ)	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S8M	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S9M	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S10M	PR		PR		PR	PR	PR		PR

Las Normas Subsidiarias vigentes, minuciosamente redactadas, plantearon un crecimiento a nuestro juicio, excesivamente expansivo y homogéneo, sin contemplar suficientemente la preservación de algunos elementos naturales, paisajísticos y patrimoniales.

En relación con el crecimiento planteado, este se resume en las siguientes cifras (obtenidas de la memoria del documento):

- Suelo urbano consolidado: 3.215.050 m^2 (3.212 viviendas)
- Suelo urbano no consolidado (unidades de ejecución):
    - El Boalo: 305.294 m^2
    - Cerceda: 359.060 m^2
    - Mataelpino: 323.453 m^2
    - Total: 987.807 m^2 (437 viviendas)
- Suelo urbanizable (sectores):
    - El Boalo: 597.671m^2 (693 viviendas)
    - Cerceda: 774.538 m^2 (746 viviendas)
    - Mataelpino: 395.347 m^2 (400 viviendas)
    - Total: 1.767.556 m^2 (1.839 viviendas)
- Techo de viviendas: 5.488 viviendas

Teniendo en cuenta que el nº de viviendas, en el momento de la redacción de las Normas Subsidiarias, era de aproximadamente 2.434, el techo de las Normas Subsidiarias suponía incrementar en más del doble las viviendas existentes. En relación con el suelo de nuevos desarrollos este suponía un 85% del ya existente como urbano consolidado.

Respecto de la preservación de espacios naturales destaca la poca importancia que se confirió a la red de vías pecuarias, sin que apenas existiese distinción entre el tratamiento de estos elementos y algunos viales públicos. Así se proyectaron, por ejemplo, rotondas sobre vías pecuarias, lo que supone la intensificación del tráfico rodad,o en contraposición con el destino peatonal y ciclable que deberían recibir. Por otra parte, las zonas de protección de los arroyos no han sido suficientemente amplias, creándose en algunos casos puntos conflictivos.

Respecto de la protección paisajística y patrimonial, cabe señalar el deterioro de algunas zonas de los cascos antiguos, por la implantación de tipologías inadecuadas al entorno tradicional. Además, estas sustituciones de edificaciones han provocado impactos negativos en ciertas visualizaciones exteriores desde el interior de los cascos. Por el contrario, se considera acertado el elevado número de elementos protegidos, que recoge el Catálogo de las Normas Subsidiarias.

La corrección de todos estos aspectos negativos, se considera uno de los objetivos del Plan General.

0.11.2. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

El desarrollo de las NNSS-98 se toma como punto de partida, o escenario, a partir del cual se establecen las determinaciones del PG. Asimismo este escenario se toma para el estudio de las Areas Homogéneas en su estado inicial.

Las superficies de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, a día de hoy, considerando el desarrollo de las NNSS-98, es el siguiente:

SUELO URBANO (Y SECTORES DE SUELO URBANIZABLE EN TRAMITACIÓN)	CERCEDA	2.184.988	5,56%
	BOALO	1.447.744	3,68%
	MATAELPINO	1.234.074	3,14%
	TOTAL SUELO URBANO	4.866.806	12,38%
SUELO URBANIZABLE	CERCEDA	259.127	0,66%
	BOALO	254.998	0,65%
	MATAELPINO	174.480	0,44%
	TOTAL SUELO URBANIZABLE	688.605	1,75%
SUELO NO URBANIZABLE	PROTECCIÓN SECTORIAL	*30.984.774*	78,83%
	USOS RURALES	2.764.843	7,03%
	TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	*33.749.617*	85,87%
TOTAL T.M.		39.305.028	100,00%

Cabe destacar el bajo porcentaje de suelo urbanizable por desarrollar, de tan solo el 1,75% de la superficie del término.

El desarrollo pormenorizado de sectores y unidades de ejecución, tanto a nivel de planeamiento como de equidistribución y urbanización, se concreta en los cuadros de las páginas siguientes. En los mismos se “sombrean” los suelos que han sido desarrollados, es decir, los que, al menos, cuentan con aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo, y han sido urbanizados en un alto porcentaje.

CUADRO DESARROLLO NNSS-98							
				APROBACIONES PLANEAMIENTO Y EJECUCIÓN			OBRAS URB.
EL BOALO	NUM.	SUPERF. APROX.	VIVIENDAS	PLANEAMIENTO	PARCELACIÓN	PYTO. URB.	
S. URBANO CONSOLIDADO	CASCO HIST.	792.133	25				
	CASCO URB.		369				
	RESTO		517				
UNIDADES DE EJECUCIÓN	UE1B	2.959	6				
	UE2B(VIARIO)	4.883	0				
	UE3B	4.200	9				
	UE4B	24.420	10				
	UE5B	6.703	7				
	UE6B	5.740	11				
	UE7B	15.408	12				
	UE8B	6.916	21				
	UE9B	2.302	8				
	UE10B	3.307	20				
	UE11B	8.809	6				
	UE12B	6.556	6				
	UE13B	2.404	47				
	UE14B	15.087	31				
	UE15B (TC)	1.456	0				
	UE16B	2.109	7				
	UE17B	51.884	76				
	UE18B	23.604	13				
	UE19B	20.351	22				
	UE20B	39.657	36				
	UE21B	18.551	10				
	UE22B	38.180	24				
	UE23B	6.597	9				
SECTORES	S1B	70.484	78				
	S2B	68.654	55				
	S3B	56.359	62	AP. PROV.			
	S4B	72.736	80				
	S5B	109.765	120	AP. PROV.			
	S6B	219.673	298				
TOTAL		1.701.887	1995				
TOTAL DESARROLLADO		1.326.083	1.611				

CERCEDA	NUM.	SUPERF. APROX.	VIVIENDAS	PLANEAMIENTO	PARCELACIÓN	PYTO. URB.	OBRAS URB.
S. URBANO CONSOLIDADO	CASCO HIST.	1.360.999	52				
	CASCO URB.		672				
	RESTO		959				
UNIDADES DE EJECUCIÓN	UE1C	45.861	21				
	UE2C (EQ)	34.284	0				
	UE3C (EQ)	50.087	0				
	UE4C	9.241	2				
	UE5C-1 (TC)	6.258	0				
	UE5C-2	18.446	18				
	UE5C-3	17.371	16	APROB. PROV.			
	UE5C-4 (TC)	7.683	0				
	UE5C-5	6.538	8				
	UE6C	15.430	28				
	UE7C	14.674	6				
	UE8C	10.322	6				
	UE9C	7.310	9				
	UE10C	4.173	37				
	UE11C	2.906	10				
	UE12C	2.908	35				
	UE13C	994	6				
	UE14C	6.389	36				
	UE15C	42.580	88				
	UE16C	1.114	11				
	UE17C	2.166	9				
	UE18C	4.168	7				
	UE19C	29.313	31				
	UE20C	4.007	6				
	UE21C	2.987	5				
	UE22C	4.664	29				
	UE23C	2.100	2				
	UE24C	5.086	19				
SECTORES	S1C	25.034	26				
	S2C	51.865	57				
	S3C	46.695	51	APROB. PROV.			
	S4C	48.366	48				
	S5C	17.589	21				
	S6C (APLAZ)	50.877	56				
	S7/14C (APLAZ)	94.873	**	**	**	**	**
	S8	231.637	312				
	S9C	14.874	24				
	S10C (IND)	43.449	0				
	S11C (IND)	49.950	0				
	S12C (IND)	49.804	0				
	S13C	49.525	40				
TOTAL		2.494.597	2763				
TOTAL DESARROLLADO		2.007.917	2.557				

MATAELPINO	NUM.	SUPERF. APROX.	VIVIENDAS	PLANEAMIENTO	PARCELACIÓN	PYTO. URB.	OBRAS URB.
S. URBANO CONSOLIDADO	CASCO HIST.	688.243	47				
	CASCO URB.		253				
	RESTO		487				
UNIDADES DE EJECUCIÓN	UE1M	62.831	45				
	UE2M	1.750	6				
	UE3M	3.194	7				
	UE4M	46.358	38				
	UE5M	1.284	5				
	UE6M	1.421	5				
	UE7M	13.112	28				
	UE8M	14.995	58				
	UE9M	2.551	7				
	UE10M	15.410	27				
	UE11M	9.476	7				
	UE12M	6.255	7				
	UE13M (TC)	11.803	0				
	UE14M	9.843	16				
	UE15M	123.260	55		PARCIAL	PARCIAL	PARCIAL
SECTORES	S1M	37.908	52				
	S2M	40.834	45				
	S3M	23.318	19				
	S45M	95.725	75	APROB. INIC.			
	S67M (APLZ)	56.309	**	**	**	**	**
	S8M	43.974	48				
	S9M	52.702	58				
	S10M	44.577	49				
TOTAL		1.407.133	1444				
TOTAL DESARROLLADO		965.487	1.151				

TOTAL BO-CE-MA	5.603.617	6.202
TOTAL DESARROLLADO	4.299.487	5.319
	76,73%	85,76%

Por otra parte se han analizado las parcelas edificadas y las vacantes, obteniéndose los siguientes resultados:

CUADRO DESARROLLO NNSS-98						
EL BOALO	NUM.	SUPERF. APROX.	VIVIENDAS	EJECUTADAS	VACANTES	OBRAS URB.
S. URBANO CONSOLIDADO	CASCO HIST.	792.133	25	25	0	
	CASCO URB.		369	349	20	
	RESTO		517	413	104	
UNIDADES DE EJECUCIÓN	UE1B	2.959	6	0	6	
	UE2B(VIARIO)	4.883	0	0	0	
	UE3B	4.200	9	0	9	
	UE4B	24.420	10	0	10	
	UE5B	6.703	7	0	7	
	UE6B	5.740	11	11	0	
	UE7B	15.408	12	0	12	
	UE8B	6.916	21	21	0	
	UE9B	2.302	8	0	8	*
	UE10B	3.307	20	0	20	
	UE11B	8.809	6	0	6	
	UE12B	6.556	6	0	6	
	UE13B	2.404	47	47	0	
	UE14B	15.087	31	0	31	
	UE15B (TC)	1.456	0	0	0	
	UE16B	2.109	7	7	0	
	UE17B	51.884	76	75	1	
	UE18B	23.604	13	13	0	
	UE19B	20.351	22	19	3	
	UE20B	39.657	36	30	6	
	UE21B	18.551	10	10	0	
	UE22B	38.180	24	21	3	
	UE23B	6.597	9	9	0	
SECTORES	S1B	70.484	78	0	78	
	S2B	68.654	55	0	55	
	S3B	56.359	62	0	62	
	S4B	72.736	80	0	80	*
	S5B	109.765	120	0	120	
	S6B	219.673	298	178	120	
TOTAL		1.701.887	1995	1228	767	
TOTAL DESARROLLADO		1.326.083	1.611			

CERCEDA	NUM.	SUPERF. APROX.	VIVIENDAS	EJECUTADAS	VACANTES	OBRAS URB.
S. URBANO CONSOLIDADO	CASCO HIST.	1.360.999	52	52	0	
	CASCO URB.		672	672	0	
	RESTO		959	919	40	
UNIDADES DE EJECUCIÓN	UE1C	45.861	21	21	0	
	UE2C (EQ)	34.284	0	0	0	
	UE3C (EQ)	50.087	0	0	0	
	UE4C	9.241	2	0	2	
	UE5C-1 (TC)	6.258	0	0	0	
	UE5C-2	18.446	18	8	10	
	UE5C-3	17.371	16	0	16	
	UE5C-4 (TC)	7.683	0	0	0	
	UE5C-5	6.538	8	0	8	
	UE6C	15.430	28	27	1	
	UE7C	14.674	6	0	6	
	UE8C	10.322	6	0	6	
	UE9C	7.310	9	0	9	*
	UE10C	4.173	37	37	0	
	UE11C	2.906	10	5	5	
	UE12C	2.908	35	35	0	
	UE13C	994	6	6	0	
	UE14C	6.389	36	36	0	
	UE15C	42.580	88	79	9	
	UE16C	1.114	11	11	0	
	UE17C	2.166	9	9	0	
	UE18C	4.168	7	0	7	
	UE19C	29.313	31	29	2	
	UE20C	4.007	6	0	6	
	UE21C	2.987	5	3	2	
	UE22C	4.664	29	28	1	
	UE23C	2.100	2	1	1	
	UE24C	5.086	19	19	0	
SECTORES	S1C	25.034	26	22	4	
	S2C	51.865	57	0	57	
	S3C	46.695	51	0	51	
	S4C	48.366	48	0	48	
	S5C	17.589	21	19	2	
	S6C	50.877	56	0	56	
	S7/14C (APLAZ)	94.873	-	-	-	-
	S8	231.637	312	0	312	*
	S9C	14.874	24	22	2	
	S10C (IND)	43.449	0	0	0	
	S11C (IND)	49.950	0	0	0	
	S12C (IND)	49.804	0	0	0	
	S13C	49.525	40	0	40	*
TOTAL		2.494.597	2763	2060	703	
TOTAL DESARROLLADO		2.007.917	2.557			

MATAELPINO	NUM.	SUPERF. APROX.	VIVIENDAS	EJECUTADAS	VACANTES	OBRAS URB.
S. URBANO CONSOLIDADO	CASCO HIST.	688.243	47	47	0	
	CASCO URB.		253	253	0	
	RESTO		487	457	30	
UNIDADES DE EJECUCIÓN	UE1M	62.831	45	42	3	
	UE2M	1.750	6	6	0	
	UE3M	3.194	7	7	0	
	UE4M	46.358	38	0	38	
	UE5M	1.284	5	5	0	
	UE6M	1.421	5	5	0	
	UE7M	13.112	28	28	0	
	UE8M	14.995	58	58	0	
	UE9M	2.551	7	7	0	
	UE10M	15.410	27	24	3	
	UE11M	9.476	7	6	1	
	UE12M	6.255	7	6	1	
	UE13M (TC)	11.803	0	0	0	
	UE14M	9.843	16	16	0	
	UE15M	123.260	55	5	50	PARCIAL
SECTORES	S1M	37.908	52	47	5	
	S2M	40.834	45	45	0	
	S3M	23.318	19	0	19	
	S45M	95.725	75	0	75	
	S67M (APLZ)	56.309	-	-	-	-
	S8M	43.974	48	0	48	
	S9M	52.702	58	0	58	
	S10M	44.577	49	0	49	*
TOTAL		1.407.133	1444	1064	380	
TOTAL DESARROLLADO		965.487	1.151			

TOTAL BO-CE-MA	5.603.617	6.202	4.352	1.850
		100,00%	70,17%	29,83%

TOTAL DESARROLLADO	4.299.487	5.319	4.352	967
	76,73%	85,76%		15,59%

TOTAL URBANIZADO CON RECEPCIÓN	3.891.400	4.821	4.352	469	9,73%
DEFINITIVA DE LA URBANIZACIÓN	69,44%	77,73%		7,56%	

(*) Ambitos urbanizados pero pendientes de recepeción definitiva de la urbanización

ANÁLISIS DEL DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS:

- Las Normas Subsidiarias se han desarrollado en un 77% del suelo total, lo que supone un 85% de su capacidad residencial.
- Se han completado las obras de urbanización en un 70% del suelo, lo que supone un 77% de la capacidad residencial.
- Se ha ejecutado un 70% del techo de viviendas de las Normas Subsidiarias (4.352 frente a 6.202 posibles, restando por construir aproximadamente 1.850 viviendas)
- En los suelos cuya urbanización ha sido finalizada, se han construido el 90% de las viviendas previstas en dichos suelos (4.352 frente a las 4.821 posibles, restando por construir 469 viviendas).

En primer lugar debe considerarse que el techo residencial es un valor teórico, que nunca llega a materializarse en su totalidad.

En segundo lugar, destacar que los suelos han ultimado su urbanización, han sido edificadas en un alto porcentaje (90%), lo que indica que la demanda de viviendas es elevada en el municipio, por encima de lo que reflejan los datos globales de viviendas ejecutadas sobre la capacidad total de las NN.SS.-98.

Otra de las conclusiones, que pueden derivarse de los anteriores cuadros, es la dificultad para alcanzar el desarrollo completo de los ámbitos, en especial de los sectores de suelo urbanizable, que han de proceder, antes de llevar a cabo la edificación de sus parcelas, a tramitar el oportuno plan parcial, equidistribución, urbanización e implantación de servicios. Así se han podido analizar algunos sectores, que iniciaron su tramitación hace muchos años y aun no han alcanzado la aprobación del planeamiento de desarrollo, siendo la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la CM, el organismo competente para la aprobación definitiva de dicho instrumento.

Por el contrario, el desarrollo de las unidades de ejecución en suelo urbano ha tenido una tramitación más rápida que la de los sectores, debido a su más sencilla tramitación y a su menor superficie.

Respecto de la demanda de viviendas, consideramos que hay una serie de factores que hacen de este municipio un lugar atractivo para vivir. En primer lugar la elevada calidad ambiental y paisajística del territorio, así como la proximidad de los núcleos urbanos a espacios naturales notabilísimos. Por otra parte, hay una tendencia, en cada vez más porcentaje de la población, en la búsqueda de modos de vida más saludables. Este municipio, por sus características, es un marco adecuado para la consecución de este fin. Además la tendencia al teletrabajo, desde la irrupción de “internet”, hace que el factor “distancia a la capital” no sea tan relevante, pudiendo convertirse, por el contrario, en una oportunidad para encontrar una vivienda a un precio razonable. Por último, la fragmentación de la trama urbana en tres núcleos diferentes ofrece una variedad de lugares en los que residir, más urbano en Cerceda, más rústico en Mataelpino e intermedio en El Boalo.

Todo lo anterior justificaría como viable un cierto crecimiento residencial a medio plazo, lo cual ha de tenerse en cuenta como punto de partida para la elección del modelo territorial que adopte el Plan General.

En los cuadros siguientes se reflejan las fechas de aprobación de cada uno de los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución de la urbanización.

DESARROLLO ÁMBITOS NN.SS VIGENTES EL BOALO (fechas de Pleno)

			PLANEAMIENTO		EQUIDISTRIBUCIÓN		URBANIZACIÓN	
ÁMBITO	NOMBRE	CLASE DE SUELO	PLANEAMIENTO DESARROLLO	FECHA APROBACIÓN	DOC. EQUIDISTRIBUCIÓN	FECHA APROBACIÓN	FECHA APROBACIÓN	URBANIZADO
UE1B	"EL EGIDO ESTE"	URBANO						NO
UE2B	"CONEXIÓN CTRA. MATAELPINO"	URBANO						NO
UE3B	"VAQUERÍA"	URBANO						NO
UE4B		URBANO						NO
UE5B	"SAN SEBASTIÁN"	URBANO	ESTUDIO DETALLE	23/06/2006	PARCELACION			NO
UE6B	"PRADO DEL EGIDO"	URBANO	PLAN PARCIAL	11/09/1998	PARCELACION	08/02/1999	15/03/1999	SI
					COMPENSACION	08/02/1999		
UE7B		URBANO						
UE8B		URBANO	PLAN PARCIAL	11/09/1998	PARCELACION	02/12/1998	02/12/1998	SI
					COMPENSACION	02/12/1998		
UE9B	"PEÑA LÓPEZ"	URBANO	ESTUDIO DETALLE	16/04/1999	PARCELACION	16/04/1999 (1)	05/11/1999	NO
UE10B	"EL CHARCÓN"	URBANO						
UE11B	"BERROCAL"	URBANO						
UE12B	"CALLE DEL CERRO"	URBANO						
UE13B	"AVDA. DE LOS PRADOS"	URBANO						
UE14B	"LA IGLESIA"	URBANO	PLAN PARCIAL	28/05/1999	PARCELACION	13/02/2007 (2)	09/01/2006	NO
					COMPENSACION	13/02/2007		
UE15B	"OESTE CEMENTERIO"	URBANO			PARCELACION	24/04/1999		NO
UE16B	"SUROESTE CEMENTERIO"	URBANO						
UE17B	"CERCA DE LOS TOROS"	URBANO	PLAN PARCIAL	02/12/1998	PARCELACION	08/02/1999 (2)	08/02/1999	SI
					COMPENSACION	08/02/1999		
UE18B	"PEÑA DE LAS GALLINAS"	URBANO						
UE19B	"EL REBOLLAR"	URBANO	PLAN PARCIAL	08/02/1999	PARCELACION	15/03/1999	24/04/1999	SI
					COMPENSACION	15/03/1999		
UE20B	"PEÑA DE LAS GALLINAS"	URBANO	PLAN PARCIAL	21/09/2000	PARCELACION	06/11/2000 (2)	20/12/2000	SI
					COMPENSACION	06/11/2000		
Para 6 viviendas en la UE-20B		URBANO			PARCELACION	04/10/2004	04/10/2004	
Calle San Sebastián c/v calle el Solar			addenda y doc. Refundido	29/09/2004				
UE21B	"PEÑA DE LAS GALLINAS"	URBANO						
UE22B	"PEÑA DE LAS GALLINAS"	URBANO						
UE23B		URBANO						
S1B		URBANIZABLE						
S2B		URBANIZABLE						
S3B	DEVOLUCION EXP. 13/10/08 URB	URBANIZABLE	P.P. APB. PROV.	24/03/2006				
S4B		URBANIZABLE	PLAN PARCIAL	07/05/2003	PARCELACION	20/11/2003	26/02/2004	SI
S5B	DEVOLUCION EXP. 10/04 URB.	URBANIZABLE	REFUNDIDO	29/07/2004				
S6B		URBANIZABLE	PLAN PARCIAL	25/09/2001	PARCELACION	20/05/2003	20/05/2003	SI

(1) Presentado conjuntamente el proyecto de parcelación con el Estudio de Detalle.

(2) Presentado conjuntamente el proyecto de parcelación con el compensación.

DESARROLLO ÁMBITOS NN.SS VIGENTES CERCEDA (fechas de Pleno)

			PLANEAMIENTO		EQUIDISTRIBUCIÓN		URBANIZACIÓN	
ÁMBITO	NOMBRE	CLASE DE SUELO	PLANEAMIENTO DESARROLLO	FECHA APROBACIÓN	DOC. EQUIDISTRIBUCIÓN	FECHA APROBACIÓN	FECHA APROBACIÓN	URBANIZADO
UE1C	"LAS PRADERAS V FASE"	URBANO						SI
UE2C	"CAMINO EL BOALO"	URBANO						NO
UE3C		URBANO	PLAN PARCIAL	23/06/2006				SI
UE4C		URBANO						NO
UE5C1		URBANO	PLAN PARCIAL	10/07/2007	PARCELACIÓN	13/02/2008	09/01/2008	NO
UE5C2		URBANO	PLAN PARCIAL	26/10/2004	PARCELACIÓN	09/06/2005	03/10/2005	NO
UE5C3		URBANO	APROB. PROV	28/05/2005	INICIATIVA			NO
UE6C	"CTRA. DE NAVACERRADA"	URBANO						SI
UE7C		URBANO						NO
UE8C		URBANO						NO
UE9C		URBANO						SI
UE10C		URBANO	PLAN PARCIAL	19/12/2003	PARCELACIÓN	07/06/2004	07/06/2004	SI
UE11C		URBANO	ESTUDIO DETALLE	28/05/1999	PARCELACIÓN	28/05/1999(1)		SI
UE12C		URBANO	PLAN PARCIAL	25/07/2002			04/10/2004	SI
UE13C		URBANO	PLAN PARCIAL	08/02/1999				SI
UE14C		URBANO	ESTUDIO DETALLE	28/05/1999	PARCELACIÓN	28/05/1999		SI
UE15C		URBANO	PLAN PARCIAL	11/09/1998	PARCELACIÓN COMPENSACIÓN	02/12/1998 02/12/1998	08/02/1999	SI
UE16C		URBANO	ESTUDIO DETALLE	28/05/1998	PARCELACIÓN	28/05/1998(1)		SI
UE17C		URBANO	ESTUDIO DETALLE	28/05/1998	PARCELACIÓN	28/05/1998		SI
UE18C		URBANO						NO
UE19C	"PARQUE"	URBANO	PLAN PARCIAL	14/12/2000	PARCELACIÓN COMPENSACIÓN	27/02/2001(2) 27/02/2001	05/06/2001	SI
UE20C		URBANO						NO
UE21C		URBANO						SI
UE22C		URBANO	PLAN PARCIAL	11/09/1998	PARCELACIÓN COMPENSACIÓN	22/11/1999 22/11/1999	07/02/2000	SI
UE23C		URBANO	PLAN PARCIAL	28/09/1999			08/02/1999	SI
UE24C		URBANO						SI
C/ Teresa Fraile, 22		URBANO	PLAN PARCIAL	21/09/2000				
Avda. José Antonio, 14		URBANO	PLAN PARCIAL	29/01/2004	PARCELACIÓN	26/02/2004		
S1C		URBANIZABLE	PLAN PARCIAL	19/02/2001	PARCELACIÓN COMPENSACIÓN	08/10/2001(2) 08/10/2001	20/09/2001	SI
S2C		URBANIZABLE	PLAN PARCIAL	22/12/2009	AP. INIC. 6/10/15			NO
S3C		URBANIZABLE	APROB. PROV	31/01/2002				
S4C		URBANIZABLE						
S5C		URBANIZABLE	PLAN PARCIAL	09/05/2000	PARCELACIÓN COMPENSACIÓN	20/12/2000 20/12/2000	20/04/2001	SI
S6C		URBANIZABLE						
S7C		URBANIZABLE						
S8C	"PRADO COGULLOSO"	URBANIZABLE	PLAN PARCIAL	26/10/2004	COMPENSACIÓN	28/11/2005	07/10/2005	SI
S9C		URBANIZABLE	PLAN PARCIAL	28/06/2005	COMPENSACIÓN	07/04/2006	09/01/2006	SI
S10C		URBANIZABLE						
S11C		URBANIZABLE						
S12C		URBANIZABLE	PLAN PARCIAL	12/04/1999	COMPENSACIÓN	28/05/1999	24/01/2001	SI
S13C		URBANIZABLE	REFUNDIDO	24/03/2006	PARCELACIÓN	10/10/2007	12/12/2007	SI

(1) Presentado conjuntamente el proyecto de parcelación con el Estudio de Detalle.

(2) Presentado conjuntamente el proyecto de parcelación con el compensación.

DESARROLLO ÁMBITOS NN.SS VIGENTES MATAELPINO (fechas de Pleno)

			PLANEAMIENTO		EQUIDISTRIBUCIÓN		URBANIZACIÓN	
ÁMBITO	NOMBRE	CLASE DE SUELO	PLANEAMIENTO DESARROLLO	FECHA APROBACIÓN	DOC. EQUIDISTRIBUCIÓN	FECHA APROBACIÓN	FECHA APROBACIÓN	URBANIZADO
Alineación Plaza Mataelpino			PLAN PARCIAL	24/03/2006				
Estudio Detalle para Hotel C/Muñoz Grandes			ESTUDIO DETALLE	24/03/2006				
UE2M		URBANO	PLAN PARCIAL	22/11/2001	PARCELACIÓN	24/01/2002	05/07/2002	SI
					COMPENSACIÓN	22/04/2002		
UE3M		URBANO						SI
UE4M		URBANO						NO
UE5M		URBANO	PLAN PARCIAL	29/07/2004	PARCELACIÓN	20/12/2004	20/12/2004	SI
UE6M		URBANO	PLAN PARCIAL	29/07/2004	PARCELACIÓN	20/12/2004	20/12/2004	SI
UE7M		URBANO	PLAN PARCIAL	16/04/1999	PARCELACIÓN	15/03/2000	05/05/2000	SI
					COMPENSACIÓN	15/03/2000		
UE8M	"GOYA"	URBANO			PARCELACIÓN	08/02/1999		SI
UE9M		URBANO	PLAN PARCIAL	22/11/2001	PARCELACIÓN	24/01/2002	05/07/2002	SI
					COMPENSACIÓN	22/04/2002		
UE10M	"IGLESIA"	URBANO	PLAN PARCIAL	27/07/2000	PARCELACIÓN	05/10/2000 (2)	24/01/2001	SI
					COMPENSACIÓN	05/10/2000		
UE11M		URBANO						SI
UE12M		URBANO			PARCELACIÓN	05/05/2007	23/11/2006	SI
UE13M		URBANO			PARCELACIÓN	06/03/2000		SI
UE14M		URBANO	Modif y doc. Refundido	30/04/2004	PARCELAC. MODIF	04/10/2004	04/10/2004	SI
UE15M		URBANO			PARCELACIÓN	28/05/1999	06/05/2002	NO
S1M	"PRADO ISIDRO"	URBANIZABLE	PLAN PARCIAL	12/03/2003	PARCELACIÓN	20/11/2003	20/11/2003	SI
S2M		URBANIZABLE	PLAN PARCIAL	25/05/1999	PARCELACIÓN	06/03/2000	22/05/2000	SI
					COMPENSACIÓN	06/03/2000		
S3M		URBANIZABLE						
S4-5M		URBANIZABLE	APROB. INICIAL	28/11/2005				
S6-7M		URBANIZABLE						
S8M		URBANIZABLE						
S9M		URBANIZABLE						
S10M		URBANIZABLE	PLAN PARCIAL	12/03/2003	PARCELACIÓN	06/11/2003	06/11/2003	SI

(1) Presentado conjuntamente el proyecto de parcelación con el Estudio de Detalle.

(2) Presentado conjuntamente el proyecto de parcelación con el compensación.

II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

MEMORIA DE ORDENACIÓN.

INDICE

1. INTRODUCCIÓN 65
1.1. CARÁCTER Y FINALIDAD DEL DOCUMENTO. 65
1.2. EQUIPO REDACTOR. 65
2. ANTECEDENTES 66
3. CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN 67
4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL. 68
5. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN. 69
5.1. EL ENTORNO DEL TÉRMINO MUNICIPAL (MUNICIPIOS COLINDANTES). 69
5.2. EL SISTEMA DE OBJETIVOS 73
5.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS RECTORES Y FINES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA 76
6. PROPUESTA DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN (ANÁLISIS URBANÍSTICO) 79
6.1. CONSIDERACIONES PREVIAS 79
6.2. ALTERNATIVA 1ª: AUSENCIA DE PLAN GENERAL 79
6.3. ALTERNATIVA 2ª: CRECIMIENTO “CERO” 81
6.4. ALTERNATIVA 3ª: CRECIMIENTO SOSTENIBLE 82
6.5. CUADRO RESUMEN Y ESQUEMAS DE LAS ALTERNATIVAS 83
7. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO 89
8. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. 91
8.1. ESTRUCTURA GENERAL 91
8.1.1 REDES SUPRAMUNICIPALES 93
8.1.2 REDES GENERALES. 94
8.1.3 REDES PÚBLICAS LOCALES 95
8.1.4 ESTÁNDARES DE LAS REDES PÚBLICAS. 95
8.2. USOS 97
8.3. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES E INFRAESTRUCTURAS 98
8.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO 99
9. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. 100

9.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO 100

9.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 101

9.3. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN 103

9.4. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 113

9.5. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE SECTORIZADO 116

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento (Plan General (PG)) tiene, con carácter general, un doble propósito. Por una parte asumir y refundir los desarrollos llevados a cabo, en un documento único y global, adaptado a la legislación urbanística vigente. Por otra parte definir, en base a las alternativas analizadas en el estudio ambiental estratégico, los suelos que puedan ser objeto de desarrollo futuro, preferentemente entre los ya considerados en las NNSS-98 y que a día de hoy no han sido desarrollados, pero principalmente los que puedan ser objeto de transformación en base a criterios de sostenibilidad.

En definitiva, el PG propone un crecimiento “sostenido” y “sostenible”, manteniendo, en lo posible, los derechos ya adquiridos por parte de los propietarios de los terrenos urbanos y urbanizables de las Normas Subsidiarias vigentes.

1.1. CARÁCTER Y FINALIDAD DEL DOCUMENTO.

El documento se elabora a partir de la situación actual y el análisis y diagnóstico de los problemas detectados y su consideración desde el punto de vista medio ambiental.

El documento asimismo se corresponde con las políticas urbanísticas del Equipo de Gobierno municipal, que tratan especialmente de priorizar las protecciones medio ambientales y la sostenibilidad del modelo territorial, así como disponer de un planeamiento, cuyo contenido formal excluya, en lo posible, cualquier posibilidad razonada de recursos o reclamaciones.

1.2. EQUIPO REDACTOR.

- Planeamiento y coordinación general: GPA (Gestión de Planeamiento y Arquitectura S.L.)
- Aspectos medio ambientales: TMA (Tasvalor Medio Ambiente).
- Arqueología: Arquoestudio S. Coop.

2. ANTECEDENTES

Las Normas Subsidiarias fueron aprobadas poco antes de publicarse en agosto de 2001 la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM). De aquí que, según la DT 3ª/1, el Plan mantuvo su vigencia sin perjuicio de lo establecido en dicha Ley. La legislación, de acuerdo a la cual fue redactado el Plan, es la formada por la L9/95 y L20/97 (Autonómicas) y las L6/98 y el Real Decreto Ley 4/2000 (Estatales), siendo de aplicación asimismo parcialmente los Reglamentos de Planeamiento y Gestión (1.978) en lo que no son contrarios a la STC 97 que anuló, prácticamente, la LS/92.

Aun no habiéndose aprobado las Normas Subsidiarias al amparo de la LSCM, los planeamientos elaborados desde la fecha de entrada en vigor de la misma se han venido ajustando parcialmente a dicha legislación.

Por otra parte, al no haber sido publicada en el año 2001 la legislación básica medioambiental, las NNSS, aun estando minuciosamente redactadas, no contienen estudios ambientales específicos.

3. CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN

El PG tiene el siguiente contenido documental:

VOLUMEN 1. PLANEAMIENTO

- Documento I. Memoria y anexos.
  - Anexo 1: Resumen ejecutivo.
  - Anexo 2: Áreas Homogéneas.
  - Anexo 3: Cuadro resumen del Nuevo PG
- Documento II. Normas Urbanísticas, Anexos y Fichas de Ámbitos.
  - Anexo 1: Ordenanzas específicas de Ámbitos.
- Documento III. Catálogo.
- Documento IV. Inventario en suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado.
- Documento V. Estudio de Viabilidad e Informe de Sostenibilidad Económica.
- Documento VI. Planos.

VOLUMEN 2. MEDIO AMBIENTE. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

- Documento I. Estudio Ambiental Estratégico.
- Documento II. Estudio de Prevención de la Contaminación Acústica.
- Documento III. Estudio Hidrológico.
- Documento IV. Estudio sobre la Generación y Gestión de Residuos.
- Documento V. Estudio de tráfico y movilidad sostenible.

VOLUMEN 3. ESTUDIO ARQUEOLÓGICO PRELIMINAR

4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL.

La D.T. 3ª/5 de la LSCM, vigente desde agosto de 2001, indica que los PG y las NN.SS. en vigor en dicha fecha deberían adaptarse a dicha Ley en un plazo de 2 años.

Ampliamente sobrepasado dicho plazo, el citado precepto habilita, por sí solo, la redacción del presente Plan General.

Por otra parte, la legislación urbanística actual, así como la referente a la protección ambiental, del patrimonio histórico, arqueológico, etc., difieren de la que sirvió de soporte legal para la redacción de las Normas Subsidiarias, siendo necesario actualizar el planeamiento general a dicha normativa.

Pero además y muy especialmente, se considera necesario revisar el planeamiento general para ajustarse a la muy diferente situación socio-económica actual, frente al momento en que se elaboraron las Normas Subsidiarias. En este sentido deben tenerse en cuenta aspectos como la preponderancia de la viabilidad y la sostenibilidad económica que se da a planes y proyectos, los nuevos modelos o situaciones familiares, el fomento de la ecología y la agroecología, la evolución y diversidad de los medios de transporte, la irrupción de las nuevas tecnologías y las redes sociales, que han traído consigo nuevos modelos de trabajo, de movilidad y de relación, etc. Todos estos cambios afectan a la actual concepción de la ciudad y por tanto al planeamiento urbanístico que la define y regula.

El nuevo planeamiento se redacta, en último término, para corregir en lo posible los aspectos que inciden negativamente en el modelo territorial actual, los cuales se han puesto de manifiesto en los anteriores capítulos de la memoria informativa.

5. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

5.1. EL ENTORNO DEL TÉRMINO MUNICIPAL (MUNICIPIOS COLINDANTES).

El Boalo se encuadra en el extremo del arco noroeste de Madrid, definido por las autopistas A6 y A1 y teniendo como borde norte la Sierra del Guadarrama (Ladera Sierra de los Porrones). Linda con los municipios siguientes:

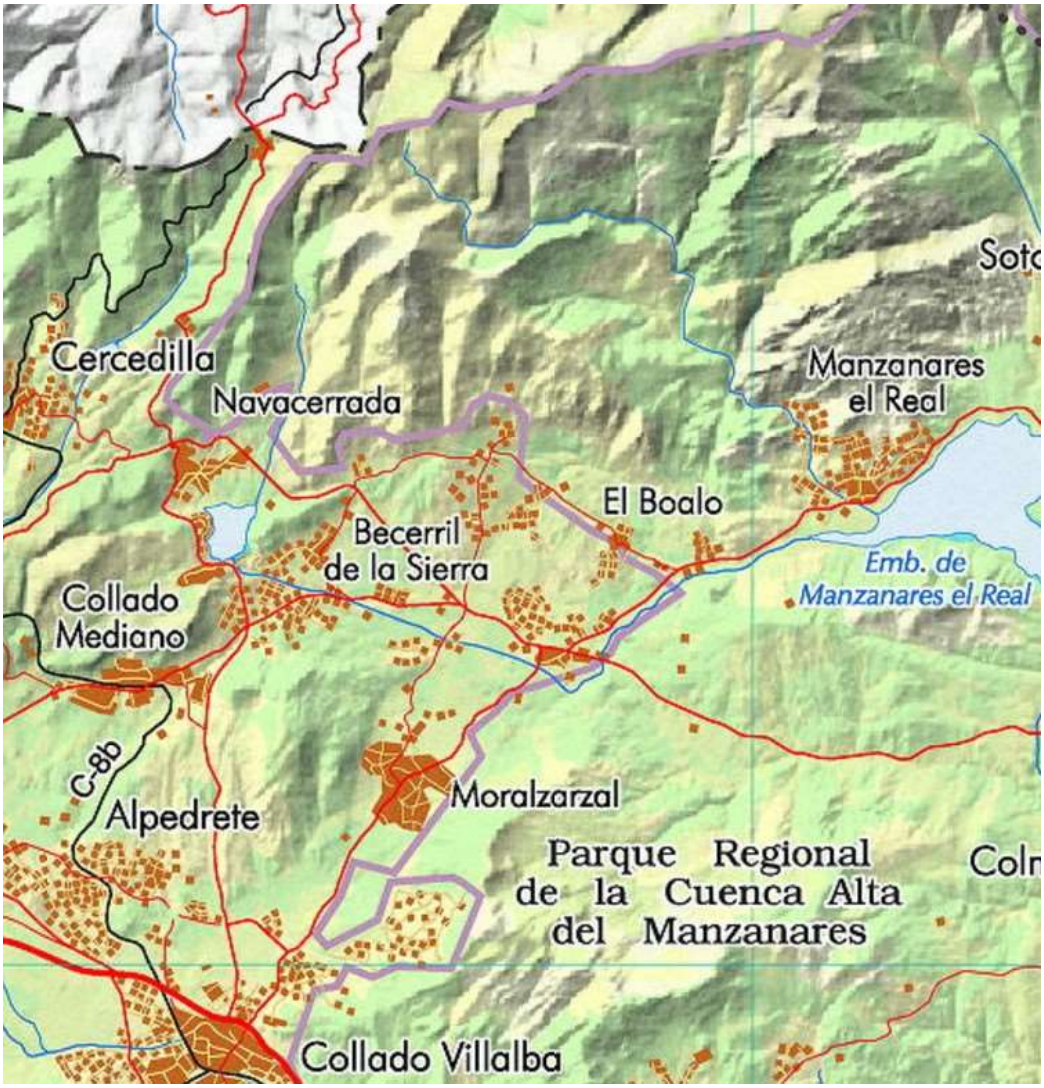
- Al norte con Manzanares el Real
- Al sur con Moralzarzal
- Al este con Manzanares el Real
- Al oeste con Becerril de la Sierra y Moralzarzal

Es un municipio discontinuo, ya que además del territorio principal incluye dos bolsas de suelo: una de muy escasa entidad situada al este (entre Manzanares el Real y Colmenar Viejo) y otra de mayor superficie situada el sureste (entre Moralzarzal y Manzanares el Real)

El municipio se estructura a partir de las siguientes carreteras regionales:

- Carreteras pertenecientes a la red secundaria: M-608 y M-607
- Carreteras pertenecientes a la red local: M-617 y M-615

Por tanto a la hora de analizar el municipio en su encuadre territorial, debe analizarse su interrelación con los términos de su entorno. Así se establece en el Art. 41/3/a de la LSCM, que indica que el planeamiento general habrá de: “Fijar los objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del territorio municipal, de conformidad con el planeamiento de ordenación territorial y de forma concertada con el planeamiento general de los municipios colindantes”.



RESPECTO A LA RELACIÓN DE EL BOALO CON LOS MUNICIPIOS COLINDANTES

MANZANARES EL REAL

Se trata de un municipio de gran extensión (128 km^2), con una población de 8.200 habitantes, cuyo planeamiento general está actualmente en fase de revisión. Actualmente cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento del año 1977. Su núcleo urbano queda separado del núcleo del Boalo por una amplia franja de suelo no urbanizable de especial protección, por estar incluido en el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (Ley 1/1985 de 23 de enero). Se trata de un municipio de carácter eminentemente residencial.

Cabe destacar la inclusión de la urbanización “La Ponderosa de la Sierra” en la estructura de Mataelpino, estando la parte norte y los accesos principales de dicha urbanización en el municipio de El Boalo. Esta urbanización supone una clara afección por su situación de colindancia, afección que se presenta principalmente sobre la estructura viaria, de la red de vías pecuarias y en la trama urbana. Por todo ello debe abordarse desde la gestión del

planeamiento general esta afección, buscando soluciones de forma acordada con Manzanares el Real y con la Comunidad de Propietarios de esta urbanización histórica.

A nivel de infraestructuras de saneamiento debe señalarse que la red general del Boalo conduce sus aguas hasta la EDAR situada al sur de la M-608, entre esta carretera y el embalse de Santillana.

Por todo ello no existen afecciones intermunicipales a considerar salvo la mencionada de la urbanización "La Ponderosa de la Sierra", que en todo caso se refiere a aspectos de gestión, más que a determinaciones de planeamiento.

BECERRIL DE LA SIERRA

Al oeste del Boalo se encuentra la localidad de Becerril de la Sierra. Se trata de un municipio de 30 km^2 de extensión y que cuenta con una población de unos 5.350 habitantes. El núcleo urbano se encuentra separado de los núcleos urbanos de El Boalo, si bien, al igual que en el caso de Manzanares, existe una urbanización histórica, denominada "El Berrocal", de vivienda unifamiliar, que se sitúa entre la urbanización "La Ponderosa de la Sierra" y Mataelpino, al oeste de la carretera M-615. En todo caso esta pequeña urbanización no supone una afección relevante sobre el municipio de El Boalo.

MORALZARZAL

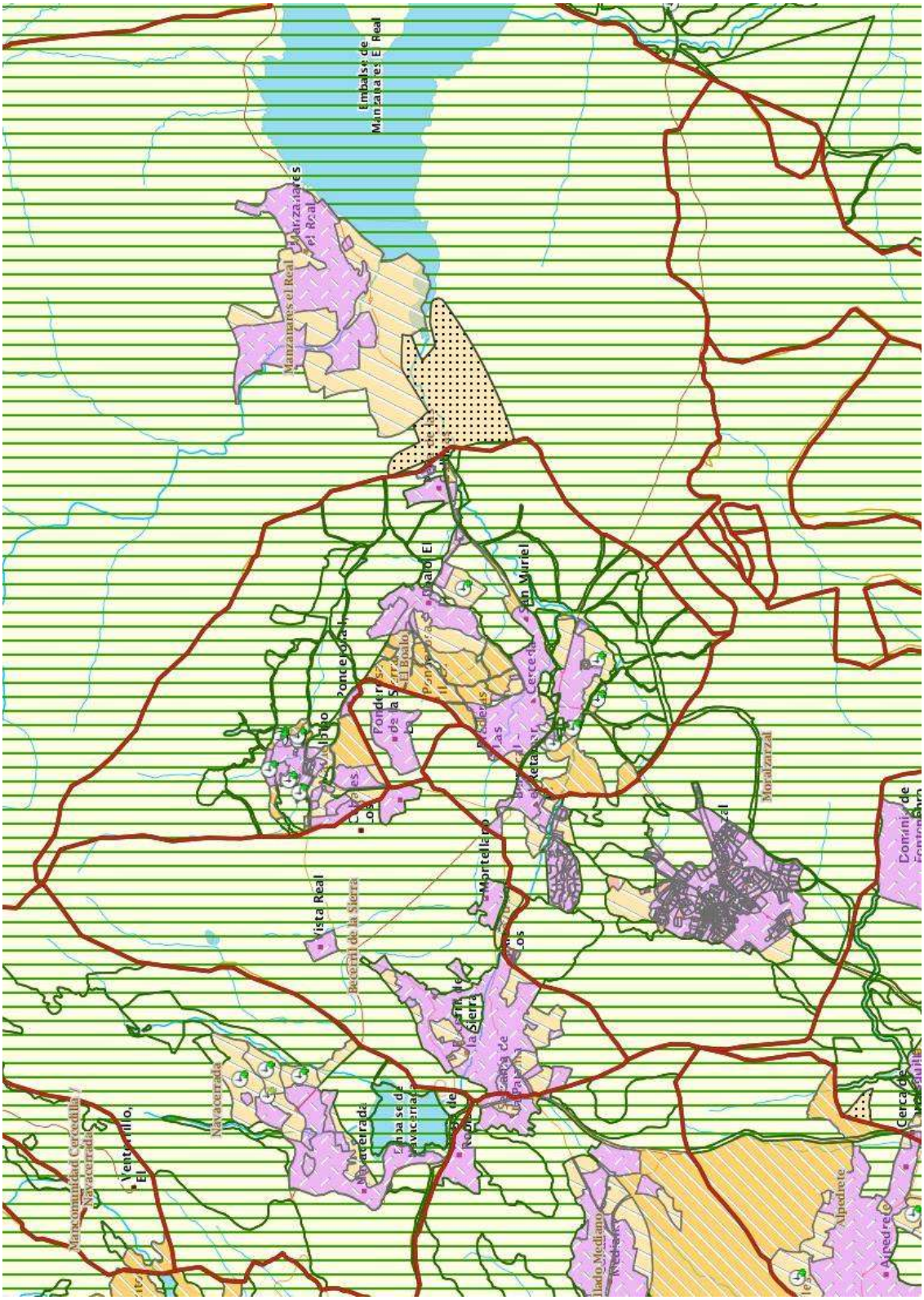
El municipio de Moralzarzal se sitúa al sur y al oeste del núcleo de Cerceda. Se trata de una localidad de 42,6 km^2 con una población mayor que la de El Boalo, ya que cuenta con aproximadamente 12.320 habitantes. El municipio se desarrolla a izquierda y derecha de la carretera M-608. Por su población y cercanía con Cerceda puede suponer cierta afección en lo que se refiere a tráfico y a servicios públicos, comercios, etc.

Al oeste de Cerceda y con acceso desde la M-607 se encuentra la urbanización "El Retamar", de vivienda unifamiliar y que se desarrolla íntegramente en el municipio de Moralzarzal, por lo que no supone una afección relevante sobre El Boalo. Por último cabe señalar que parte de la urbanización residencial "las Praderas" de Cerceda, está incluida en el municipio de Moralzarzal.

A nivel general sí se considera de especial interés estudiar la red de vías pecuarias en el ámbito intermunicipal, de forma que se garantice en lo posible la continuidad y homogeneidad en los puntos de contacto entre términos municipales.

A continuación se recoge un plano esquemático de planeamiento territorial en el que se pueden comprobar las escasas afecciones existentes. Por último señalar la reserva de suelo de carácter metropolitano que se prevé en las Normas Subsidiarias de Manzanares el Real de

1997 (y por tanto anteriores a la delimitación del PRCAM). Esta reserva a día de hoy es un suelo similar al resto de suelos no urbanizables de especial protección por el PRCAM.



5.2. EL SISTEMA DE OBJETIVOS

Partiendo de los condicionantes y conclusiones de la memoria informativa, así como teniendo en cuenta las incidencias señaladas del Plan General sobre los municipios vecinos, se establece el siguiente sistema de objetivos:

A) OBJETIVOS GENERALES:

- Ajustar el documento vigente a la realidad física del territorio y a la normativa urbanística vigente.
- Refundir en un único documento el planeamiento general y el planeamiento de desarrollo que ha ido aprobándose a lo largo de los 18 últimos años, así como las modificaciones a las que se ha visto sometido.
- Actualizar el planeamiento actual, de forma que responda tanto a las circunstancias de la realidad presente como a las expectativas y pretensiones futuras de la ciudad.
- Implantar un modelo sostenible en todos los aspectos: urbanístico, ambiental, movilidad, económico y social.
- Compatibilizar el medio rural con el urbano, de forma que, en lo posible, prime el primero sobre el segundo.
- Proteger los valores paisajísticos, culturales, ambientales y arquitectónicos del municipio.
- Priorizar en las determinaciones el interés general frente al particular.

B) OBJETIVOS PARTICULARES:

- No proponer un crecimiento más allá del previsto en las Normas Subsidiarias, que se considera suficiente y ajustado a las previsiones de vivienda a medio plazo.
- Potenciar las comunicaciones peatonales y de bicicletas entre los núcleos urbanos y con las principales dotaciones públicas del municipio.
- Reservar suelos públicos para usos deportivos, escolares, sanitarios, etc.
- Preservación del proceso urbanizador de determinadas zonas de valor ambiental, aun manteniendo su clasificación como suelo urbanizable de las vigentes Normas Subsidiarias. Para ello se propone establecer nuevas determinaciones de clasificación y ordenación en determinados ámbitos de las Normas Subsidiarias, ajustando su densidad y aprovechamiento a la capacidad y fragilidad del territorio en que se asientan.
- Mantener, con carácter general, la clasificación de Suelo No Urbanizable de las vigentes Normas Subsidiarias para su preservación del proceso urbanizador.
- Incorporar, para la culminación del proceso edificatorio, la totalidad de los ámbitos con aprobación del planeamiento y gestión, pendientes únicamente de obras de urbanización y/o edificación.

- Dotar de continuidad y funcionalidad a la red de vías pecuarias del municipio, proponiendo en algunos casos puntuales, para evitar intrusiones, la adopción de medidas compensatorias, que garanticen la mejora del conjunto de vías pecuarias del municipio.
- Mejorar en lo posible la permeabilidad desde las urbanizaciones hacia los cascos urbanos y el espacio natural.
- Posibilitar la implantación de usos agroecológicos y sostenibles, a fin de implementar las actividades terciarias del medio urbano.
- Establecer las condiciones de protección necesarias para preservar los valores paisajísticos, ambientales, patrimoniales y culturales de los cascos antiguos de los tres núcleos.

C) PRINCIPALES PROPUESTAS PARA CADA CLASE DE SUELO:

C.1) SUELO URBANO CONSOLIDADO:

- Incorporar los desarrollos de las NN.SS. 98 en base catastral actualizada.
- Simplificación normativa para una ágil y sencilla aplicación de las normas urbanísticas
- Flexibilizar en lo posible el régimen de usos (dinamización de la economía).
- Protección Patrimonio Arquitectónico, la escena urbana y las visualizaciones.
- Analizar ámbitos y urbanizaciones históricas: dotaciones, servicios, gastos de urbanización, etc. Propuestas de mejora de interconexión de las urbanizaciones con el centro urbano y el medio rural. Posibles actuaciones de rehabilitación o mejora.
- Medidas de protección y mejora de los cascos urbanos, a recoger en el estudio económico del PG, con cargo a los ingresos procedentes de los nuevos desarrollos.
- Analizar y solucionar la red de vías pecuarias en el suelo urbano, mejorando la conectividad y el tratamiento de determinadas zonas y eliminando puntos conflictivos: intrusiones, tramos rodados, cortes de trazado, etc.

C.2) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (ÁMBITOS):

- Favorecer la ordenación del conjunto de la trama urbana más allá de la del propio ámbito. Reserva de espacios libres de interconexión con la estructura general.
- Respetar y proteger elementos de valor ambiental: vías pecuarias, arroyos, arbolado, etc.

C.3) SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SECTORES):

- Preservar los derechos urbanísticos generales de los propietarios, manteniendo con carácter general la clasificación del suelo urbanizable de las NNSS98, pero distribuyendo los espacios libres y edificados en el conjunto del suelo urbanizable (área de reparto) en función de la capacidad de acogida del territorio, de forma que, con carácter general, los desarrollos sean más densos en los suelos contiguos a los núcleos urbanos y de menor densidad en los terrenos más alejados.
- Mejorar la estructura general del municipio.
- Modelo “sostenible” ambiental, social y económico:

- Reducción superficie viaria.
- Equilibrio superficie peatonal, ciclable y rodada.
- Concentración de la edificación en las zonas más cercanas a los núcleos urbanas
- Diversidad tipológica: unifamiliar, multifamiliar, terciario.
- Equilibrio vivienda libre y protegida (mínimo 30% edificabilidad residencial).
- Concentración espacios libres para facilitar su mantenimiento, incorporando espacios de menor dimensión de relación y de carácter local.
- Tratamientos "naturales" de los espacios libres, para evitar el consumo excesivo de agua y el coste de mantenimiento.
- Posibilitar la existencia de espacios libres privados que faciliten la sostenibilidad económica del planeamiento.
- Reservar espacios para la correcta gestión de los residuos urbanos, encaminados al plan de "residuos cero".

- Adscribir suelos exteriores para usos dotacionales y agroecológicos.
- Favorecer la conectividad de espacios libres del sector con los generales del municipio: zonas verdes, vías pecuarias y redes viarias.
- Preservar los elementos naturales de cada sector, en especial el arbolado de interés.
- Planificar desarrollos adaptados a la topografía natural.
- Reservar espacios libres en las zonas exteriores de los ámbitos, de colindancia con el medio rural, de forma que se garantice el paisaje y a la vez se creen bandas de protección contra la propagación de incendios forestales.

C.4) SUELO NO URBANIZABLE:

- Preservar los espacios protegidos bien por legislación sectorial o bien por el propio planeamiento en base a sus valores naturales y/o paisajísticos.
- Potenciar conexiones estratégicas para personas y bicicletas en el medio rural, destacando las siguientes:
  - Conexión a lo largo del río Samburiel, que conecte las dotaciones escolares y deportivas de Cerceda y El Boalo.
  - Conexión a lo largo de la colada de Cerceda a El Boalo
- Regular la exigencia de conservación de las zonas forestales en colindancia con las zonas urbanas, a fin de evitar la propagación de incendios forestales.
- Regular la tolerancia de usos en el medio rural de forma que, en lo posible, se permitan los usos agroecológicos y agropecuarios.
- Analizar las instalaciones que por las actividades que desarrollan, suponen impactos en el medio rural, de forma que se potencie su transformación a usos más acordes con los espacios naturales en que se localizan.

5.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS RECTORES Y FINES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

El artículo 3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid establece lo siguiente:

" *1. Son principios rectores de la ordenación urbanística:*
a) Los previstos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución.
b) El de subordinación al interés general de toda la riqueza, cualquiera que sea su forma y titularidad, garantizando la utilización sostenible del territorio y la cohesión social.
c) Los de ejercicio de las potestades administrativas y los derechos subjetivos de forma tempestiva y conforme a las exigencias de la buena fe y de la confianza legítima, que obliga también a los sujetos privados respecto de las Administraciones urbanísticas.
d) El de participación ciudadana. En la formulación, gestión y ejecución de la actividad urbanística, la Comunidad de Madrid y los Ayuntamientos deberán fomentar e impulsar la participación, así como velar por los derechos de iniciativa e información de los ciudadanos y de las entidades que les representan.
A tal efecto, garantizarán el acceso de los ciudadanos, en los términos legalmente establecidos, a los documentos que integran los instrumentos de planeamiento y ejecución, durante el proceso de su redacción y con posterioridad a su aprobación.

2. Son fines de la ordenación urbanística:
a) El uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio.
b) La configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.
c) El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.
d) La organización en suelo no urbanizable de protección de los usos, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones que, excediendo de su utilización y explotación conforme a su naturaleza, sean autorizables en dicho suelo, de modo que contribuya en mayor medida a la preservación de su carácter rural.
e) La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización.
f) La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural, así como del patrimonio histórico-artístico, cultural y arquitectónico.
g) Impedir la especulación con el suelo.
h) Asegurar siempre la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones Públicas.
i) La orientación de las actuaciones públicas y privadas en orden a hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada, especialmente mediante la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y la constitución de patrimonios públicos de suelo."

En relación con el punto 1 del artículo 3, los citados artículos de la Constitución precisan lo siguiente:

Artículo 45
1. Todos tienen el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo.

2. Los poderes públicos velarán por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de la vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.
3. Para quienes violen lo dispuesto en el apartado anterior, en los términos que la ley fije se establecerán sanciones penales o, en su caso, administrativas, así como la obligación de reparar el daño causado.
Artículo 46
Los poderes públicos garantizarán la conservación y promoverán el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad. La ley penal sancionará los atentados contra este patrimonio.
Artículo 47
Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.
La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

Asimismo, el artículo 3 del TRLS 7/2015 del Suelo, establece:

" *Artículo 2. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible*
1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.

2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:
a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.
b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.
c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.
d) La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.
3. Además de lo dispuesto en el apartado anterior, los poderes públicos propiciarán la consecución de un medio urbano que esté suficientemente dotado, en el que se ocupe el suelo de manera eficiente, y en el que se combinen los usos de forma funcional, garantizando, en particular:
a) La movilidad en coste y tiempo razonable, sobre la base de un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta.
b) La accesibilidad universal, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, de los edificios de uso privado y público, de los espacios de uso público y de los transportes públicos.
c) El uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia, así como la introducción de energías renovables.
d) La prevención y, en todo caso, la minimización en la mayor medida posible, por aplicación de todos los sistemas y procedimientos legalmente previstos, de los impactos negativos de los residuos urbanos y de la contaminación acústica."

El presente Plan General se redacta en cumplimiento de los anteriores preceptos, lo cual se concreta en el contenido del mismo y de acuerdo con lo que se señala, de forma resumida, a continuación:

- Se persigue como objetivo prioritario la preservación, en lo posible, del medio ambiente, estableciéndose acciones concretas que se han señalado en los puntos anteriores.

- Se preservan escrupulosamente los espacios protegidos por legislación sectorial: montes protegidos, parques naturales, cauces, vías pecuarias, LICs, etc.

- Se garantiza la protección del patrimonio histórico y cultural, principalmente mediante la adecuada clasificación de los suelos objeto de protección y la catalogación de los bienes pertenecientes al catálogo de patrimonio histórico de la CM y otros bienes que el PG considera de interés.

- Se garantiza el uso racional del suelo como recurso natural, manteniéndose básicamente el desarrollo del anterior planeamiento general, entendiendo que, por su grado de desarrollo no han de plantearse nuevos crecimientos urbanísticos a corto y medio plazo.

- Respecto de la participación ciudadana, la tramitación del PG cumplirá rigurosamente toda la regulación acerca de dicho extremo, mediante el sometimiento de las distintas fases de planeamiento a información pública, consultas, etc. Asimismo se publicarán los acuerdos de las distintas aprobaciones y se expondrán los documentos elaborados en el Ayuntamiento, en formato papel y digital mediante la inserción de los mismos en la página web municipal. Todo ello dentro del marco de la participación pública de carácter reglado. Pero además se llevarán a cabo acciones de participación ciudadana “no reglada”, para favorecer la transparencia y el acceso de la ciudadanía al PG.

- La sostenibilidad del modelo territorial se justifica principalmente por el contenido del sistema de objetivos descrito y en mayor profundidad en el Estudio Ambiental Estratégico y resto de documentos ambientales, cuyas determinaciones se recogen en las Normas Urbanísticas, principalmente en el capítulo denominado “Normas Generales de Protección del Medio Ambiente”. Se recogen aspectos relativos a movilidad (pública y privada), medidas de eficiencia energética, de ahorro de agua, contra la salud, la contaminación acústica y atmosférica, sobre la correcta gestión de los residuos urbanos, etc. La sostenibilidad económica se motiva en el estudio de viabilidad y sostenibilidad económica.

- Respecto de la accesibilidad se recoge en la normativa urbanística la exigencia del cumplimiento de la normativa de aplicación en la materia, tanto estatal como comunitaria.

- Por último se asegura la participación de la Administración local en las plusvalías generadas por las actuaciones urbanizadoras, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente.

6. PROPUESTA DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN (ANÁLISIS URBANÍSTICO)

6.1. CONSIDERACIONES PREVIAS

La Ley Estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (Art. 20 y Anexo IV) detalla el contenido del documento inicial estratégico y del posterior estudio ambiental estratégico (EAE), que debe ser parte integrante del Plan General (PG), en sus fases de Avance (borrador del plan) y posterior de aprobación inicial (versión inicial del plan).

En la referida Ley Estatal se establece que el documento inicial estratégico debe incluir la descripción y evaluación de los probables efectos significativos sobre el medio ambiente y el cambio climático, que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa, mediante el estudio de alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

En todo caso, el Estudio Ambiental Estratégico (EAE) justifica, desde el punto de vista medio ambiental, la elección de la alternativa más favorable, que se desarrolla en el presente documento de Avance (Borrador del Plan).

Se proponen inicialmente las siguientes alternativas:

6.2. ALTERNATIVA 1ª: AUSENCIA DE PLAN GENERAL

Respecto a la denominada habitualmente “alternativa cero”, se analizan los aspectos relevantes de la situación actual respecto del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicación del plan o programa.

La ausencia de plan implica que las determinaciones urbanísticas actuales seguirían, de hecho, constituyendo el marco legal de desarrollo del municipio. El desarrollo urbanístico del municipio asumiría dichas determinaciones con las consideraciones a que diese lugar la aplicación de la vigente Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, el TRLS 7/2015 y la legislación medio ambiental actual y de otra índole que pudiese afectarle.

Los aspectos más relevantes de esta alternativa, desde el punto de vista urbanístico, serían los siguientes:

a) Falta de estudios ambientales

El planeamiento vigente carece de estudios ambientales específicos, lo cual supone una carencia relevante, ya que dichos estudios son, de acuerdo con la normativa ambiental, la base sobre la que se deriva la ordenación urbanística. Esta carencia, por si sola, justificaría la inoportunidad de esta alternativa.

b) Aspectos normativos

Las vigentes normas urbanísticas se basan en textos normativos que han sido derogados en la mayoría de los casos, destacando las referidas al planeamiento, medio ambiente y patrimonio histórico. Esto dificulta la aplicación del planeamiento general, produciéndose contradicciones e incongruencias, que impiden el normal desarrollo de las actuaciones tal como están previstas en el planeamiento vigente.

c) En relación con el modelo urbanístico

Las Normas Subsidiarias incluyen algunos suelos "descolgados" de la trama urbana, como son el sector 1-B, el sector 6-7M, el sector 14C o la unidad de ejecución UE-2B, destinados a albergar urbanizaciones residenciales.

El sector 1B, de uso residencial, se sitúa al oeste de la trama urbana de El Boalo, suponiendo un desarrollo no contiguo con el núcleo urbano, lo cual difiere de los criterios de conservación de las zonas de transición de la ordenación de recursos naturales de la Sierra del Guadarrama (Decreto 96/2009 de 18 de noviembre). Además linda por casi la totalidad de su perímetro con vías pecuarias, lo que haría más inadecuada su transformación urbanística.

El sector 14C, se localiza en el extremo sur del núcleo de Cerceda, separado de la trama urbana de este núcleo por una barrera física, como es el río Navacerrada, siendo el único desarrollo que "salta" este elemento natural, lo cual no se considera adecuado desde el punto de vista del modelo urbanístico y ambiental.

El sector 6-7M se localiza al este del núcleo de Mataelpino, sobresaliendo parte del mismo, hacia el este, de forma desproporcionada con respecto al conjunto del suelo urbano y urbanizable. Además, estos suelos albergan numerosos ejemplares de arbolado, que son dignos de protección.

d) Espacios naturales que suponen afección sobre actuaciones urbanísticas.

Los viarios estructurantes de los sectores 5B, 6B, 3C, así como las unidades de ejecución 2C y 5C, se vuelcan a la colada de Cerceda a El Boalo, lo cual supone un incremento en la densidad de tráfico, generando efectos negativos en el medio ambiente y dificultando su uso peatonal y ciclable, que se pretende en el PG.

Los parámetros que definen la alternativa 1 son los del cuadro comparativo que se recoge al final del presente capítulo. Asimismo, al final del capítulo, se incluye plano esquemático de clasificación del suelo correspondiente a esta alternativa.

6.3. ALTERNATIVA 2ª: CRECIMIENTO "CERO"

Esta alternativa supondría la desclasificación como "urbanizable" o "apto para urbanizar", de los sectores no desarrollados, considerando que los 18 años de vigencia de las Normas Subsidiarias han sido tiempo suficiente para dar lugar a alguna iniciativa de desarrollo mediante planeamiento parcial.

Esta alternativa supondría la paralización "de facto" del proceso urbanizador, quedando reducidas la expectativas de desarrollo a la mera posibilidad de llevar a cabo usos relacionados y compatibles con el medio urbano o natural.

Los principales aspectos de esta Alternativa 2ª son los siguientes:

a) Modelo urbano

Los vacíos en la trama urbana suponen una gran discontinuidad en la estructura general y local, creándose "islas" de suelo no urbanizable que generan falta de conexión entre las distintas zonas, tanto a nivel rodado como peatonal.

Por otra parte el modelo urbano resultante es irregular, no existiendo bordes claros y creándose bolsas de suelo intersticiales sin ninguna coherencia, que suponen un modelo inadecuado, de baja calidad ambiental y urbana.

b) Viabilidad económica

Esta alternativa supone la renuncia a llevar a cabo actuaciones urbanísticas, por lo que no se podrían financiar (mediante la participación de la administración en las transformaciones urbanizadoras que prevé la legislación urbanística), ninguna de las actuaciones de mejora para el municipio, que se considera deben llevarse a cabo, de acuerdo con el sistema de objetivos propuesto para el PG.

c) Posibles reclamaciones patrimoniales

La imposibilidad de llevar a cabo iniciativas de desarrollo, que actualmente sí son viables, podría dar lugar a reclamaciones judiciales sobre supuestos derechos urbanísticos, ya adquiridos, por los propietarios de los suelos desclasificados.

Los parámetros que definen la alternativa 2 son los del cuadro comparativo que se recoge al final del presente capítulo. Asimismo, al final del capítulo, se incluye plano esquemático de clasificación del suelo correspondiente a esta alternativa.

6.4. ALTERNATIVA 3ª: CRECIMIENTO SOSTENIBLE

A partir de las dos alternativas anteriores, y en relación con el Sistema de Objetivos prefijado para el PG, podemos establecer una 3ª alternativa, que incluya aquellas propuestas específicas que pueden ser consideradas como positivas de las dos anteriores, así como extendiendo su contenido a aspectos relacionados con la adaptación del planeamiento a la vigente legislación urbanística y ambiental.

Esta alternativa se ajusta al sistema de objetivos señalados en la presente memoria, incorporando los siguientes aspectos principales:

a) Actualización normativa

La actualización y ampliación de la normativa actual, incorporando los correspondientes estudios ambientales estratégicos, va a suponer una mejor conservación del medio ambiente. Además se van a evitar incongruencias y contradicciones que actualmente se producen por el desajuste entre la normativa de las Normas Subsidiarias y la actualmente en vigor en materia ambiental, urbanística, etc.

b) Modelo territorial y urbano

Esta alternativa genera un modelo urbano, que sobre la base de los suelos ya desarrollados, incorpora los precisos para que la trama urbana resulte coherente, evitando “vacíos urbanos” e inconexiones viarias.

La estructura urbana es respetuosa con los elementos naturales, tales como vías pecuarias, arroyos y sus zonas de afección, montes preservados, etc.

c) Crecimiento sostenido

Siendo conscientes del valor ambiental de este territorio, así como del grado de desarrollo de las Normas Subsidiarias vigentes, se plantea un crecimiento moderado, sin que exceda sensiblemente del que definieron las Normas Subsidiarias, con el doble objetivo de completar la trama urbana actual y para que la participación de la administración de las plusvalías que se generen, permitan llevar a cabo actuaciones, que se consideran necesarias para mejorar la calidad ambiental del medio urbano y natural.

Esta Alternativa, se estima, en principio y desde el punto de vista urbanístico, como la más idónea para ser desarrollada como Avance de Planeamiento, por suponer mayor protección ambiental y por su adecuación al sistema de objetivos marcado. En todo caso, será el estudio ambiental estratégico el que determine finalmente la alternativa más adecuada desde el punto de vista de su incidencia ambiental y de la sostenibilidad.

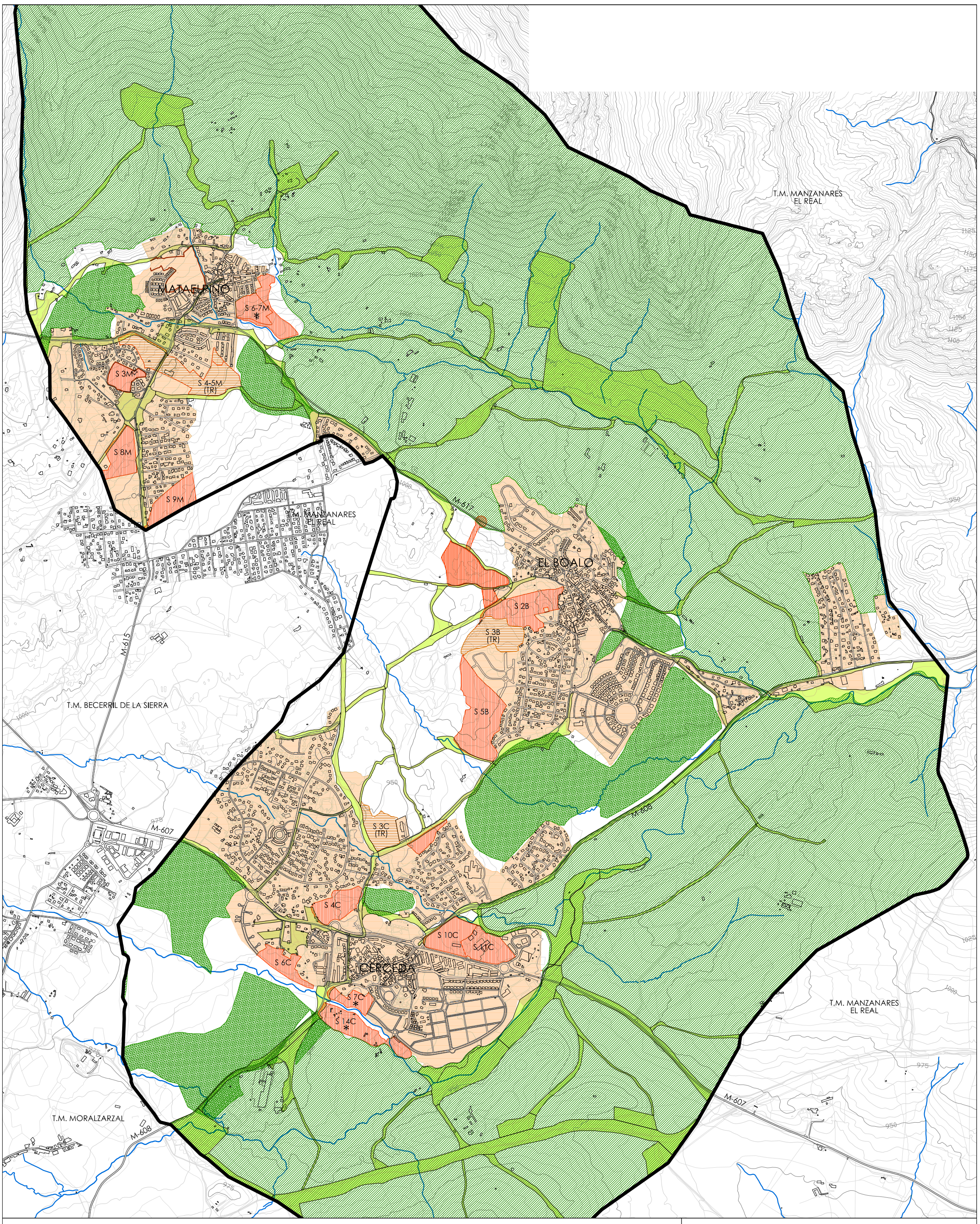
6.5. CUADRO RESUMEN Y ESQUEMAS DE LAS ALTERNATIVAS

A continuación se cuantifican las clases de suelo y número de viviendas de las tres alternativas, adjuntándose además planos esquemáticos de clasificación de suelo de las mismas.

CUADRO RESUMEN ALTERNATIVAS

ALTERNATIVAS. CUADRO CLASIFICACIÓN Y VIVIENDAS		ALTERNATIVA 1 (DESARROLLO NNSS 98)		ALTERNATIVA 2 (CRECIMIENTO CERO)		ALTERNATIVA 3 (PROPUESTA DE AVANCE)	
1. CLASIFICACIÓN DE SUELO (m^2)							
SUELO URBANO (Y SECTORES DE SUELO URBANIZABLE EN TRAMITACIÓN)	CERCEDA	2.207.082	5,62%	2.007.917	5,11%	2.207.082	5,62%
	BOALO	1.452.984	3,70%	1.326.083	3,37%	1.458.677	3,71%
	MATAELPINO	1.230.830	3,13%	965.487	2,46%	1.230.830	3,13%
	TOTAL SUELO URBANO	4.890.896	12,44%	4.299.487	10,94%	4.896.589	12,46%
SUELO URBANIZABLE	CERCEDA	287.515	0,73%	0	0,00%	216.854	0,55%
	BOALO	248.903	0,63%	0	0,00%	288.875	0,73%
	MATAELPINO	176.303	0,45%	0	0,00%	139.638	0,36%
	TOTAL SUELO URBANIZABLE	712.721	1,81%	0	0,00%	645.367	1,64%
SUELO NO URBANIZABLE	PROTECCIÓN SECTORIAL	*30.936.568*	78,71%	31.332.497	79,72%	*30.950.022*	78,74%
	USOS RURALES	2.764.843	7,03%	3.673.044	9,34%	2.813.050	7,16%
	TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	*33.701.411*	85,74%	35.005.541	89,06%	33.763.072	85,90%
TOTAL T.M.		39.305.028	100,00%	39.305.028	100,00%	39.305.028	100,00%
2. VIVIENDAS							
	CERCEDA	2.763	44,55%	2.557	48,07%	2.750	44,35%
	BOALO	1.995	32,17%	1.611	30,29%	2.000	32,26%
	MATAELPINO	1.444	23,28%	1.151	21,64%	1.450	23,39%
	TOTAL VIVIENDAS APROXIMADAS	6.202	100,00%	5.319	100,00%	6.200	100,00%

ESQUEMAS DE ALTERNATIVAS



SUELO URBANO Y URBANIZABLE DESARROLLADO

(TR) SECTORES DE SUELO URBANIZABLE EN TRAMITACIÓN

SUELO URBANIZABLE PENDIENTE DE DESARROLLO
(*) SECTORES APLAZADOS

SUELO NO URBANIZABLE SIN PROTECCIÓN
(USOS RURALES)

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL
(PERTENECE ADEMÁS A ESTA CATEGORÍA LAS PARCELAS DE SUELO NO URBANIZABLE CON CABIDA DE ARBOLADO >30%, DENTRO DE LA "ZONA DE TRANSICIÓN" DEL PORN SIERRA DE GUADARRAMA)

AYUNTAMIENTO
EL BOALO-CERCEDA-MATALPINO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL BOALO. MADRID.

ALTERNATIVA 1 (NNSS 98)

ESCALA:	FECHA:	PLANO:
100 0 250 500	DIC 2016	A-01

MANUEL GUZMÁN FOLGUERAS
JUAN GUZMAN PASTOR
PABLO GUZMAN PASTOR
PEDRO GUZMAN PASTOR
JAVIER GUZMAN PASTOR
GPA
TMA TASVALOR MEDIO AMBIENTE

MATAELPINO

T.M. MANZANARES EL REAL

EL BOALO

CERCEDA

T.M. BECERRIL DE LA SIERRA

T.M. MORALZARZAL

SUELO URBANO Y URBANIZABLE DESARROLLADO

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL
(PERTENECE ADEMÁS A ESTA CATEGORÍA LAS PARCELAS DE SUELO NO URBANIZABLE CON CABIDA DE ARBOLADO >30%, DENTRO DE LA "ZONA DE TRANSICIÓN" DEL PORN SIERRA DE GUADARRAMA)

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANEAMIENTO (USOS RURALES)

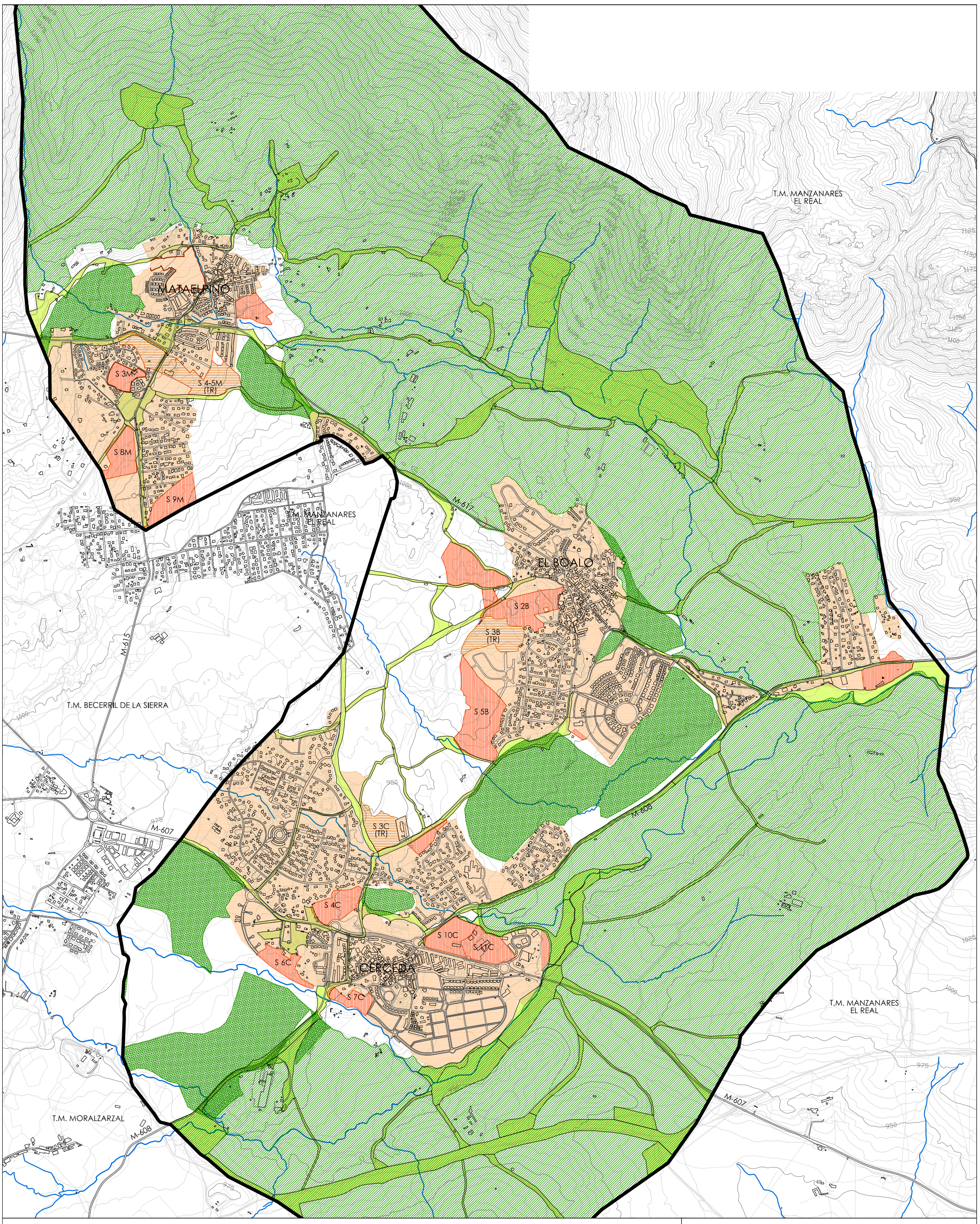
AYUNTAMIENTO
EL BOALO·CERCEDA·MATAELPINO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL BOALO. MADRID.

ALTERNATIVA 2 (CRECIM. CERO)

ESCALA:	FECHA:	PLANO:
100 0 250 500	DIC 2016	A-02

MANUEL GUZMÁN FOLGUERAS
JUAN GUZMAN PASTOR
PABLO GUZMAN PASTOR
PEDRO GUZMAN PASTOR
JAVIER GUZMAN PASTOR
GPA
TMA TASVALOR MEDIO AMBIENTE



SUELO URBANO Y URBANIZABLE DESARROLLADO

(TR) SECTORES DE SUELO URBANIZABLE EN TRAMITACIÓN

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANEAMIENTO (USOS RURALES)

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL
(PERTENECE ADEMÁS A ESTA CATEGORÍA LAS PARCELAS DE SUELO NO URBANIZABLE CON CABIDA DE ARBOLADO >30%, DENTRO DE LA "ZONA DE TRANSICIÓN" DEL PORN SIERRA DE GUADARRAMA)

AYUNTAMIENTO
EL BOALO-CERCEDA-MATALPINO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL BOALO. MADRID.

ALTERNATIVA 3

ESCALA:	FECHA:	PLANO:
100 0 250 500	DIC 2016	A-03

MANUEL GUZMÁN FOLGUERAS
JUAN GUZMAN PASTOR
PABLO GUZMAN PASTOR
PEDRO GUZMAN PASTOR
JAVIER GUZMAN PASTOR
GPA

TMA
TASVALOR MEDIO AMBIENTE

7. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

A continuación se adjuntan planos esquemáticos en los que ha tratado de sintetizar de forma gráfica el proceso de gestación del modelo territorial, partiendo del análisis del estado actual del territorio y el desarrollo de las Normas Subsidiarias vigentes, para posteriormente establecer el sistema de objetivos, la evaluación de alternativas y la concreción de propuestas generales y particulares.

ÍNDICE DE PLANOS SOBRE EL MODELO TERRITORIAL:

MT-01. ESTADO ACTUAL Y DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
MT-02. MODELO TERRITORIAL

MATAELPINO

(TR)

T.M. MANZANARES EL REAL

M-617

(TR)

EL BOALO

T.M. MANZANARES EL REAL

M-615

T.M. BECERRIL DE LA SIERRA

M-607

(TR)

M-608

CERCEDA

T.M. MANZANARES EL REAL

T.M. MORALZARZAL

M-608

M-607

LEYENDA.

- LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
- PARQUE NACIONAL SIERRA DE GUADARRAMA
  PARQUE REGIONAL CUENCA ALTA DEL MANZANARES
- MONTES PRESERVADOS (LEY 16/95)
- VÍAS PECUARIAS
- INTRUSIONES EN VÍAS PECUARIAS
- ZONA DE TRANSICIÓN PARQUE NACIONAL
- SUELO NO URBANIZABLE SIN PROTECCIÓN
  (USO AGROPECUARIO)
- RED VIARIA SUPRAMUNICIPAL
- SUELO URBANO
- SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DESARROLLADOS
  O EN TRAMITACIÓN (TR).
- SUELO URBANIZABLE NO DESARROLLADO
- PRINCIPALES FOCOS DE ATRACCIÓN
  (DOTACIONES/EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS/PRIVADOS)

AYUNTAMIENTO
EL BOALO-CERCEDA-MATAELPINO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE EL BOALO. MADRID.

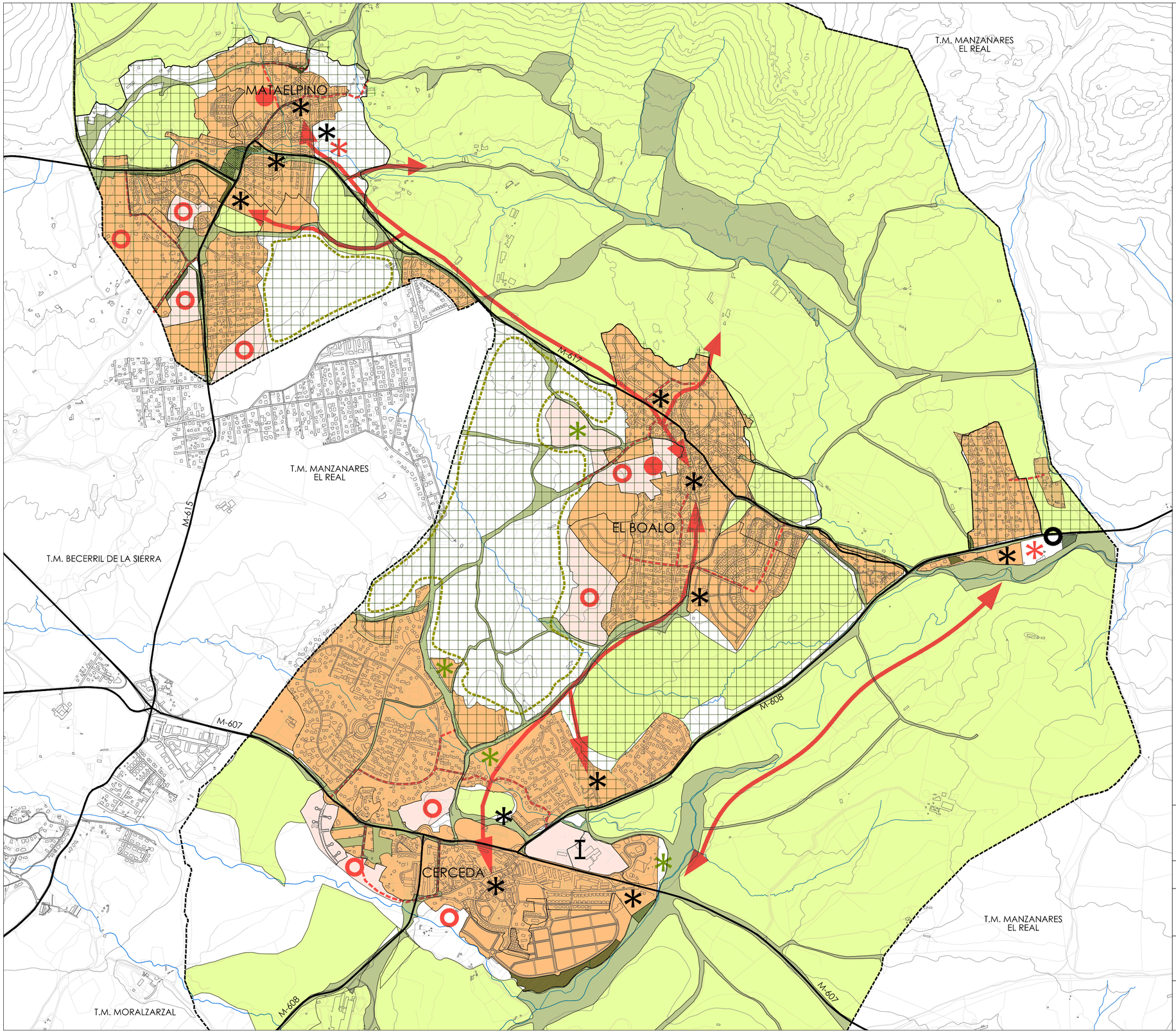
MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

ESTADO ACTUAL Y DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

ESCALA ORIGINAL: 1/15.000	FECHA:	PLANO:
100 0 250 500	DIC 2016	MT-01

MANUEL GUZMÁN FOLGUERAS
JUAN GUZMAN PASTOR
PABLO GUZMAN PASTOR
PEDRO GUZMAN PASTOR
JAVIER GUZMAN PASTOR
GPA

TMA
TASVALOR MEDIO AMBIENTE



LEYENDA.

- LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
- ESPACIOS PROTEGIDOS (PARQUES Y MONTES PRESERVADOS)
- VÍAS PECUARIAS
- INTRUSIONES EN VÍAS PECUARIAS
- COMPENSACIÓN/REUBICACIÓN INTRUSIONES EN VÍAS PECUARIAS
- ZONA DE TRANSICIÓN PARQUE NACIONAL
- SUELO NO URBANIZABLE SIN PROTECCIÓN (USOS AGROPECUARIOS)
- RED VIARIA SUPRAMUNICIPAL
- SUELO URBANO Y URBANIZABLE DESARROLLADO
- SUELO URBANIZABLE NO DESARROLLADO
- PRINCIPALES FOCOS DE ATRACCIÓN EXISTENTES (DOTACIONES/EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS/PRIVADOS)
- PRINCIPALES FOCOS DE ATRACCIÓN PROPUESTOS (DOTACIONES/EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS/PRIVADOS)
- SUELOS URBANOS PÚBLICOS - USO AGROECOLÓGICO
- RECORRIDOS PEATONALES/BICI A POTENCIAR
- POTENCIACIÓN CONEXIÓN URBANIZACIONES
- BOLSAS DE SUELO VACANTE EN CASCO URBANO (CRECIMIENTO DENSO - VIV. COLECTIVA LIBRE Y PROTEGIDA. USOS TERCIARIOS)
- SUELOS DESTINADOS A INDUSTRIA LIMPIA
- BOLSAS DE SUELO VACANTE EN PERIFERIA (CRECIMIENTO MEDIA-BAJA DENSIDAD
- SUELO NO URBANIZABLE - USOS AGROECOLÓGICOS COMPATIBLES CON Z.T. DEL PARQUE NACIONAL
- NUEVO ENLACE VIARIO

AYUNTAMIENTO
EL BOALO-CERCEDA-MATAELPINO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL BOALO. MADRID.

MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

MODELO TERRITORIAL

ESCALA ORIGINAL: 1/15.000	FECHA:	PLANO:
100 0 250 500	DIC 2016	MT-02

MANUEL GUZMÁN FOLGUERAS
JUAN GUZMAN PASTOR
PABLO GUZMAN PASTOR
PEDRO GUZMAN PASTOR
JAVIER GUZMAN PASTOR
GPA

TMA
TASVALOR MEDIO AMBIENTE

8. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

8.1. ESTRUCTURA GENERAL

La ya denominada en el TRLS 76 “estructura general y orgánica” del territorio comprende los elementos determinantes del desarrollo urbano y en particular las redes de comunicaciones y sus zonas de protección, de zonas verdes y equipamientos comunitarios.

Son las redes generales y supramunicipales los elementos que principalmente estructuran y vertebran el territorio con independencia de que el conjunto de redes locales complementen dicha estructura básica.

La estructura orgánica se compone de los siguientes elementos:

- Redes de infraestructura viaria supramunicipal, integrada por las carreteras M-608 y M-607 pertenecientes a la red principal, que conectan los 3 núcleos del municipio entre sí y con la red de carretas regionales. Esta red se complementa con la carretera M-617 que conecta El Boalo, Mataelpino y Becerril; y con la M-615, que conecta Mataelpino con Cerceda y Moralzarzal. De aquí que la estructura viaria general es adecuada para conectar los 3 núcleos entre sí y con el exterior.
- Red de vías pecuarias, integrada por numerosas coladas y descansaderos, que conectan adecuadamente los 3 núcleos entre sí y con los espacios naturales y municipios cercanos, de forma peatonal, sirviendo además muchos de sus elementos, concretamente los descansaderos, de espacios libres de esparcimiento, y complementan la red de espacios libres de carácter urbano. El PG incrementa la ya amplia red de vías pecuarias, destacando el suelo previsto al Este de El Boalo, que permite la conexión peatonal y ciclable de los equipamientos escolares y deportivos de los núcleos de Cerceda y El Boalo, a través de la red de vías pecuarias.
- Dotaciones. Como se señaló en la memoria informativa, El Boalo, Cerceda y Mataelpino cuentan con una dotación media de redes generales dotacionales, estando mejor dotada Cerceda. Por ello el PG califica suelos dotacionales en Mataelpino y El Boalo, que completen la red dotacional.
- Zonas verdes. Respecto de la dotación de zonas verdes, como se indicó anteriormente, existe cierta heterogeneidad entre los tres núcleos, siendo, en general, escasa en los suelos urbanos consolidados y por el contrario muy elevada en todos los sectores, en unidades de ejecución puntuales y en la urbanización Las Praderas. Por ello el PG califica suelo de zona verde en el núcleo de Mataelpino, que es el más deficitario. Además se crea la “Red de Conexión de Urbanizaciones” (RCU) que entre otros objetivo trata de mejorar la accesibilidad de los espacios libres urbanos y rurales con los espacios interiores de las distintas urbanizaciones.

- Infraestructuras y servicios urbanos. El Boalo cuenta con dotaciones adecuadas de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, por lo que no se precisa ejecutar ninguna infraestructura especial para dar servicio al suelo consolidado ni a los nuevos desarrollos, ya que los mismos son de superficie controlada y no superan los ya recogidos en las NNSS98.
- Usos lucrativos. Aun siendo predominante el uso residencial, existe un adecuado equilibrio entre los usos residenciales y terciarios, siendo estos últimos de fácil implantación allí donde se precisan, debido a que la tolerancia de usos en las Normas Urbanísticas lo permite. Así los tres núcleos cuentan con locales de hostelería, alimentación, etc. no habiéndose detectado ningún déficit significativo. En todo caso el PG prevé para los nuevos desarrollos una dotación mínima y máxima para uso de actividades terciarias, que permita la suficiencia de los usos productivos (actividades terciarias y dotacionales privadas) sin, a la vez, crear disfunciones por exceso de tráfico, ruido, etc. en las nuevas zonas residenciales.

La siguiente imagen refleja la estructura orgánica del municipio del Plan General.

8.1.1 REDES SUPRAMUNICIPALES

A) EXISTENTES

Las redes supramunicipales existentes, bien de competencia regional como estatal, en el municipio, son las siguientes:

CLASE DE RED	DENOMINACIÓN	COMPETENCIA	SUPERFICIE APROXIMADA (m^2)
Infraestructura viaria	M-607, M-608	Comunidad de Madrid	336.064
	M-615, M-617	Comunidad de Madrid	
Infraestructuras sociales	Emisarios de saneamiento de aguas residuales	Canal Isabel II Gestión	55.980 (1)
	Arterias de aducción de agua	Canal Isabel II Gestión	12.855 (2)
Vías Pecuarias	Red global	Comunidad de Madrid	2.510.156
Domino público cauces	Red global	Estado	467.560
		TOTAL	3.382.615

(1) Considerando una anchura de 10m
(2) Considerando una anchura de 5m

B) A OBTENER

Se han delimitado algunos terrenos en suelo no urbanizable de protección, para su obtención mediante expropiación convenida o permuta, con la calificación de red supramunicipal, que se especifican el plano O2 “Clasificación, afecciones y redes públicas”. Estos suelos a obtener son los siguientes:

CLASE DE RED	DENOMINACIÓN	COMPETENCIA	SUPERFICIE APROXIMADA (m^2)
Infraestructura viaria	Enlace en M-608	Comunidad de Madrid	5.200 (1)
Vías Pecuarias	Varios	Comunidad de Madrid	13.765 (2)
			5.037 (3)
			12.128 (4)
		TOTAL	36.130

(1) SNUP. Enlace zona este El Boalo
(2) SNUP. Tramo conexión Colada y Camino de las Viñas con Descansadero Charco de las raíces y Cantos Blancos, al oeste de El Boalo
(3) SNUP. Ampliación Descansadero Charco de las raíces y Cantos Blancos, al oeste de El Boalo
(4) SU. Incremento suelos calificados como RS vías pecuarias en suelo urbano (ver detalle en capítulo específico)

8.1.2 REDES GENERALES.

Redes al servicio global de los residentes en el municipio, sin que puedan ser referidas específicamente a un ámbito, Barrio o Área Homogénea concreta y tampoco al nivel supramunicipal.

El PG asume las redes generales existentes y obtenidas, completando, tal como se ha señalado, el sistema de redes generales con otras nuevas, a obtener principalmente mediante cesión, por desarrollo de los ámbitos delimitados en suelo urbano o en suelo urbanizable sectorizado, tanto los delimitados expresamente en el presente PG, como los ya delimitados en las NNSS98 y cuya obtención aun no ha sido materializada.

Las redes existentes se detallan y cuantifican de la siguiente forma:

- Las situadas en suelo urbano consolidado, en los cuadros y fichas de las distintas áreas homogéneas delimitadas en esta clase de suelo.
- Las situadas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, en las fichas de condiciones urbanísticas, que, para esta categoría del suelo urbano, se delimitan.
- Las situadas en suelo no urbanizable de protección, se señalan en el presente capítulo y que se especifican en los siguientes cuadros, de redes existentes y a obtener.

a) REDES GENERALES EXISTENTES (SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN)

CLASE DE RED	DENOMINACIÓN	COMPETENCIA	SUPERFICIE APROXIMADA (m^2)
Infraestructuras sociales	Red aducción a depósitos	Canal de Isabel II Gestión	37.161 (1)
	Depósitos de agua		6.113
	Red de saneamiento		5.940 (1)
Infraestructuras sociales	Red de saneamiento	Ayuntamiento	23.145 (1)
		TOTAL	72.359

(1) Considerando una anchura de 3 metros

b) REDES GENERALES A OBTENER (SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN)

CLASE DE RED	DENOMINACIÓN	COMPETENCIA	SUPERFICIE APROXIMADA (m^2)
Equipamiento dotacional	RG-1B	Ayuntamiento	22.065
		TOTAL	22.065

No se propone la descalificación de ningún suelo perteneciente al sistema de redes públicas generales o supramunicipales, que debe ser compensado en aplicación del artículo 67.2 de la LSCM.

8.1.3 REDES PÚBLICAS LOCALES

Respecto de las redes a escala local se establece como concepto general respetar las existentes como consecuencia del desarrollo de las NNSS98. Puntualmente se matizan las categorías de algunas de ellas, para su ajuste a los usos existentes sobre dichas parcelas.

Respecto de las nuevas redes locales, se detallarán en los planeamientos de desarrollo de los distintos ámbitos, si bien se han grafiado, para algunos de ellos, las localizaciones preferentes, especialmente de los espacios libres, con objeto de que sirvan para alguno de los objetivos perseguidos en los mismos.

La pormenorización descriptiva, gráfica y numérica de las redes públicas, se recoge en los cuadros, fichas y planos relativos al documento específico de áreas homogéneas.

8.1.4 ESTÁNDARES DE LAS REDES PÚBLICAS.

La ciudad actual, desarrollada a partir de la vigencia de las NNSS98, tal como se señaló en la memoria informativa, tiene unos desiguales estándares de redes generales y locales. Si bien son elevadas en los ámbitos de suels urbanizables, su dotación (salvo la correspondiente a red viaria) es baja en los suelos urbanos consolidados. Por ello, dentro de lo posible, se ha procurado, desde el PG, dotar a estos espacios de redes locales y generales en algunos de los suelos aun vacantes. Esta estrategia de implementación de redes públicas, se completará mediante el estudio detallado de suelos vacantes en los núcleos urbanos, que se lleve a cabo en la redacción del documento para aprobación inicial.

Por tanto, el PG mantiene las redes generales y locales ya obtenidas, planteando las actuaciones necesarias para completar las definidas como tales en las NNSS98.

Respecto al destino específico de las redes generales de equipamientos públicos sociales, el PG, en suelo urbanizable o urbano no consolidado, propone no definirlos pormenorizadamente, sino calificarlos de forma genérica, permitiendo que sea el propio Ayuntamiento el que, en función de las circunstancias socio-económicas y de interés general de cada momento, decida su fin concreto.

Desde el punto de vista de la sostenibilidad, se han tratado de ajustar los suelos públicos de cesión, a fin de contener los costes de conservación y mantenimiento por parte del Ayuntamiento. Por tanto, a la hora de establecer los estándares para redes locales y generales, se opta por un equilibrio entre las necesidades de la población y los criterios de sostenibilidad. Con todo ello, los estándares aproximados para dotaciones del Plan General (suelo urbano consolidado y en desarrollo o tramitación, ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable sectorizado) son los siguientes:

DOTACIONES DE REDES PÚBLICAS (m^2/viv)

		ZONAS VERDES + ESP. TRANS. + USO AGROEC.				EQUIPAMIENTOS + SERVICIOS URBANOS			
ZONA	CLASE DE RED	SUC	SUNC (AU)	SUZS	SU+SUZS	SUC	SUNC (AU)	SUZS	SU+SUZS
EL BOALO	RED LOCAL	102.614	1.615	8.555	112.784	1.903			1.903
	RED GENERAL	26.588		58.219	84.807	37.764		2.770	40.534
	RL+ RG	129.202	1.615	66.774	197.591	39.667	0	2.770	42.437
TECHO ESTIMADO VIVIENDAS					2.750				2.750
DOTACIÓN (m^2/viv)					72				15
CERCEDA	RED LOCAL	130.536		9.298	139.834	10.113			10.113
	RED GENERAL	133.364		35.412	168.776	55.564			55.564
	RL+ RG	263.900	0	44.710	308.610	65.677	0	0	65.677
TECHO ESTIMADO VIVIENDAS					2.000				2.000
DOTACIÓN (m^2/viv)					154				33
MATAELPINO	RED LOCAL	56.349	7.667	5.038	69.053	12.978			12.978
	RED GENERAL	63.252	4.000	3.400	70.652	11.487		26.530	38.017
	RL+ RG	119.601	11.667	8.438	139.705	24.465	0	26.530	50.995
TECHO ESTIMADO VIVIENDAS					1.584				1.584
DOTACIÓN (m^2/viv)					88				32
TOTAL BO-CE-MA	RED LOCAL	289.499	9.282	22.890	321.671	24.994	0	0	24.994
	RED GENERAL	223.204	4.000	97.031	324.235	104.815	0	29.300	134.115
	RL+ RG	512.703	13.282	119.921	645.906	129.809	0	29.300	159.109
TECHO ESTIMADO VIVIENDAS					6.334				6.334
DOTACIÓN (m^2/viv)					102				25

En conjunto la dotación de redes está equilibrada y su cuantía es adecuada a la población futura, teniendo en cuenta lo siguiente:

- La dotación de redes generales de dotación en El Boalo son algo menores que en Cerceda y Mataelpino. Este defecto se compensa, no obstante, con la nueva red general calificada en suelo no urbanizable, junto a la zona escolar y deportiva situada al este del municipio, al sur de la M-608.
- La dotación de zonas verdes de Cerceda es notablemente más alta que en los otros dos núcleos, debido principalmente a la gran dotación de zonas verdes de la urbanización Las Praderas.

8.2. USOS

El PG asume, con carácter general, la misma estructura de usos lucrativos de las NNSS98, matizando algunos de los usos e incorporando algunos nuevos, tales como los espacios libres de uso agropecuario y los espacios de transición. Además se limitan las actividades industriales a las denominadas "industria limpia" y se engloban todos los usos que suponen actividades terciarias. Con todo ello, los usos o zonas, que establece el PG, son los siguientes:

Residencial unifamiliar y colectiva en los cascos históricos y ensanches
Residencial Unifamiliar
Industria limpia
Actividades Económicas
Equipamientos
Zonas Deportivas
Red viaria
Espacios de transición
Zonas verdes
Espacio libre protegido Vías Pecuarias
Usos agroecológicos

El uso predominante, que caracteriza la ciudad, es el residencial unifamiliar, con parcelas de tamaño variable, siendo mayores en las urbanizaciones más antiguas y de menor superficie en los desarrollos de las NNSS98.

Respecto de la vivienda de protección pública, son pocos los suelos que actualmente cuentan con dicha calificación. Cocretamente se ha reservado suelo para vivicenda pública en los sectores S-9C y S-4/5, de acuerdo con el siguiente detale:

ÁMBITO	CLASE DE VIVIENDA	SUPERFICIE SUELO (m^2)	Nº DE VIVIENDAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA
S-9C	VIVIENDA PÚBLICA SUPRAMUNICIPAL	760	-	-
S-4/5M	VIVIENDA PÚBLICA SUPRAMUNICIPAL	1.570	-	-
	VIVIENDA PÚBLICA LUCRATIVA	3.146	26	3.775
		3.005	12	2.104

En el PG se reserva, en aplicación de la legislación vigente (TRLS 7/2015 y Ley 9/2001 del Suelo de la CM), los siguientes suelos con destino a vivienda de protección pública:

- En los ámbitos de suelo urbano no consolidado (Actuaciones de Urbanización AU) con uso residencial, el 10% de la edificabilidad residencial.
- En los sectores de suelo urbanizable sectorizado con uso residencial, el 30% de la edificabilidad residencial, cuya cuantía exacta se determinará en el oportuno planeamiento de desarrollo, en cumplimiento de dicha condición porcentual.

El Plan General, asumiendo la estructura de usos de las NNSS98, plantea las siguientes precisiones:

- Se mantiene el suelo calificado como suelo industrial, ubicado en los ámbitos S10C y S11C, limitando los usos a actividades terciarias, admitiéndose de forma compatible las actividades existentes a industrias “limpias” no contaminantes.
- Se distinguen dentro de los espacios libres, los suelos aptos para considerarse zonas verdes, por reunir las condiciones acústicas que posibilitan su uso y disfrute, de los denominados espacios de transición, en los bordes de las infraestructuras viarias de primer orden, que aun pudiendo estar ajardinados o arbolados, no reúnen las condiciones para ser destinadas al esparcimiento de la población.
- Se cumplen las exigencias de vivienda protegida, asumiendo las viviendas que actualmente cuentan con dicha calificación y reservando en los nuevos desarrollos propuestos en SUNC y SUZS el 10% o el 30% de la edificabilidad total, respectivamente, para este uso específico.

8.3. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES E INFRAESTRUCTURAS

En el sistema de objetivos y propuestas se han señalado suficientemente las medidas generales de carácter medioambiental, que sin duda tratan de ser el principio rector de la ordenación del Plan General.

La clasificación del suelo del término municipal se ha establecido atendiendo a criterios puramente medioambientales, categorizando todo el suelo no urbanizable de protección por las distintas legislaciones ambientales, respetándose escrupulosamente los numerosos y variados espacios protegidos que hacen de este municipio un territorio privilegiado.

El Modelo territorial urbano también se ha apoyado fundamentalmente en aspectos puramente medioambientales y de sostenibilidad, mediante la selección de la alternativa más adecuada, respetando los elementos naturales del territorio (vías pecuarias, cauces, montes preservados, etc.) y planteando un desarrollo compacto que incluso evita el proceso urbanizador de determinados ámbitos previstos en las NNSS98.

Todos los aspectos ambientales se analizan y evalúan detalladamente en los estudios ambientales, que son los siguientes:

- Documento Inicial Estratégico

- Estudio hidrológico
- Estudio acústico
- Estudio atmosférico
- Estudio de Gestión de Residuos
- Estudio de caracterización de suelos
- Estudio de movilidad sostenible

Las infraestructuras, ya descritas en la memoria informativa, son suficientes, como se ha señalado, para dar servicio en las debidas condiciones a los suelos urbanos y urbanizables. Por tanto el PG se limita a incorporar, principalmente en el estudio hidrológico, las redes y cálculos hidráulicos. Dicho documento se ha realizado con nivel de estudio preliminar para esta fase de avance. Posteriormente se completará con el detalle suficiente para el documento de aprobación inicial.

Además se incluye como documento específico un inventario de la red de saneamiento, en el que se describe y detalla esta red, tanto la de competencia de Canal de Isabel II Gestión como la de titularidad y gestión municipal.

8.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

A partir del Catálogo redactado en las NNSS98, se incluye en el PG dicho documento actualizado y ampliado, de acuerdo con la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. En dicho documento pueden comprobarse la totalidad de bienes que son objeto de protección, tanto los remitidos a legislación específica (Ley 3/2013) como los de protección por el planeamiento. Entre los primeros destaca la parroquia de Santa María la Blanca de Cerceda (Bien de Interés Cultural) así como diversos yacimientos arqueológicos, cuya descripción pormenorizada se incluye en el estudio arqueológico, que forma parte integrante del presente Plan general.

9. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

La totalidad del suelo del término municipal queda adscrito a alguna de las siguientes clases y categorías de suelo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de la LSCM

- Suelo Urbano:
  - i. Suelo Urbano Consolidado.
  - ii. Suelo Urbano No Consolidado.
- Suelo Urbanizable:
  - i. Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Suelo No Urbanizable de Protección:
  - i. Por Legislación Sectorial
  - ii. Por el Plan General.

La citada clasificación se ha establecido de acuerdo con los artículos 14 a 16 de la LSCM

En el presente documento de Avance, se incluyen además, transitoriamente, como suelos urbanos, los suelos incluidos en ámbitos cuya tramitación urbanística se prevé esté culminada con carácter previo a la aprobación inicial.

Las superficies aproximadas de cada una de las clases y categorías de suelo son las siguientes:

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	SUPERFICIE		PORCENTAJE
URBANO	CONSOLIDADO	4.549.814	4.831.743	12,29%
	NO CONSOLIDADO Y EN TRAMITACIÓN	281.929		
URBANIZABLE SECTORIZADO	SECTORES	487.933	611.298	1,56%
	REDES ADSCRITAS	123.365		
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	POR LEGISLACIÓN SECTORIAL	31.204.147	33.861.987	86,15%
	POR EL PLAN GENERAL	2.657.840		
TOTAL			39.305.028	100,00%

La totalidad del suelo urbano se ha dividido en áreas homogéneas, estableciéndose sobre las mismas todas las determinaciones que establece la Ley 9/2001. Todo lo relativo a las áreas homogéneas se recoge en un anexo de la memoria.

9.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO

Se incluyen en esta clase y categoría de suelo los grafiados como tal en el plano de clasificación de suelo y de ordenación, siendo básicamente los siguientes:

- Solares y parcelas edificables por contar con las obras de urbanización y los servicios básicos exigibles por la legislación urbanística.

- Parcelas o suelos no incluidos expresamente en ámbitos de planeamiento y que deben culminar su desarrollo urbanístico, por estar pendientes de equidistribución, cesiones, etc. o de ejecutar obras de urbanización.

Se recogen en suelo urbano consolidado todas las determinaciones pormenorizadas necesarias para legitimar la ejecución de las distintas actuaciones, en especial las siguientes:

- Alineaciones y rasantes, recogidas en los planos de ordenación.
- Condiciones concretas, que regulan los actos sobre las parcelas, las edificaciones, las instalaciones y las urbanizaciones, así como las obras admisibles y el régimen y las condiciones sobre los usos, que se recogen en las NN.UU., tanto las condiciones generales como las particulares para el suelo urbano, que se recogen en el Capítulo 8.
- Definición de los elementos integrantes de las redes públicas, locales, generales y supramunicipales.
- Condiciones de gestión para los ámbitos, que se recogen en las fichas individualizadas de cada uno de ellos.

Dentro del conjunto del suelo urbano consolidado se han distinguido las siguientes situaciones de suelo:

- Suelo urbano consolidado de actuación directa, regulados por las ordenanzas particulares del suelo urbano del capítulo 8 de las NN.UU.
- Suelo urbano consolidado de actuación directa, pero pertenecientes a ámbitos regulados por ordenanzas específicas, cuyas condiciones singulares se recogen igualmente en anexo de las NN.UU.
- Suelo urbano consolidado en ámbitos cuyo proceso de ejecución no ha culminado (pendientes de finalizar obras de urbanización o proceso de equidistribución). Las ordenanzas de estos suelos se regulan de alguna de las dos maneras señaladas en los dos párrafos anteriores.

Todos estos suelos cuentan con las condiciones para ser considerados, de acuerdo con el art. 14 2 a) de la Ley 9/2001, como urbanos consolidados. Dicho artículo establece los siguiente: “*Suelo urbano consolidado, integrado por los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción.”*

9.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Se integran en la categoría de suelo urbano no consolidado, los siguientes suelos:

- Ámbitos de planeamiento delimitados bajo la denominación de “Actuaciones de Urbanización”.
- Ámbitos de suelo urbano o urbanizable de las NNSS98 en tramitación, cuya ordenación se incorpora a la del PG, considerando que previsiblemente culminarán su tramitación urbanística antes de la aprobación inicial del PG.

Dentro de la categoría de suelo urbano no consolidado, se delimitan, al amparo del artículo 14.1.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo 7/2015, diversas actuaciones denominadas "Actuaciones de Urbanización" (AU) (equiparables a los denominados "ámbitos de actuación" de la LSCM), donde deben llevarse a cabo obras de urbanización y proceder al reparto de cargas y beneficios (equidistribución).

El régimen de estas actuaciones es el señalado en la legislación urbanística, principalmente en la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid y en el Texto Refundido de la Ley del Suelo 7/2015.

Las determinaciones que establece el PG, respecto de los ámbitos de suelo urbano no consolidado se recogen en el anexo normativo del documento, siendo las siguientes de acuerdo con la LSCM:

- Uso global o característico.
- Usos pormenorizados.
- Coeficientes de ponderación entre usos pormenorizados, para el conjunto del suelo urbano, no estableciéndose diferencias de coeficientes entre las distintas áreas homogéneas. Estos coeficientes se recogen y justifican en el punto 8.6 de la presente memoria.
- Coeficiente de edificabilidad del ámbito, expresado en m2c del uso característico del ámbito por m2 de suelo (art. 39.3 LSCM), que es el del área homogénea en que se ubica.
- Remisión del desarrollo del ámbito AU1 a plan parcial, estableciéndose condiciones a tener en cuenta en su ordenación pormenorizada.
- No se establecen condiciones temporales ni orden de prioridad para el desarrollo, por no existir condicionantes que pudieran dar lugar a su establecimiento.
- Redes públicas. Se reservan en los ámbitos las siguientes condiciones sobre redes públicas:
- Redes generales. Se establece en las fichas de cada ámbito, las superficies de cesión para redes generales, en cuantía mínima de 20 m2s/100m2c, de acuerdo con los estándares del artículo 36 de la LSCM. Respecto de la cesión de redes generales se materializan en el propio ámbito, no proponiéndose en ningún caso su monetización.
- Redes locales. La dotación mínima que se establece en cada ámbito es la del área homogénea al que pertenece, de forma que se cumple el mínimo exigible de acuerdo con el Art. 36.6 de la LSCM (30 m2s/100m2c), manteniendo además la proporción de redes del área homogénea.

Se han delimitado dos ámbitos de planeamiento o actuaciones de urbanización en esta categoría de suelo, que quedan recogidos en el anexo específico de fichas urbanísticas de ámbitos. Son los siguientes:

- AH7B: AU-1B. AVENIDA DE LOS PRADOS
- AH3M: AU-4M. ARROYO DE LAS CALLEJAS

Los objetivos y características de estos ámbitos se recogen en las fichas de condiciones urbanísticas, de carácter normativo.

9.3. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

De acuerdo con el artículo 16 de la LSCM, tendrán la condición de suelo no urbanizable de protección los terrenos en que concurran alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

b) Que el planeamiento regional territorial y el planeamiento urbanístico consideren necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

Atendiendo a estas condiciones, el PG incluye las siguientes categorías de Suelo no urbanizable de protección:

a) SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL:

Dentro de la categoría primaria a) quedan incluidos:

a.1.) Vías pecuarias espacio libre protegido (Ley 8/1998)

a.2.) Montes Protegidos y Preservados (Ley 16/1995)

a.3.) Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (Ley 1/1985)

a.4.) Parque Nacional de las cumbres de la Sierra del Guadarrama (Ley 7/2013)

a.5.) Valores históricos (Ley 3/2013)

a.6.) Protección de cauces (Ley de Aguas RDL 1/2001)

a.1.) Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido (Ley 3/95 y 8/98 de Vías Pecuarias):

Las vías pecuarias clasificadas en el T.M. de El Boalo son las siguientes:

1. Cañada Real Segoviana o de las Merinas
2. Colada de Zahurdón

3. Colada de Moralzarzal a Cerceda
4. Cordel del Puente de Madrid a Colmenar Viejo
5. Paso de Ganados que de Cerceda va a Manzanares El Real
6. Colada de Cerceda a El Boalo
7. Colada o Paso de Ganados de Cerceda a Mataelpino
8. Colada de Cerceda a Becerril
9. Descansadero-abrevadero de El Egido
10. Colada de la Cuerda
11. Cordel de la Raya de Moralzarzal con Cerceda
12. Colada de la calle de los Enebros
13. Colada del Arroyo Collado
14. Colada del Chaparral
15. Camino del Pozuelo
16. Colada y Camino de El Boalo a Moralzarzal
17. Colada del Regajo Pamplinas
18. Descansadero-abrevadero de Fuentidueñas y Cerrillo de la Encinilla
19. Descansadero del Chaparral Gordo o Cerrillo de la Encinilla
20. Descansadero de la Paridera del Chaparral Espeso
21. Descansadero de la Cañada General de las Merinas o Segoviana
22. Descansadero del Cerrillo de Agustín
23. Descansadero de la Calle del Agua
24. Descansadero-abrevadero del Arroyo Collado
25. Descansadero-abrevadero de la Mina del Puente de Madrid
26. Colada del Arroyo Collado al Serrejón
27. Camino y Colada de Peñacardil
28. Colada de los Chaparrales
29. Colada de Navalcaide
30. Colada y Camino de las Viñas
31. Colada de los Prados Abuerlos
32. Colada de la Retuerta
33. Colada de Mataelpino a Manzanares
34. Colada de El Boalo a Manzanares
35. Colada de Fuentillejos a Manzanares
36. Colada de El Boalo a Colmenar
37. Colada Camino de El Boalo a Colmenar Viejo
38. Vereda de Cerceda al Término de Manzanares El Real
39. Colada de los Prados de Fuentillejos
40. Colada de El Boalo a Cerceda
41. Colada de la calle del Agua y Descansadero de la Pamplina
42. Colada y Camino de El Boalo a Mataelpino
43. Colada Camino de El Boalo a Becerril
44. Colada Camino de El Boalo a Moralzarzal
45. Colada Entretérminos de El Boalo y Mataelpino
46. Colada del Camino de Manzanares
47. Descansadero-abrevadero de Charco de las Raíces y Cantos Blancos
48. Colada de la Cerca Pinilla
49. Colada de la Cerca Cavildo
50. Descansadero-abrevadero del Salegar en la Solanilla
51. Colada de las Viñas
52. Colada del Cercado Grande
53. Colada de Mataelpino a Becerril y Navacerrada
54. Descansadero del Ensanche de María

55. Colada que por el Berrocal va a Becerril y Moralzarzal
56. Colada del Regajo de San Andrés a Moralzarzal
57. Colada del Regajo Mojón
58. Colada de Mataelpino a Cerceda
59. Colada de Mataelpino a Manzanares el Real
60. Vereda de Mataelpino a los Poyos y Majada de la Cueva
61. Colada por la ladera de Mataelpino a Manzanares
62. Colada de las Cobachuelas
63. Colada del Poyo Palancar
64. Colada de Mataelpino a El Boalo
65. Vereda del Guerrero
66. Descansadero Majada de las Cuevas
67. Descansadero de las Cobachuelas
68. Descansadero del Regajo de San Andrés
69. Descansadero de la Tenada de Mauricio Morato
70. Descansadero-abrevadero del Guerrero
71. Colada de la Ponzonilla
72. Colada por la Tenada de Mauricio Herranz

Todas ellas quedan descritas en la memoria informativa.

La superficie de vías pecuarias en el conjunto del T.M. es de 2.510.156 m^2, lo que supone un 6,38% de su superficie.

Todas ellas se delimitan y protegen en el PG, calificándose como Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, con independencia de la clase de suelo sobre el que discurran. En todo caso, cuando lo hacen por suelo no urbanizable de especial protección, se clasifican como tal.

Se han establecido algunas mejoras sobre el trazado de las vías pecuarias, encaminadas a mejorar la conectividad y funcionalidad de las mismas, asegurando en cualquier caso su integridad superficial.

Situación actual:

En el medio urbano se ha comprobado que existen algunas intrusiones, destacando las siguientes:

- En El Boalo se observa que parte de la parcela del colegio San Sebastián ocupa parte de la vía pecuaria denominada “descansadero abrevadero de Charco de las raíces y cantos blancos la Mina al Puente Madrid”. También parte de una parcela situada en el extremo sur de la unidad de ejecución UE-21B, junto al camino del cercado.
- En Cerceda se ha comprobado que parte de la parcela deportiva ocupa parte de la vía pecuaria denominada “descansadero abrevadero de la Mina al Puente Madrid”
- En Mataelpino existen intrusiones en varias zonas:

- Parte de las parcelas que dan frente a la M-617 presentan intrusiones sobre la vía pecuaria "colada de Mataelpino a Becerril y Navacerrada" (avenida de los Linares)
- Sobre esta misma colada existe una fuerte intrusión de las parcelas unifamiliares situadas junto a la M-617, en el centro urbano.
- La "vereda del Guerrero" (calle Frontal) está parcialmente ocupada por dos parcelas unifamiliares.

Todos estos suelos totalizan aproximadamente 23.860 m^2

Propuesta:

Con el doble objetivo de eliminar los citados puntos conflictivos, mejorando la calidad y superficie de la red de vías pecuarias, se propone "liberar" los suelos intrusionados anteriores, calificando como red supramunicipal de espacio libre de vías pecuarias, determinados suelos públicos que se consideran adecuados para dicho uso y que poseen mayor superficie, interés y calidad ambiental que los iniciales. En concreto se califican como espacio libre de vías pecuarias los siguientes suelos:

- En el núcleo de Cerceda el espacio libre público perteneciente a la red de espacios libres de cesión del sector 8-C, suelos en colindancia con los descansaderos del "arroyo Collado" y "de la Mina al Puente Madrid". Estos suelos totalizan 32.365 m^2. Son suelos que se preservan en su estado natural.
- En el núcleo de El Boalo tres enclaves situados: uno en la confluencia de la colada del cercado Grande (camino del cercado) y la colada del camino de Manzanares (carretera M-608); el segundo entre la colada del camino de Manzanares (carretera M-608) y el descansadero de "charco de las raíces y cantos blancos" (calle las Vegas); el tercero en colindancia con este descansadero, al este del enlace propuesto en este punto de la carretera M-608 (suelo pendiente de obtención).
- En el núcleo de Mataelpino suelos en colindancia con la vereda del Guerrero (calle Frontal)

Los nuevos suelos calificados totalizan aproximadamente 35.986 m^2, en el suelo urbano.

Además se califican como vías pecuarias en suelo no urbanizable de protección los suelos siguientes:

- Tramo conexión Colada y Camino de las Viñas con Descansadero Charco de las raíces y Cantos Blancos, al oeste de El Boalo, con una superficie de 13.765 m2.
- Ampliación Descansadero Charco de las raíces y Cantos Blancos, al oeste de El Boalo, con una superficie de 5.037 m2.

a.2) Montes Protegidos y Preservados de la Ley 16/1995 (Ley 16/1995, de 4 de Mayo, Forestal y Protección de la Naturaleza de la CM):

Esta protección se asigna a diversos suelos repartidos por el municipio, destacando por su superficie el monte que con la categoría de "monte de utilidad pública" se extiende por la zona norte, dentro del Parque Nacional de las Cumbres de la Sierra de Guadarrama. Se trata del Monte de Utilidad Pública Nº 198 "Ladera de Mataelpino". Además existe otro monte de utilidad pública, de menor extensión, ubicado también en el Parque Nacional de las Cumbres de la Sierra de Guadarrama, concretamente el Monte de Utilidad Pública Nº 163 "La Camorza".

Se protegen con esta categoría de suelo no urbanizable de protección sectorial todos los montes preservados del anexo cartográfico de la Ley 16/1995 y los Montes de Utilidad Pública citados.

La D.T. 10ª Ley 16/1995 establece lo siguiente: "No se consideran Montes Preservados, definidos en el artículo 20 de esta Ley, aquellos suelos que el 17 de noviembre de 1994 se encuentran calificados como suelos urbanos, urbanizables o aptos para urbanizar en el correspondiente Planeamiento Municipal".

En esta situación se encuentran algunos suelos del municipio, que quedan delimitados en el plano de clasificación del suelo del PG y que se clasifican como suelos urbanos, con las protecciones necesarias en función de su grado de conservación natural pero dentro de dicha clase de suelo no urbanizable de protección.

a.3) Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (Ley 1/1985)

Se trata de un Espacio Natural Protegido de la Comunidad de Madrid, declarado al amparo de la Ley 1/1985, de 23 de enero, si bien esta Ley ha experimentado sucesivas modificaciones.

Hay que destacar las modificaciones introducidas en el ámbito del Parque Regional a raíz de la declaración del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama, hecho que conlleva a una redistribución de determinadas áreas de territorio, entre diferentes espacios naturales protegidos. La redistribución fue legalmente materializada en el artículo 10 de la Ley 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, modificando parcialmente la Ley 1/1985 que creó el Parque Regional

Este espacio está ubicado en el centro y Sur del municipio, excluyendo la Sierra de los Porrones y las zonas menos urbanizadas.

Dentro del Parque aparecen en el municipio de El Boalo-Cerceda-Mataelpino las siguientes zonas:

A2. Reserva Natural Educativa.

B1. Parque Comarcal Agropecuario Protector.

B2. Parque Comarcal Agropecuario Productor.

P. Áreas a ordenar por planeamiento urbanístico.

Los suelos pertenecientes a las zonas A2, B1 y B2 se protegen como suelos no urbanizables de protección. A los pertenecientes a la zona P les será de aplicación las condiciones derivadas de la Ley 1/1985 para estas zonas.

a.4.) Parque Nacional

La Sierra de Guadarrama fue declarada Parque Nacional mediante Ley 7/2013, de 25 de junio (BOE núm. 152, de 26 de junio de 2013), modificada por Ley 30/2014, de 3 de diciembre, de Parques Nacionales.

El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama es el instrumento de planificación de este territorio en la Comunidad de Madrid, aprobado mediante Decreto 96/2009, de 18 de noviembre (BOCM num. 11, de 14 de enero de 2010).

En aras de una mejor protección y conservación de los recursos naturales, económicos, históricos y culturales presentes en la Sierra de Guadarrama, el PORN establece las siguientes zonas en el municipio de El Boalo:

- Zonas de Máxima Protección
- Zonas de Aprovechamiento Ordenado de los Recursos Naturales
- Zonas de Conservación y Mantenimiento de Usos Tradicionales
- Zonas de Transición

Las tres primeras de clasifican como suelo no urbanizable de protección sectorial. Además se protegen como suelos no urbanizables de protección las zonas con cabida de arbolado mayor del 30% sobre parcela, incluyendo en esta categoría unos terrenos fuertemente arbolados situados el sureste del núcleo de Mataelpino.

Las zonas de transición se reflejan en el plano de clasificación como afecciones a tener en cuenta en las actuaciones que se pretendan en estas zonas, sobre las que deberán cumplirse las determinaciones del PORN.

a.5.) Protección por sus valores históricos (protección arqueológica, Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid).

En esta categoría de especial protección se recogen los yacimientos arqueológicos documentados o localizados y delimitados en la actuación arqueológica llevada a cabo en esta fase de planeamiento. Son los siguientes:

- Al Alcorejo
- Minas de plata
- Montes de Mirasierra
- Túmulo de las vegas de Sanmuriel
- Cabeza negra
- Tinada de Quiñones

a.6.) Protección de Cauces.

Los red de cauces que discurren por el T.M., destacando el arroyo del Herrero, arroyo de la Gargantilla, arroyo de Callejas, arroyo del cerrillo de Fuentillejo, río Samburiel o Navacerrada, arroyo de Matalibrillo, etc.

Su protección se regula mediante la clasificación como suelos no urbanizables de protección de sus zonas de dominio público y servidumbre, de todos los cauces que discurren por esta clase de suelo. En el suelo urbano se recogen por la afección que supone su dominio público, zona de servidumbre y de policía.

b) SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR EL PLANEAMIENTO GENERAL:

Se protegen con esta categoría diversos suelos que no pueden encuadrarse en legislaciones sectoriales específicas, si bien cuentan con valores ambientales, que los hace inadecuados para el desarrollo urbano.

Dentro de la categoría primaria b) se incluyen:

b.1.) Protección ecológica

b.2.) Otros suelos protegidos por el planeamiento.

b.1.) Protección ecológica:

Se incluyen en esta categoría los siguientes suelos

- Suelos dentro de la Zona de Transición del PORN que por contar con una cabida de arbolado mayor del 30% se clasifican como suelo no urbanizable de protección en esta categoría, en aplicación de la legislación específica de dicho plan.

- Suelos con que cuentan con un alto sin valor ecológico por su ubicación en zonas húmedas vegetadas o bien otras con alta cabida de arbolado, no incluidas en los espacios de transición del PORN.

b.2.) Otros suelos protegidos por el planeamiento

Son suelos eminentemente agropecuarios aptos para acoger principalmente actividades agrícolas y pecuarias ligadas con el medio rural. Se trata de suelos inadecuados para el modelo territorial, que se considera debe preservarse del proceso urbanizador.

Se incluyen en esta categoría los suelos que perteneciendo a espacios de transición del PORN, no cuentan con arbolado suficiente para que sean considerados suelos no urbanizables de protección específica.

c) AFECCIONES:

En el municipio existen suelos que, con independencia de su clase de suelo (urbano, urbanizable o no urbanizable de especial protección) se ven afectados por diversos aspectos ambientales, de protección del patrimonio, o por su cercanía con cauces, infraestructuras viarias o vías pecuarias. Estas afecciones se recogen en el plano O2 "Clasificación del Suelo. Afecciones y redes", así como en las condiciones de las normas urbanísticas del PG y las que sean de aplicación las normativas en cada materia.

c.1.) Lugares de Importancia Comunitaria (integrantes de la Red Natura 2.000):

La Zona de Especial Conservación "Cuenca del río Manzanares" se declaró mediante Decreto 102/2014, de 3 de septiembre. Es el ZEC 3110004 "Cuenca del río Manzanares", coincide en su delimitación con el suelo del Parque Regional de la Cuenca del Manzanares, clasificado como SNUP.

c.2) Hábitats:

En el T.M. de El Boalo se localizan los siguientes hábitats recogidos por la Directiva 92/43/CE, del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres y la Directiva 97/62/CE, del Consejo, de 27 de octubre, que modifica la anterior:

Estos hábitats se localizan distribuidas por todo el municipio, tal y como se refleja en el plano O2 "Clasificación del Suelo. Afecciones y redes".

c.3) Infraestructuras viarias regionales (M-607, M-608, M-617 y M-615):

Las afecciones viarias se recogen en el plano de afecciones y se concretan mediante la definición y regulación normativa de las distancias correspondientes a las zonas de dominio público, servidumbre (línea límite de la edificación), que varían según se trate de las carreteras pertenecientes a la red principal (m-607, m-608) o la secundaria (M-617 y M-615)

c.4.) Cauces:

Su afección se señala mediante la definición de sus zonas de dominio público, servidumbre y zona de policía, que quedan recogidas en el plano de afecciones y definidas en las normas urbanísticas y que son de obligado cumplimiento en todas las clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable. Todo ello de acuerdo con el RDL 1/2001 de 20 de julio, sobre el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

c.5.) Rerserva de la Biosfera:

Las Reservas de la Biosfera son zonas representativas de los diferentes hábitats del Planeta, cuya importancia para la conservación de la biodiversidad y como modelo de desarrollo sostenible es reconocida a nivel internacional por la UNESCO (Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura). Son designadas por el Consejo Internacional de Coordinación del Programa MAB (Man and Biosphere - Hombre y Biosfera) a petición del Estado interesado. Forman una Red Mundial en la cual los Estados participan de manera voluntaria.

Las Reservas de la Biosfera tienen la consideración de áreas protegidas por instrumentos internacionales en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Tiene esta consideración todos aquellos espacios naturales que sean formalmente designados de conformidad con lo dispuesto en los Convenios y Acuerdos internacionales de los que sea parte España.

La “Cuenca Alta del río Manzanares” fue designada por la UNESCO el 9 de noviembre de 1992, como Reserva de la Biosfera. Presenta una superficie de 46.728 hectáreas, afectando a varios municipios de la Comunidad de Madrid, entre ellos El Boalo-Cerceda-Mataelpino.

Toda la zona Norte, Este y Sur del municipio está incluida en esta Reserva de la Biosfera, con delimitación sensiblemente igual a la del Parque Regional.

Todas las categorías y afecciones ambientales señaladas se justifican además, en base al estudio específico que se recoge en el Volumen 2 “Medio Ambiente”, que forma parte integrante del PG a todos los efectos.

Las superficies aproximadas de cada una de las categorías de los suelos clasificados como Suelo no Urbanizable de Protección, son las siguientes (teniendo en cuenta que en algunos casos las protecciones se superponen):

		SUPERFICIE (m^2)
a) SNUP (Legislación específica)	VÍAS PECUARIAS	2.522.282
	MONTES PRESERVADOS	1.881.718
	PARQUE REGIONAL DE LA CUENCA ALTA DEL MANZANARES	24.420.038
	PARQUE NACIONAL DE LAS CUMBRES DE LA SIERRRA DE GUADARRAMA	13.288.595
	VALORES HISTÓRICOS	51.502
	PROTECCIÓN DE CAUCES	501.547
b) SNUP (Plan General)	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	267.181
	OTROS SUELOS PROTEGIDOS POR EL PLANEAMIENTO	2.390.659

Por último cabe señalar que las edificaciones e instalaciones existentes en SNUP son objeto de Inventario, en documento adjunto, que incorpora fichas individualizadas y plano general. El municipio presenta numerosas edificaciones, principalmente de uso agropecuario y viviendas unifamiliares. A pesar del elevado número de instalaciones no se han configurado núcleos de población.

Se ha comprobado la existencia de algunas actividades singulares, destacando las siguientes:

- Canteras Carralón. Situada al suroeste del municipio, se trata de una actividad totalmente consolidada, que fue edificada con la correspondiente autorización municipal. Está ubicada en el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares e incluye una edificación principal y varias auxiliares, sobre varias parcelas, con una superficie total aproximada de 130.000 m^2. La actividad que desarrolla es la de extracción de granito y la elaboración y suministro de piezas de piedra natural. Cuenta con acceso autorizado desde la M-608.
- Conjunto de edificaciones al norte de la M-607, en el núcleo de Mataelpino, frente a la urbanización “La Ponderosa”. Se trata de seis parcelas con sus correspondientes

edificaciones de tipología industrial, destinadas a usos diversos: almacenaje, vaquería, carpintería metálica y distribución de maquinaria. Son edificaciones y actividades consolidadas, que cuentan con suministro de agua de la red, energía eléctrica y saneamiento a la red general, que discurre por la M-617.

Por otra parte, se ha comprobado que son muy escasas, casi excepcionales, las actividades que cuentan con calificación urbanística, concedida por parte de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

Todas las edificaciones existentes en suelo no urbanizable de protección quedarán reguladas en el PG, de forma que las nuevas actuaciones deberán llevarse a cabo mediante los procedimientos recogidos en la LSCM, principalmente mediante calificaciones urbanísticas, con los procedimientos ambientales que en cada caso sean exigibles.

Independientemente se podrán llevar a cabo las obras de conservación, mantenimiento y las encaminadas a garantizar las condiciones de seguridad, salubridad, ornato y accesibilidad, de acuerdo con lo establecido con carácter general en las Normas Urbanísticas y en la legislación sectorial, para las edificaciones en situación de "fuera de ordenación". Además se autorizarán las obras específicas de mejora, principalmente de condiciones ambientales, de los sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, de la integración paisajística y/o de transformación a usos propios del medio rural.

9.4. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

El Área de Reparto.

La LSCM define las áreas de reparto como los espacios delimitados por los Planes Generales para el suelo urbanizable sectorizado, cuyo objeto es materializar la equidistribución de aprovechamientos entre las propiedades afectadas por cada actuación urbanística (art. 84.1).
Todo el suelo urbanizable sectorizado clasificado por el Plan General, conformarán una única área de reparto (art. 84.2).

Se deberá fijar para el área de reparto un aprovechamiento unitario de reparto (art. 84.2).
Para poder proceder al desarrollo interno de la unidad o unidades de ejecución delimitadas en cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, éste deberá cumplir la exigencia de equidistribución respecto al área de reparto, justificando que el aprovechamiento unitario del sector es igual al aprovechamiento unitario de reparto de la totalidad del conjunto del suelo urbanizable (art. 85.1.b).

Sectores delimitados y redes públicas adscritas

Se delimitan 10 sectores, ocho de uso residencial y dos de uso de actividades terciarias compatibles con uso de industria limpia.

Para conseguir que la intensidad edificatoria sea acorde con las características del territorio en cada sector, se propone, en lugar de establecer diferentes aprovechamientos unitarios para cada sector lo siguiente:

Partiendo de una intensidad edificatoria contenida, para todos los sectores, se adscriben las redes generales exteriores, de forma que a los sectores ubicados en suelos con menor capacidad de acogida se les asignan menores superficies de redes públicas, con lo que resulta una intensidad edificatoria baja. Por el contrario a otros sectores se les asignan mayores superficie de redes exteriores, por ubicarse en terrenos menos frágiles y cuya capacidad de acogida es mayor. De esta forma se consigue el doble objetivo de simplificar la gestión del suelo urbanizable y sobre todo que la capacidad de acogida del territorio sea acorde con las intensidades edificatorias de cada sector, otorgando a todos los suelos aportados el mismo aprovechamiento.

La intensidad edificatoria queda limitada asignando un coeficiente de edificabilidad de 0,23m^2/m^2 para los sectores residenciales y de 0,35 m^2/m^2 para los usos de actividades productivas, a computar sobre la superficie del sector más las redes públicas adscritas, considerando dichos valores adecuados, como punto de partida, en función de las características de los suelos que habrán de soportar tal intensidad. Este valor persigue poder materializar un modelo territorial sostenible, de cierta compacidad, que permita aprovechar el suelo como recurso y que los procesos de transformación urbanizadora sean viables económica y medioambientalmente. El valor asignado para los suelos de uso residencial en las NNSS98 era de 0,25 m^2/m^2 para los sectores de uso residencial.

Por tanto el área de reparto queda integrada por los siguientes sectores y redes generales adscritas:

CUADRO SECTORES Y REDES GENERALES ADSCRITAS EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

1. SUPERFICIES Y USOS					
NÚCLEO	ÁMBITO	SUPERFICIE SECTOR	SUPERFICIE RG ext	TOTAL SUPERFICIE	USO PRINCIPAL
BOALO	S-2B	67.165		67.165	RESIDENCIAL
	S-5B	109.520		109.520	RESIDENCIAL
	RG-1B (*)		0	0	AGROECOLÓGICO
	RG-2B		2.770	2.770	DOTACIONAL
	RG-3BN		60.989	60.989	AGROECOLÓGICO
	RG-3BS		7.516	7.516	AGROECOLÓGICO
TOTAL BOALO		176.685	71.275	247.960	
CERCEDA	S-4C	47.339		47.339	RESIDENCIAL
	S-6C	31.733		31.733	RESIDENCIAL
	S-7C	23.135		23.135	RESIDENCIAL
	S-10C	43.862		43.862	ACTIVIDADES
	S-11C	45.772		45.772	ACTIVIDADES
	RG-1C		10.107	10.107	AGROECOLÓGICO
	RG-2C		15.453	15.453	AGROECOLÓGICO
TOTAL CERCEDA		191.841	25.560	217.401	
MATAELPINO	S-3M	24.020		24.020	RESIDENCIAL
	S-8M	49.457		49.457	RESIDENCIAL
	S-9M	45.930		45.930	RESIDENCIAL
	RG-1M		26.530	26.530	DOTACIONAL
TOTAL MATAELPINO		119.407	26.530	145.937	

TOTAL SUELO RESIDENCIAL	398.299	113.258	511.557
TOTAL SUELO ACTIVIDADES TERCIARIAS	89.634	10.107	99.741
TOTAL	487.933	123.365	**611.298**

(*) Red pública en suelo no urbanizable. No incluida en el área de reparto de suelo urbanizable sectorizado.

El uso predominante del área de reparto se ha escogido en función de las tipologías existentes que se consideran más adecuadas, desde los puntos de vista urbanístico, medioambiental y social, estableciéndose el uso residencial unifamiliar de media densidad, al que se le asigna el valor "1" para homogeneizar los aprovechamientos de los distintos sectores respecto del aprovechamiento del área de reparto.
En los sectores se establecen los distintos coeficientes de homogeneización (justificados en el capítulo siguiente), asignado el valor "1" al uso global en cada sector. Se asignan los siguientes usos globales en los distintos sectores:

- Sectores de uso global residencial unifamiliar media densidad: S-2B, S-5B, S-4C, S-6C, S-7C, S-3M, S-8M y S-9M. Coeficiente uso global sector: 1; coeficiente uso global de área de reparto: 1
- Sectores con uso global actividades terciarias: S-10C y S-11C. Coeficiente uso global sector: 1; coeficiente uso actividades terciarias en relación con el coeficiente del uso global del área de reparto: 0,70.

En las fichas de condiciones urbanísticas de cada uno de los sectores se establecen los parámetros de superficie del sector, superficie y localización de las redes generales adscritas, aprovechamiento unitario, coeficientes de homogeneización, densidad estimada de viviendas, etc., arrojando los siguientes resultados:

NÚCLEO	ÁMBITO	SUPERFICIE SECTOR	SUPERFICIE RG ext	TOTAL SUPERFICIE	USO PRINCIPAL	DENSIDAD	AU	m2c uc	EDIFICAB. BRUTA MAX.	m2c MÁX.
EL BOALO	S-2B	67.165	25.533	92.698	RESIDENCIAL	MEDIA	0,220	20.394	0,23	21.321
	S-5B	109.520	45.742	155.262	RESIDENCIAL	MEDIA	0,220	34.158	0,23	35.710
CERCEDA	S-4C	47.339	7.727	55.066	RESIDENCIAL	BAJA	0,220	12.114	0,23	12.665
	S-6C	31.733	4.636	36.369	RESIDENCIAL	BAJA	0,220	8.001	0,23	8.365
	S-7C	23.135	3.091	26.226	RESIDENCIAL	BAJA	0,220	5.770	0,23	6.032
MATAELPINO	S-3M	24.020	7.959	31.979	RESIDENCIAL	MEDIA	0,220	7.035	0,23	7.355
	S-8M	49.457	15.918	65.375	RESIDENCIAL	MEDIA	0,220	14.383	0,23	15.036
	S-9M	45.930	2.653	48.583	RESIDENCIAL	BAJA	0,220	10.688	0,23	11.174
		398.299	113.258	511.557			0,220	112.543	0,23	117.658
CERCEDA	S-10C	43.862	5.054	48.916	ACTIVIDADES	MEDIA	0,3143	15.374	0,35	17.120
	S-11C	45.772	5.054	50.826	ACTIVIDADES	MEDIA	0,3143	15.974	0,35	17.789
		89.634	10.107	99.741			0,3143	31.349	0,35	34.909
	TOTAL	487.933	123.365	**611.298**						152.567

Para calcular el aprovechamiento del área de reparto, previamente habremos de homogeneizar el aprovechamiento de todos los sectores al del área de reparto, mediante el coeficiente correspondiente. Así, para los sectores S-10C y S-11C, el aprovechamiento expresado en m^2c del uso característico del A.R. sería:

0,3143 m^2_{at} * 0,70 = 0,212 $m^2_{uc.ar}/m^2$

Las superficies construidas de dichos sectores expresadas en m^2c del uso característico del A.R. serían:

S-10C: 15.374 m^2_{at} *0,70 = 10.762 $m^2_{uc.ar}$
S-11C: 15.974 m^2_{at} *0,70 = 11.182 $m^2_{uc.ar}$

El artículo 84.3 de la LSCM indica que el aprovechamiento unitario de reparto, es el valor resultante de dividir la suma de los aprovechamientos urbanísticos totales de los usos globales (homogeneizados al uso global del área de reparto) de todos los sectores entre la superficie total del área de reparto. Este aprovechamiento se expresa en m^2 construidos del uso característico del área de reparto (residencial unifamiliar de densidad media) entre m^2 de suelo.

A_{ar} = (112.543+11.762+11.182) / 611.298 = **0,220 $m^2_{uc.ar}$ / m^2**

9.5. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE SECTORIZADO

Los denominados coeficientes de ponderación u homogeneización entre los usos y tipologías, de aplicación principalmente en el desarrollo del planeamiento parcial, constituyen la pieza fundamental en la equidistribución y en el reparto de cargas y beneficios.

Dado que a los titulares de suelo de los diferentes sectores les corresponde el 90% del aprovechamiento unitario del Área de Reparto por cada m^2 de suelo aportado en el Sector, y al Ayuntamiento el 10% restante, es preciso traducir los aprovechamientos (m^2 edificables del uso principal) en m^2 edificables reales de los distintos usos pormenorizados posibles.

La distinción entre aprovechamiento y m^2 reales edificables (edificabilidad homogeneizada) se realiza mediante los citados coeficientes.

Por tanto cabe señalar que de la aplicación de los coeficientes de ponderación, pueden derivarse mayores o menores densidades edificatorias en los ámbitos de desarrollo, aspecto este muy a tener en consideración a la hora de la asignación de sus valores.

En cuanto a la legislación urbanística, en el artículo 38 de la vigente Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid, relativo a las determinaciones sobre los usos del suelo, se establece que la ordenación de cada delimitación de suelo en que se divida el término municipal debe comprender como determinación "el establecimiento para cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector en suelo urbanizable de los coeficientes, que fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados, atendiendo a los objetivos urbanísticos perseguidos". Por otra parte en el artículo 42, sobre el contenido de los planes generales, se establece respecto del señalamiento de los coeficientes de homogeneización, lo siguiente:

- En el apartado 5 e) sobre el suelo urbanizable sectorizado se señala que el PG deberá contener la siguiente determinación: "Definición para cada sector de los coeficientes en que se fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados posibles en el mismo. El Plan General deberá justificar expresamente las variaciones de coeficientes entre sectores distintos".
- En el apartado 6 b) sobre el suelo urbano, se establece que el PG deberá contener, sobre cada área homogénea y ámbito de suelo urbano no consolidado, la siguiente determinación: "Definición de los coeficientes en que se fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados. El Plan General deberá justificar expresamente las variaciones de coeficientes entre áreas distintas."

Los coeficientes de ponderación de los diversos usos y tipologías guardan relación con los valores de mercado, pudiendo ajustarse en función de los objetivos urbanísticos perseguidos.

A fin de establecer los coeficientes de ponderación, teniendo en cuenta los valores de mercado, en primer lugar consideramos los distintos usos pormenorizados posibles, para después estimar sus valores de repercusión de suelo, mediante el "método residual". Para ello tomamos como referencia la formulación siguiente:

Vv = 1,40 (Vr + Vc) Fl

En la que:

Vv= valor en venta de producto inmobiliario, en €/m^2 construido.

Vr = valor de repercusión del suelo, en €/m^2 construido.

Vc = valor de la construcción en €/m^2 construido.

Fl = factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos, características constructivas y otras circunstancias de carácter local, estando comprendido este valor, en caso de aplicarse, entre 0,71 y 1,28.

Para el cálculo de los coeficientes de vivienda pública, se ha tomado el módulo básico a nivel nacional sobre el que se han aplicado los coeficientes autonómico, municipal y de precio limitado, obteniendo el precio máximo de venta que se ha comparado con el del resto de tipologías.

Respecto a las estrategias del planeamiento sobre los coeficientes de homogeneización, las mismas van encaminadas a tratar de "acercar", en lo posible, los coeficientes asignados a los distintos usos, a fin de contener las posibles distorsiones que pudiesen producirse respecto de las intensidades edificatorias en función de los usos pormenorizados, que se establezcan en los planes de desarrollo de los distintos ámbitos.

Se establecen en esta memoria los coeficientes de los usos pormenorizados más representativos o genéricos, pudiendo existir en el desarrollo de los planes parciales otros usos más específicos, cuyos coeficientes podrán fijarse justificadamente por dichos planes, tomando como marco y referencia los usos y coeficientes aquí señalados.

Los coeficientes señalados en el presente capítulo se establecen, a fin de ser comparables, en relación con el uso más representativo de entre los existentes en el área de reparto, es decir, el uso Residencial de vivienda unifamiliar de media densidad, al que se asigna la unidad.

A partir de los criterios de partida, los objetivos urbanísticos y los valores estimados de repercusión de suelo para los distintos usos y tipologías, se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización entre los distintos usos pormenorizados, para su aplicación al conjunto del suelo urbano y urbanizable sectorizado:

- Residencial multifamiliar (MC/CH): 1,15
- Residencial unifamiliar baja densidad (RU0-RU2): 0,90
- Residencial unifamiliar media densidad (RU3-RU5): **1**
- Residencial con protección pública de precio básico (VPPB): 0,70
- Residencial con protección pública de precio limitado (VPPL): 0,80
- Actividades terciarias (TC): 0,70
- Industria limpia (IL): 0,60
- Dotaciones/equipamientos privados (EQ): 0,50

Cuando en un ámbito o área homogénea el uso característico es distinto del RU 3/5, se asigna la unidad al uso de que se trate, siendo el resto de coeficientes proporcionales, con arreglo a los valores de la relación anterior, de acuerdo con la siguiente tabla:

ORDENANZA SU	USO/TIPOLOGÍA								
MC/CH	RES COL LIBRE	1,15	**1,00**	1,64	1,44	1,28	1,64	1,92	2,30
MC/CH/RU	RES COL VPPB	0,7	0,61	**1,00**	0,88	0,78	1,00	1,17	1,40
MC/CH/RU	RES COL VPPL	0,8	0,70	1,14	**1,00**	0,89	1,14	1,33	1,60
RU-3,RU-4, RU5	RES UNIF MEDIA DENSIDAD	**1**	0,87	1,43	1,25	1,11	1,43	1,67	2,00
RU-0,RU-1,RU-2	RES UNIF BAJA DENSIDAD	0,9	0,78	1,29	1,13	**1,00**	1,29	1,50	1,80
TC	ACTIVIDADES TERCIARIAS	0,7	0,61	1,00	0,88	0,78	**1,00**	1,17	1,40
IL	INDUSTRIA LIMPIA	0,6	0,52	0,86	0,75	0,67	0,86	**1,00**	1,20
EQ	DOTACIONAL	0,5	0,43	0,71	0,63	0,56	0,71	0,83	**1,00**

El Boalo, diciembre de 2016

El equipo redactor:

Juan Guzmán Pastor

(En representación de GPA S.L.)

ANEXOS A LA MEMORIA.

INDICE ANEXOS.

Anexo.1. Resumen Ejecutivo (Art. 56 Bis de la LSCM).....121

Anexo.2. Tabla resumen del Plan General.....143

Anexo.3. Áreas Homogéneas.....145

Anexo.1. Resumen Ejecutivo (Art. 56 Bis de la LSCM).

Objeto y contenido.

El Art. 56 bis, incorporado al texto de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), por la Ley 3/2007 de 26 de julio (BOCM 30 de julio de 2007) determina lo siguiente:

"Los Ayuntamientos o, en su caso, la Comunidad de Madrid en los supuestos en los que legalmente le corresponda la redacción, tramitación y aprobación de instrumentos del planeamiento, acordarán las medidas necesarias para garantizar la transparencia, difusión y divulgación suficiente entre todos los vecinos, de la apertura de los plazos de información pública y de exposición de los Avances, Planes e instrumentos urbanísticos que vayan a ser objeto de tramitación y aprobación.

En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.

Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública." (Sic).

El presente Resumen incluye todos los suelos objeto de nueva ordenación o modificación sustancial de la establecida por las Normas Subsidiarias vigentes. Estos suelos se dividen, para mayor claridad, en función de su clasificación, esto es en suelos urbanos, urbanizables sectorizados y no urbanizables de protección. De esta forma se identifican y numeran los distintos suelos incluidos en el Resumen y sobre cada uno de ellos se establece su superficie aproximada, una descripción del estado actual, un breve análisis y la propuesta del Plan General. Por último se adjunta un plano identificativo.

A) ÁMBITOS O ZONAS EN SUELO URBANO

Numeración según plano adjunto

(Denominación según Normas Subsidiarias 1998)

U1. Parcela calle del Vallejuelo en El Boalo (UE-7B de las NNSS98)

Superficie aproximada: 15.780 m^2

Situación actual y análisis:

Este ámbito lo componen dos parcelas, albergando una de ellas la vivienda donde residió la escritora Dña. Carmen Martín Gaite. El terreno se encuentra en su estado natural, con afloramientos de granito y numerosos ejemplares de arbolado (principalmente encinas). Respecto de las edificaciones existentes la parcela cuenta con la citada vivienda, una edificación auxiliar y una piscina. Las parcelas están cercadas con muro de mampostería de piedra natural. En las vigentes NNSS el ámbito se recoge como la unidad de ejecución UE-7B, con calificación residencial unifamiliar RU-1 (parcela mínima de 1.200 m^2) y un número de viviendas aproximado de 12 unidades.

Propuesta:

Se pretende ubicar en el ámbito la sede de la Fundación Cultural Carmen Martín Gaite. Para ello se ha iniciado la tramitación de una modificación puntual, cuya ordenación se asume en su concepción general, por considerarse adecuada desde el punto de vista urbanístico y ambiental. Se trata de reservar la parte de norte del ámbito para uso dotacional privado, donde se ubicarían las edificaciones existentes con destino a la Fundación, concentrando la edificación residencial unifamiliar al sur del ámbito, con las condiciones de ocupación que permita, en lo posible, el mantenimiento de los valores naturales y paisajísticos de estos suelos. En el conjunto se plantea mantener la edificabilidad asignada al ámbito por las NNSS98.

U2. Parcela junto a la colada de Cerceda a Mataelpino, en Cerceda

Superficie aproximada: 14.970 m^2

Situación actual y análisis:

Este suelo, de titularidad municipal, se localiza en la confluencia de las coladas de “Cerceda a Mataelpino” y del “Regajo Pamplinas”. Esta incluido, como “zona de transición”, en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra del Guadarrama. Está desprovista de arbolado (salvo algunos ejemplares aislados) y en su interior existe una antigua cantera de granito. En las NNSS98 está clasificada como suelo urbano de uso zona verde pública.

Propuesta:

Se propone mantener la titularidad pública del suelo y su condición de espacio libre, si bien modificando la calificación, para que pueda albergar usos agroecológicos promovidos por el Ayuntamiento, propios del medio rural, con objeto de preservar los terrenos en su estado natural promoviendo a la vez usos alternativos a los del medio urbano, más sostenibles y ecológicos, que dinamicen y diversifiquen las actividades productivas del municipio.

U3. Parcela junto a la colada de Cerceda a El Boalo, en Cerceda (parte de la UE-2C de las NNSS98)

Superficie aproximada: 24.620 m^2

Situación actual y análisis:

Estos suelos, situados en colindancia con la colada de Cerceda a El Boalo y junto a la urbanización Montes Claros, están clasificados actualmente como suelos urbanos de uso dotacional (equipamiento genérico) y zona verde. Son suelos de titularidad pública pertenecientes al sistema de redes públicas generales. Ambientalmente están incluidos, como "zona de transición", en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra del Guadarrama. Son suelos que se mantienen en su estado natural, contando con ejemplares dispersos de arbolado. Por la parte sur de estos suelos discurre el arroyo de Matalibrillo.

Propuesta:

La actual calificación de equipamiento, puede acarrear una intensidad edificatoria y de presencia de vehículos, que se considera podría impactar negativamente sobre este eje asociado a la vía pecuaria, que desde el Plan General se pretende tenga un carácter principalmente peatonal y ciclable. Por tanto, se propone mantener el carácter de red pública, pero con las siguientes calificaciones o usos: la zona sur, correspondiente al arroyo, como espacio libre público con objeto de mantener el cauce y una amplia franja a cada lado del mismo en su estado natural; la zona este, como zona verde de transición con las parcelas residenciales de la urbanización Montesclaros; la zona oeste restante, como espacio libre de uso agroecológico, con los mismos objetivos señalados para el anterior ámbito.

U4. Actuación de urbanización AU-1B de suelo urbano no consolidado. Suelos en la Avenida de Los Prados, en El Boalo

Superficie aproximada: 5.695 m^2

Situación actual y análisis:

Estos suelos se localizan al este de la zona noroeste del núcleo de El Boalo, estando situados entre dos vías pecuarias: al norte la colada de El Boalo a Manzanares y al sur la colada de El Boalo a Colmenar. Son suelos ambientalmente desprovistos de especial interés, perteneciendo al Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra del Guadarrama como "zonas de transición". Están clasificados en las NNSS98, erróneamente, como suelo no urbanizable especialmente protegido "Montes Preservados", si bien el límite de dichos espacios naturales no incluye estos suelos.

Propuesta:

Siendo uno de los objetivos del Plan General, dar conexión a los espacios naturales del municipio, se propone la delimitación de un pequeño ámbito de planeamiento de remate de la trama urbana (AU-1B), que permita la obtención y adecuación de una franja de espacio libre peatonal al este, que conecte las coladas de El Boalo a Manzanares y de El Boalo a Colmenar, actualmente inconexas en este punto. Los suelos lucrativos se califican con ordenanza residencial unifamiliar, de forma que se lleve a cabo una transición adecuada entre el medio urbano y el natural.

U5. Actuación de urbanización AU-4M de suelo urbano no consolidado. Suelos al sur de la calle Frontal en Mataelpino (UE-4 M de las NNSS98)

Superficie aproximada: 47.310 m^2

Situación actual y análisis:

Estos terrenos se localizan inmersos en la trama urbana de Mataelpino, lindando: al norte con la vereda del Guerrero (calle Frontal); al sur con la colada de Mataelpino a Becerril y Navacerrada (avenida de los Linares) y la UE-8M (consolidada); al este con el arroyo de las Callejas; y al oeste con el sector 1M, ya urbanizado. Se corresponden con la actual UE-4M y una parcela urbana actualmente destinada a aparcamiento municipal.

Propuesta:

A fin de completar la trama urbana y obtener suelo para dotaciones junto al centro urbano, se propone la delimitación de un ámbito de suelo urbano de uso residencial (AU-4M), cuyos objetivos principales son: preservación y ampliación del arroyo de forma que se consiga la conexión peatonal de la vereda del Guerrero (calle Frontal) con la colada de Mataelpino a Becerril y Navacerrada (avenida de los Linares); conexión de todas las calles que confluyen en estos suelos: calle Cerca de Salvador, avenida de los Linares, calle de Linares y calle Frontal, con nuevos viales que permitan la coexistencia del tráfico rodado, peatonal y ciclable; implantación de un espacio libre público junto a la avenida de los Linares para implementar la escasez de este tipo de dotaciones en el centro urbano de Mataelpino; conexión de la vereda del Guerrero y los espacios libres del sector 1M mediante la reserva de un espacio libre en el extremo oeste del ámbito, que sirva además de elemento de transición entre el medio urbano y el natural.

U6. Suelos de vías pecuarias a compensar con nuevos suelos en El Boalo, Cerceda y Mataelpino. (Este punto no se identifica en el plano resumen por tratarse de diversos suelos en cada uno de los tres núcleos).

Situación actual y análisis:

En el medio urbano se ha comprobado que existen algunas intrusiones, destacando las siguientes:

- En El Boalo se observa que parte de la parcela del colegio San Sebastián ocupa parte de la vía pecuaria denominada “descansadero abrevadero de Charco de las raíces y cantos blancos la Mina al Puente Madrid”. También parte de una parcela situada en el extremo sur de la unidad de ejecución UE-21B, junto al camino del cercado.
- En Cerceda se ha comprobado que parte de la parcela deportiva ocupa parte de la vía pecuaria denominada “descansadero abrevadero de la Mina al Puente Madrid”
- En Mataelpino existen intrusiones en varias zonas:
    - Parte de las parcelas que dan frente a la M-617 presentan intrusiones sobre la vía pecuaria “colada de Mataelpino a Becerril y Navacerrada” (avenida de los Linares)
    - Sobre esta misma colada existe una fuerte intrusión de las parcelas unifamiliares situadas junto a la M-617, en el centro urbano.

- La “vereda del Guerrero” (calle Frontal) está parcialmente ocupada por dos parcelas unifamiliares.

Todos estos suelos totalizan aproximadamente 23.860 m^2

Propuesta:

Con el doble objetivo de eliminar los citados puntos conflictivos, mejorando la calidad y superficie de la red de vías pecuarias, se propone “liberar” los suelos intrusionados anteriores, calificando como red supramunicipal de espacio libre de vías pecuarias, determinados suelos públicos que se consideran adecuados para dicho uso y que poseen mayor superficie, interés y calidad ambiental que los iniciales. En concreto se califican como espacio libre de vías pecuarias los siguientes suelos:

- En el núcleo de Cerceda el espacio libre público perteneciente a la red de espacios libres de cesión del sector 8-C, suelos en colindancia con los descansaderos del “arroyo Collado” y “de la Mina al Puente Madrid”. Estos suelos totalizan 32.365 m^2. Son suelos que se preservan en su estado natural.
- En el núcleo de El Boalo tres enclaves situados: uno en la confluencia de la colada del cercado Grande (camino del cercado) y la colada del camino de Manzanares (carretera M-608); el segundo entre la colada del camino de Manzanares (carretera M-608) y el descansadero de “charco de las raíces y cantos blancos” (calle las Vegas); el tercero en colindancia con este descansadero, al este del enlace propuesto en este punto de la carretera M-608 (suelo pendiente de obtención).
- En el núcleo de Mataelpino suelos en colindancia con la vereda del Guerrero (calle Frontal)

Los nuevos suelos calificados totalizan aproximadamente 35.986 m^2, en el suelo urbano.

Además se califican como vías pecuarias en suelo no urbanizable de protección los suelos siguientes:

- Tramo conexión Colada y Camino de las Viñas con Descansadero Charco de las raíces y Cantos Blancos, al oeste de El Boalo, con una superficie de 13.765 m^2.
- Ampliación Descansadero Charco de las raíces y Cantos Blancos, al oeste de El Boalo, con una superficie de 5.037 m^2.

B) ÁMBITOS Y REDES ADSCRITAS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Numeración según plano adjunto

(Denominación según Normas Subsidiarias 1998)

Z1. Sector S-2B

Superficie aproximada: 67.165 m^2

Situación actual y análisis:

Este ámbito se sitúa en el núcleo de El Boalo, al oeste del núcleo urbano y en continuidad con la trama urbana. Linda al norte con las unidades de ejecución 4B y 11B; al sur con el sector 3B y la urbanización Sierra Bonita; al este con manzanas edificadas del centro urbano; y al oeste con la colada de El Boalo a Moralzarzal. Es un sector ya delimitado como suelo urbanizable por las vigentes NNSS98, de uso principal residencial y con una edificabilidad bruta de 0,25 m^2/m^2, a desarrollar por plan parcial. Son suelos de carácter forestal, definidos como "zona de transición", en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra del Guadarrama. Cuentan con ejemplares de arbolado y afloramientos de piedra granítica.

Propuesta:

A fin de completar y regularizar la trama urbana por la zona oeste de El Boalo, se propone mantener la delimitación de este sector de suelo urbanizable de las NNSS98, con los siguientes condicionantes en su ordenación:

- Uso global: residencial
- Uso pormenorizados compatibles: terciario comercial, dotacional.
- Densidad: media
- Adscripción de redes generales exteriores: sí
- Principales condicionantes urbanísticos: continuidad de viales del sector 3B, calles del Cerro y del Berrocal con elemento de coexistencia de tráfico rodado, peatonal y ciclable; reserva de zonas verdes en continuidad con las de la UE11B colindante; establecimiento de modelo "sostenible" ambiental, social y económico, de acuerdo con el sistema de objetivos del Plan General.
- Principales condicionantes ambientales: preservación de ejemplares de arbolado, adaptación a la topografía natural, reserva de espacios libres en el extremo oeste de transición y conexión con el medio natural.

Z2. Sector S-5B

Superficie aproximada: 109.520 m^2

Situación actual y análisis:

Este ámbito se sitúa en el núcleo de El Boalo, al suroeste de la trama urbana y en continuidad con ella. Linda al norte con el sector 4B; al sur con el arroyo del Cerrillo, la colada de Cerceda a El Boalo y el descansadero de la Pamplina; al este con la urbanización Sierra Bonita; y al oeste con el suelo no urbanizable. Es un sector ya delimitado como suelo urbanizable por las vigentes NNSS98, de uso

principal residencial y con una edificabilidad bruta de 0,25 m^2/m^2, a desarrollar por plan parcial. Son suelos de carácter forestal, definidos como "zona de transición", en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra del Guadarrama. Cuenta con ejemplares de arbolado y afloramientos de piedra granítica.

Propuesta:

A fin de regularizar y completar la trama urbana por la zona suroeste de El Boalo, se propone mantener la delimitación de este sector de suelo urbanizable de las NNSS98, con los siguientes condicionantes en su ordenación:

- Uso global: residencial
- Uso pormenorizados compatibles: terciario comercial, dotacional.
- Densidad: media
- Adscripción de redes generales exteriores: sí
- Principales condicionantes urbanísticos: continuidad de viales del sector 4B, con elemento de coexistencia de tráfico rodado, peatonal y ciclable; conexión peatonal y ciclable con la colada de Cerceda a El Boalo y el descansadero de la Pamplina; reserva de espacio libre de transición de la urbanización Sierra Bonita que sirva de conexión de la colada de Cerceda a El Boalo y las zonas verdes del sector 4B; establecimiento de modelo "sostenible" ambiental, social y económico, de acuerdo con el sistema de objetivos del Plan General.
- Principales condicionantes ambientales: preservación de ejemplares de arbolado, adaptación a la topografía natural, reserva de espacios libres en los extremos sur y oeste, de transición y conexión con el medio natural y como elemento de prevención de incendios forestales.

Z3. Sector S-4C

Superficie aproximada: 47.340 m^2

Situación actual y análisis:

Este ámbito se sitúa en el núcleo de Cerceda, inmerso en la trama urbana, al norte de la carretera M-607. Linda al norte con la urbanización Las Praderas; al sur con la carretera M-607; al este con la colada de Cerceda a Mataelpino y con la unidad de ejecución UE-5C (4); y al oeste con suelos de la colada de Cerceda a Becerril. Está formado por la unidad de ejecución UE-5C (5) aún sin desarrollar y el sector 5C, ya delimitado como suelo urbanizable por las vigentes NNSS98, de uso principal residencial y con una edificabilidad bruta de 0,25 m^2/m^2, a desarrollar por plan parcial. Son suelos de carácter forestal y agropecuario, no estando incluidos en ningún espacio natural. Cuentan con ejemplares de arbolado y afloramientos de piedra granítica. Por el ámbito discurre un humedal de poca entidad, en sentido este oeste.

Propuesta:

A fin de regularizar la trama urbana de esta zona de Cerceda, se propone delimitar un sector de suelo urbanizable que comprende la delimitación de la UE-5C (5) de suelo urbano y el sector 5C de suelo urbanizable de las NNSS98, con los siguientes condicionantes en su ordenación:

- Uso global: residencial
- Uso pormenorizados compatibles: terciario comercial, dotacional.
- Densidad: baja
- Adscripción de redes generales exteriores: sí
- Principales condicionantes urbanísticos: acceso único desde la rotonda de la carretera M-607 evitando el acceso desde la vía pecuaria y la continuidad del tráfico rodado de la colada de los Prados Abuelos; reserva de zona verde de conexión peatonal y rodada entre la colada de Cerceda a Becerril y la avenida segunda de la urbanización Las Praderas; establecimiento de modelo "sostenible" ambiental, social y económico, de acuerdo con el sistema de objetivos del Plan General.
- Principales condicionantes ambientales: preservación de ejemplares de arbolado, adaptación a la topografía natural, reserva de espacios libres sobre el humedal existente.

Z4. Sector S-6C

Superficie aproximada: 31.735 m^2

Situación actual y análisis:

Este ámbito, cuyos suelos son de titularidad municipal, se sitúa en el núcleo de Cerceda, en el extremo sur de la trama urbana, al oeste de la carretera M-608 de Cerceda a Moralzarzal. Linda al norte con parcelas unifamiliares de gran tamaño, suelos de vías pecuarias correspondientes al descansadero del Cerrillo de Agustín y depósito de agua; al sur con el arroyo de Samburiel; al este con el sector 13C; y al oeste con la colada de Moralzarzal a Cerceda (carretera M-608). Es un sector ya delimitado como suelo urbanizable por las vigentes NNSS98, de uso principal residencial y con una edificabilidad bruta de 0,25 m^2/m^2, a desarrollar por plan parcial. Son suelos de carácter forestal, con algunos ejemplares de arbolado y afloramientos de piedra granítica.

Propuesta:

A fin de completar y regularizar la trama urbana por la zona suroeste de Cerceda, se propone mantener la delimitación de este sector de suelo urbanizable de las NNSS98, con los siguientes condicionantes en su ordenación:

- Uso global: residencial
- Uso pormenorizados compatibles: terciario comercial, dotacional.
- Densidad: baja
- Adscripción de redes generales exteriores: sí
- Principales condicionantes urbanísticos: continuidad de viales del sector 13C y calle del Depósito, con vial de coexistencia de tráfico rodado, peatonal y ciclable; conexión peatonal y ciclable por el este con la colada de Moralzarzal a Cerceda; establecimiento de modelo "sostenible" ambiental, social y económico, de acuerdo con el sistema de objetivos del Plan General.
- Principales condicionantes ambientales: preservación de ejemplares de arbolado, adaptación a la topografía natural, reserva de espacios libres en el extremo sureste de transición y defensa del arroyo de Samburiel y de conexión con el medio natural.

Z5. Sector S-7C

Superficie aproximada: 23.135 m^2

Situación actual y análisis:

Este ámbito se sitúa en el núcleo de Cerceda, en el extremo sur de la trama urbana, al este de la carretera M-608 de Cerceda a Moralzarzal. Linda al norte con la unidad de ejecución 4C de tipología unifamiliar aislada; al sur con el arroyo de Samburiel; al este con la colada de Moralzarzal a Cerceda (carretera M-608); y al este con el sector 8C. Es un sector ya delimitado como suelo urbanizable por las vigentes NNSS98, de uso principal residencial y con una edificabilidad bruta de 0,25 m^2/m^2, a desarrollar por plan parcial. Son suelos de carácter forestal, con algunos ejemplares de arbolado y afloramientos de piedra granítica.

Propuesta:

A fin de completar y regularizar la trama urbana por la zona sur de Cerceda, se propone mantener la delimitación de este sector de suelo urbanizable de las NNSS98, con los siguientes condicionantes en su ordenación:

- Uso global: residencial
- Uso pormenorizados compatibles: terciario comercial, dotacional.
- Densidad: baja
- Adscripción de redes generales exteriores: sí
- Principales condicionantes urbanísticos: continuidad de viales del sector 8C y calle Pradillo; conexión peatonal y ciclable por el este con la colada de Moralzarzal a Cerceda; establecimiento de modelo “sostenible” ambiental, social y económico, de acuerdo con el sistema de objetivos del Plan General.
- Principales condicionantes ambientales: preservación de ejemplares de arbolado (en especial los cipreses al sur del ámbito), adaptación a la topografía natural, reserva de espacios libres en el extremo sur de transición y defensa del arroyo de Samburiel y de conexión con el medio natural.

Z6. Sector S-10C

Superficie aproximada: 43.860 m^2

Situación actual y análisis:

Situado en la zona noroeste del núcleo de Cerceda al norte de la carretera M-607. Linda al norte con el descansadero de el Egido y arroyo de Matalibrillo; al sur con la carretera M-607; al este con el sector 11C; y al oeste con la carretera M-608, que es la vía pecuaria denominada “paso de ganados de Cerceda a Manzanares el Real”. Es un sector ya delimitado como suelo urbanizable por las vigentes NNSS98, de uso principal industria-parque, con una edificabilidad bruta de 0,5 m^2/m^2, a desarrollar por plan parcial. Son suelos de carácter forestal (salvo la parcela industrial existente), con algunos ejemplares de arbolado de poco porte. El terreno es sensiblemente llano.

Propuesta:

A fin de completar la trama urbana por la zona sureste de Cerceda, se propone mantener la delimitación de este sector de suelo urbanizable de las NNSS98, con los siguientes condicionantes en su ordenación:

- Uso global: actividades económicas
- Uso pormenorizados compatibles: terciario comercial, dotacional, industria limpia
- Densidad: media
- Adscripción de redes generales exteriores: sí
- Principales condicionantes urbanísticos: usos terciarios e industriales limitando las actividades incompatibles con el entorno (ruidosas, contaminantes, peligrosas, etc.); acceso desde vía de servicio de la M-607, evitando el acceso desde la M-608 por su cercanía con la rotonda existente y por la condición de vía pecuaria de ese vial; reserva de espacios libres en los bordes norte, sur y oeste, de función paisajística y de conexión peatonal con otros espacios públicos.
- Principales condicionantes ambientales: preservación de ejemplares de arbolado de interés, adaptación a la topografía natural, reserva de espacios libres en los extremos oeste y norte, de transición y defensa del arroyo de Matalibrillo y de conexión con el medio natural. También como elemento de prevención de incendios forestales.

Z7. Sector S-11C

Superficie aproximada: 45.770 m^2

Situación actual y análisis:

Situado en la zona noroeste del núcleo de Cerceda al norte de la carretera M-607. Linda al norte con el descansadero de el Egido y arroyo de Matalibrillo; al sur con la carretera M-607; al este con el sector 12C ya desarrollado; y al oeste con el sector 10C. Es un sector ya delimitado como suelo urbanizable por las vigentes NNSS98, de uso principal industria-parque, con una edificabilidad bruta de 0,2 m^2/m^2, a desarrollar por plan parcial. Son suelos de carácter forestal (salvo la parcela industrial existente), con algunos ejemplares de arbolado de escaso interés ambiental. El terreno es sensiblemente llano.

Propuesta:

A fin de completar la trama urbana por la zona sureste de Cerceda, se propone mantener la delimitación de este sector de suelo urbanizable de las NNSS98, con los siguientes condicionantes en su ordenación:

- Uso global: actividades económicas
- Uso pormenorizados compatibles: terciario comercial, dotacional, industria limpia
- Densidad: media
- Adscripción de redes generales exteriores: sí
- Principales condicionantes urbanísticos: usos terciarios e industriales limitando las actividades incompatibles con el entorno (ruidosas, contaminantes, peligrosas, etc.); acceso desde vía de servicio de la M-607; reserva de espacios libres en los bordes norte, sur y este, de función paisajística y de conexión peatonal con otros espacios públicos.

- Principales condicionantes ambientales: preservación de ejemplares de arbolado de interés, adaptación a la topografía natural, reserva de espacios libres en el extremo norte, de transición y defensa del arroyo de Matalibrillo y de conexión con el medio natural. También como elemento de prevención de incendios forestales.

Z8. Sector S-3M

Superficie aproximada: 24.020 m^2

Situación actual y análisis:

Este ámbito se sitúa en el núcleo de Mataelpino, inmerso en la trama urbana, colindante con la urbanización San Muriel y cerca de la carretera M-615. Linda al norte con la urbanización San Muriel; al sur con la calle del Hórreo y la UE-14M (residencial Abantos); al este con la calle del Hórreo (del sector 1-M); y al oeste con la UE-14M (residencial Abantos). Sus límites coinciden con los del sector ya delimitado como suelo urbanizable por las vigentes NNSS98, de uso principal residencial y con una edificabilidad bruta de 0,25 m^2/m^2, a desarrollar por plan parcial. Son suelos de carácter forestal y agropecuario, definidos como "zona de transición", en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra del Guadarrama. Cuentan con algunos ejemplares de arbolado en el perímetro de la parcela, existiendo una instalación agropecuaria de reducido tamaño que queda debidamente integrada en el entorno.

Propuesta:

A fin de regularizar la trama urbana de esta zona de Mataelpino, se propone delimitar un sector de suelo urbanizable coincidente con la delimitación del sector 3M de suelo urbanizable de las NNSS98, con los siguientes condicionantes en su ordenación:

- Uso global: residencial
- Uso pormenorizados compatibles: terciario comercial, dotacional.
- Densidad: media
- Adscripción de redes generales exteriores: sí
- Principales condicionantes urbanísticos: conexión de las calles del Hórreo y de Isaac Albéniz con elemento de coexistencia de tráfico rodado, peatonal y ciclable; establecimiento de modelo "sostenible" ambiental, social y económico, de acuerdo con el sistema de objetivos del Plan General.
- Principales condicionantes ambientales: preservación de ejemplares de arbolado de interés, adaptación a la topografía natural.

Z9. Sector S-8M

Superficie aproximada: 49.455 m^2

Situación actual y análisis:

Este ámbito se sitúa al sur del núcleo de Mataelpino, dentro de la trama urbana de las urbanizaciones. Está situado entre la calle del Cerrillo Altillo y la M-615 (avenida de los Linares), ambas vías pecuarias. Linda al norte y al oeste con la "colada que desde el Berrocal va a Becerril y a Moralzarzal" (calle del Cerrillo Altillo); al sur con el sector 10M; al este con la "colada del regajo de

San Andrés a Moralzarzal" (avenida de los Linares o carretera M-615). Sus límites coinciden con los del sector ya delimitado como suelo urbanizable por las vigentes NNSS98, de uso principal residencial y con una edificabilidad bruta de 0,25 m^2/m^2, a desarrollar por plan parcial. Son suelos de carácter forestal, definidos como "zona de transición", en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra del Guadarrama. Cuentan con algunos ejemplares de arbolado y afloramientos de piedra granítica.

Propuesta:

A fin de completar la trama urbana de esta zona de Mataelpino, se propone delimitar un sector de suelo urbanizable coincidente con la delimitación del sector 8M de suelo urbanizable de las NNSS98, con los siguientes condicionantes en su ordenación:

- Uso global: residencial
- Uso pormenorizados compatibles: terciario comercial, dotacional.
- Densidad: media
- Adscripción de redes generales exteriores: sí
- Principales condicionantes urbanísticos: acceso desde la continuidad de la calle de los Ganaderos, con elemento de coexistencia de tráfico rodado, peatonal y ciclable; reserva de espacios libres en los bordes norte, este y oeste, para complementar las vías pecuarias que actualmente quedan ocupadas por viales; establecimiento de modelo "sostenible" ambiental, social y económico, de acuerdo con el sistema de objetivos del Plan General.
- Principales condicionantes ambientales: preservación de ejemplares de arbolado de interés, adaptación a la topografía natural; reserva de espacio libre al oeste del ámbito, como elemento de transición con el medio natural y como elemento de prevención de incendios forestales.

Z10. Sector S-9M

Superficie aproximada: 29.120 m^2

Situación actual y análisis:

Este ámbito se sitúa en el extremo sur del núcleo de Mataelpino, en colindancia con la urbanización Los Berrocales. Linda al norte y al oeste con la "colada del regajo de San Andrés a Moralzarzal" (avenida de los Linares o carretera M-615); al sur con el término municipal de Moralzarzal; al este con el suelo no urbanizable. Sus límites coinciden con los del sector ya delimitado como suelo urbanizable por las vigentes NNSS98, de uso principal residencial y con una edificabilidad bruta de 0,25 m^2/m^2, a desarrollar por plan parcial. Son suelos de carácter forestal, definidos como "zona de transición", en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra del Guadarrama. Cuentan con algunos ejemplares de arbolado disperso y afloramientos de piedra granítica.

Propuesta:

A fin de completar la trama urbana de esta zona de Mataelpino, se propone delimitar un sector de suelo urbanizable coincidente con la delimitación del sector 9M de suelo urbanizable de las NNSS98, con los siguientes condicionantes en su ordenación:

- Uso global: residencial

- Densidad: baja
- Adscripción de redes generales exteriores: no
- Principales condicionantes urbanísticos: acceso desde las calles de San Enrique y de Santo Tomás de la urbanización El Berrocal; conexión peatonal desde la avenida de los Linares; establecimiento de modelo "sostenible" ambiental, social y económico, de acuerdo con el sistema de objetivos del Plan General.
- Principales condicionantes ambientales: preservación de ejemplares de arbolado de interés, adaptación a la topografía natural; reserva de espacios libres al sur y al este del ámbito, como elementos de transición con el medio natural y como elemento de prevención de incendios forestales.

Z11. Red General adscrita RG-2B

Superficie aproximada: 2.770 m^2

Situación actual y análisis:

Junto al colegio público infantil San Sebastián, situado en la urbanización La Dehesa de El Boalo (S-6B), se localiza una pequeña superficie de suelo desprovista de arbolado que podría albergar una posible ampliación de la dotación escolar existente. Estos suelos tienen carácter forestal, definidos como "zona de transición", en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra del Guadarrama.

Propuesta:

Incluir estos suelos dentro del área de reparto de suelo urbanizable sectorizado, con uso de equipamiento público, para su obtención por cesión de los sectores de suelo urbanizable delimitados (previsiblemente adscrito al sector S-2B).

Z12. Red General adscrita RG-3B (S-1B de las NNSS98)

Superficie aproximada: 68.505 m^2

Situación actual y análisis:

Estos suelos coinciden en su delimitación con el Sector 1-B de las NNSS98. Se localizan al oeste de la trama urbana, separa de ella por vías pecuarias y por tanto sin continuidad con el núcleo urbano. Se compone de dos enclaves, uno al norte y otro al sur de la colada de El Boalo a Becerril. Lindan al norte con la colada de El Boalo a Mataelpino; al sur y al este las coladas de El Boalo a Becerril y a Moralzarzal; y al oeste con el suelo no urbanizable. Estos suelos tienen carácter forestal, definidos como "zona de transición", en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra del Guadarrama. Presenta algunos ejemplares de arbolado disperso y afloramiento de piedra granítica.

Propuesta:

Al no presentar continuidad con la trama urbana, se propone su inclusión dentro del área de reparto de suelo urbanizable sectorizado, pero con uso de espacio libre público agroecológico, de forma que el aprovechamiento que ya le otorgaban las NNSS98 lo pueda materializar en otros sectores que formen parte de la trama urbana del municipio, preferiblemente del mismo núcleo de El Boalo. De

esta forma se preservan los suelos del proceso urbanizador sin menoscabo de los derechos urbanísticos otorgados por el planeamiento vigente.

Estos suelos pueden albergar usos agroecológicos promovidos por el Ayuntamiento, propios del medio rural, con objeto de preservar los terrenos en su estado natural promoviendo, a la vez, usos alternativos a los del medio urbano, más sostenibles y ecológicos, que dinamicen y diversifiquen las actividades productivas del municipio.

Z13. Red General adscrita RG-1C

Superficie aproximada: 10.105 m^2

Situación actual y análisis:

Estos suelos se localizan en el núcleo de Cerceda, entre el sector de uso industrial S-12C y el arroyo de Samburiel. Son suelos situados en colindancia con el descansadero de El Egido. No cuentan con valores ambientales reseñables ni pertenecen a ningún espacio natural protegido. No presentan arbolado y topográficamente son terrenos sensiblemente llanos.

Propuesta:

Incorporar los terrenos al área de reparto de suelo urbanizable, para espacios libres públicos de uso agroecológico, pudiendo albergar alguna pequeña instalación ligada al medio natural, que de más uso y actividad al descansadero de El Egido. Estos terrenos adquirirán su aprovechamiento en los sectores S10C y S11C, siendo redes públicas generales de cesión de estos dos ámbitos de Cerceda.

Z14. Red General adscrita RG-2C

Superficie aproximada: 15.455 m^2

Situación actual y análisis:

Estos suelos, situados en colindancia con la colada de Cerceda a El Boalo y junto a la urbanización Montes Claros, están clasificados actualmente como suelos urbanos de uso dotacional (equipamiento genérico) y zona verde. Son suelos pendientes de obtención pertenecientes al sistema de redes públicas generales. Ambientalmente están incluidos, como “zona de transición”, en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra del Guadarrama. Son suelos que se mantienen en su estado natural, contando con algún ejemplar disperso de arbolado.

Propuesta:

La actual calificación de equipamiento, puede acarrear una intensidad edificatoria y de presencia de vehículos, que se considera podría impactar negativamente sobre este eje asociado a la vía pecuaria, que desde el Plan General se pretende tenga un carácter principalmente peatonal y ciclable. Por tanto, se propone mantener el carácter de red pública pero con las siguientes calificaciones o usos: la zona este, como zona verde de transición con las parcelas residenciales de la urbanización Montesclaros; la zona oeste restante, como espacio libre de uso agroecológico.

Urbanísticamente se propone incluir estos suelos dentro del área de reparto de suelo urbanizable sectorizado, para su obtención por cesión de los sectores de suelo urbanizable delimitados en el núcleo de Cerceda.

Z15. Red General adscrita RG-1M (parte del sector 6/7-M de las NNSS98)

Superficie aproximada: 19.645 m^2

Situación actual y análisis:

Estos suelos se ubican al oeste de la trama urbana de Mataelpino, con frente a las calle San Bartolomé y Manuel de Falla. En estos terrenos, parte de los cuales son de titularidad pública, se ubican instalaciones municipales, concretamente el recinto ferial y unas pistas deportivas. Ambientalmente están incluidos, como "zona de transición", en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra del Guadarrama. Son suelos parcialmente forestales, con algunos ejemplares de arbolado agrupado. No cuentan con valores ambientales reseñables.

Propuesta:

A fin de dotar adecuadamente este núcleo de las dotaciones necesarias, se propone incluir estos suelos en el área de reparto de suelo urbanizable sectorizado, para su adscripción a sectores delimitados (previsiblemente a los sectores 3-M y 8M). Se califican con uso dotacional. A nivel ambiental se habrá de reservarse una franja de espacio libre en el borde este, a fin de que sirva de transición con el medio natural y como elemento de prevención de incendios forestales.

C) ÁMBITOS O ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Numeración según plano adjunto

(Denominación según Normas Subsidiarias 1998)

N1. Red General RG-1B

Superficie aproximada: 37.200 m^2 (zona norte 5.080 m^2; zona sur 32.120 m^2)

Situación actual y análisis:

Se localizan estos suelos en el extremo este del núcleo de El Boalo, concretamente en el enclave urbano situado junto al municipio de Manzanares el Real, al sur de la carretera M-608 y junto al colegio público San Sebastián y al polideportivo municipal. Estos suelos, por sus características ambientales se pueden dividir en los dos siguientes:

- Suelos situados al norte de la carretera M-608, son los de menor superficie y están incluidos en el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, en la zona denominada "Parque Comarcal Agropecuario Protector", así como en la "zona de transición" del Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra del Guadarrama. En todo caso son suelos muy cercanos a la carretera, sin arbolado y sin valores naturales reseñables.
- Suelos situados al sur de la carretera M-608, colindantes con la vía pecuaria "descansadero de charco de las raíces y cantos blancos". Están incluidos en el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, en la zona denominada "Áreas a ordenar por el Planeamiento Urbanístico", así como en la "zona de transición" del Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra del Guadarrama. Presentan algunos ejemplares de arbolado en la zona sur junto a la vía pecuaria y cuentan en su interior con una instalación agropecuaria.

Propuesta: se propone que ambos suelos mantengan la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección, planteándose su obtención por permuta o expropiación convenida, para los siguientes fines y con los siguientes usos:

- La zona noreste para la ejecución de un enlace sobre la M-608, que permita solucionar los accesos directos a la carretera que actualmente existen en ambos márgenes, que suponen un grave riesgo para la seguridad vial, habiéndose producido ya accidentes en esta zona. Por tanto la calificación propuesta es la de red general de infraestructura viaria.
- La zona suroeste para red general de uso dotacional, que permita ampliar los equipamientos públicos escolar y deportivo actuales, así como la incorporación de otros usos públicos que se consideren de interés general.
- La zona sureste para red supramunicipal de uso de espacio libre vía pecuaria, como medida compensatoria por otros suelos que inicialmente tenían la condición de vías pecuarias y que se han calificado con otros usos (ver punto U6).

N2. Suelo de Monte Preservado en la avenida de La Paz en El Boalo

Superficie aproximada: 14.830 m^2

Situación actual y análisis:

Estos suelos se localizan en el núcleo de El Boalo, junto a la avenida de La Paz. Son suelos públicos destinados a parque y zona deportiva. Ambientalmente estos suelos están incluidos dentro de los Montes Preservados de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, ya que a la fecha de entrada en vigor de dicha ley los terrenos tenían la condición de suelo no urbanizable, de acuerdo con el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de 1993. En las NNSS98 se definen estos suelos como sistema general de zona verde, adscrito al sector S-6B.

Propuesta:

De acuerdo con lo anterior se propone clasificar este suelo como no urbanizable de especial protección, dentro de la categoría de Monte Preservado.

N3. Suelo de Monte Preservado al sur de la urbanización "las Aleguillas", en Mataelpino

Superficie aproximada: 4.100 m^2

Situación actual y análisis:

Al igual que los suelos anteriores, este suelo está incluido dentro de los Montes Preservados de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, ya que a la fecha de entrada en vigor de dicha ley los terrenos tenían la condición de suelo no urbanizable, de acuerdo con el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de 1993. En las NNSS98 se definen estos suelos como urbanizables, incluidos dentro del sector 4-5M.

Propuesta:

De acuerdo con lo anterior se propone clasificar este suelo como no urbanizable de especial protección, dentro de la categoría de Monte Preservado.

N4. Suelos no urbanizables de especial protección por el planeamiento al sur del arroyo Samburiel en Cerceda (Sector 14C en las NNSS98)

Superficie aproximada: 58.120 m^2

Situación actual y análisis:

Estos terrenos se localizan en Cerceda, al sur del río Samburiel, desligados por tanto de la trama urbana. Se compone de diversas parcelas catastrales a las que se accede por un camino, estando algunas de estas parcelas destinadas a usos agropecuarios, cobertizos y similares. Son terrenos sin valor ambiental, si bien no se consideran adecuadas para conformar el modelo territorial, ya que se considera que el río Samburiel debe constituir el límite natural de la trama urbana de Cerceda por el sur. Estos suelos formaban parte del ámbito de suelo urbanizable S-14C, cuya aprobación definitiva fue aplazada en los distintos acuerdos de aprobación definitiva de las NNSS98. Por tanto a efectos urbanísticos la clasificación de estos suelos es la que establecía el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de 1993, es decir, suelo no urbanizable de régimen común.

Propuesta:

De acuerdo con lo anterior se propone clasificar estos suelos como suelo no urbanizable, por considerarse inadecuados con el modelo territorial. Asimismo, por su configuración y ausencia de valores ambientales relevantes, se consideran estos suelos adecuados para la implantación de usos propios del medio rural.

N5. Suelos no urbanizables de especial protección por el planeamiento al este del núcleo de Mataelpino (parte del Sector 6/7-M en las NNSS98)

Superficie aproximada: 32.845 m^2

Situación actual y análisis:

Terrenos situados en Mataelpino, que conformaban el sector 6-7M de las NNSS98. Se clasificaron inicialmente como suelo urbanizable, si bien en los acuerdos de aprobación definitiva de las NNSS98 se aprobación quedó aplazada, por lo que a efectos urbanísticos su clasificación es la recogida en el planeamiento anterior, esto es, en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de 1993, que los clasificaba como suelo no urbanizable de régimen común. Son suelos desligados de la trama urbana de Mataelpino. Ambientalmente estos suelos están incluidos en la "zona de transición" del Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra del Guadarrama. A diferencia de los situados al oeste, que se han recogido dentro de las redes públicas adscritas (RG-1M), por tratarse de terrenos que se mantienen en su estado natural de forestación y que presentan un elevado porcentaje de cubierta vegetal arbolada.

Propuesta:

De acuerdo con lo anterior se propone recoger estos suelos como suelo no urbanizable de especial protección.

N6. Suelos no urbanizables de especial protección por el planeamiento al sur de la M-617 en El Boalo (UE-2B en las NNSS98)

Superficie aproximada: 8.100 m^2

Situación actual y análisis:

Terrenos situados en el núcleo de El Boalo, al oeste de la trama urbana y desligados de ella. Se clasificaron como urbanos en las NNSS98 (unidad de ejecución UE-2B) a fin de obtener, mediante expropiación, los suelos necesarios para la ejecución de un viario general que se planteaba a modo de circunvalación oeste, entre la carretera M-617 y la colada de El Boalo a Cerceda (camino de El Boalo a Cerceda). Entre los objetivos del PGBCM está recuperar el carácter peatonal y ciclable de las vías pecuarias, en especial la de la citada colada, que enlaza los núcleos de El Boalo y Cerceda. El mantenimiento de este vial, eminentemente de tráfico rodado, va en contra de este objetivo. Ambientalmente son suelos forestales con presencia de arbolado y afloramiento de piedra granítica. Están incluidos en la "zona de transición" del Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra del Guadarrama.

Propuesta:

De acuerdo con lo anterior, clasificar estos suelos como suelo no urbanizable de especial protección.

N7. Suelos no urbanizables de especial protección por el planeamiento situados entre la colada de El Boalo a Becerril y la colada de El Boalo a Moralzarzal (UE-3B de las NNSS98)

Superficie aproximada: 7.500 m^2

Situación actual y análisis:

Esta parcela se localiza al oeste de la trama urbana de El Boalo, entre las coladas de El Boalo a Becerril y de El Boalo a Moralzarzal. Existe actualmente en esta parcela una instalación ganadera. Ambientalmente son suelos incluidos en la "zona de transición" del Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra del Guadarrama, si bien no presentan valores ambientales, principalmente por haberse alterado su carácter natural con motivo de la implantación de la actividad existente en la actualidad. En las NNSS98 se incluían estos suelos en una unidad de ejecución, la UE-7B, para uso residencial. Estos suelos están ubicados entre dos vías pecuarias, sin posibilidad de acceso rodado desde viales públicos.

Propuesta:

De acuerdo con lo anterior, se propone clasificar estos suelos como suelo no urbanizable de especial protección, manteniendo la actividad agropecuaria actual, con las limitaciones y medidas correctoras necesarias para su adecuada integración en el entorno natural y urbano.

ANEXO: Plano de situación.

ÁMBITOS O ZONAS EN SUELO URBANO

U1. PARCELA CALLE DEL VALLEJUELO, EN EL BOALO (UE-7B DE LAS NNSS98).

U2. PARCELA JUNTO A LA COLADA DE CERCEDA A MATAELPINO, EN CERCEDA.

U3. PARCELA JUNTO A LA COLADA DE CERCEDA A EL BOALO, EN CERCEDA (PARTE DE LA UE-2C DE LAS NNSS98).

U4. ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN AU-1B DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. SUELOS EN LA AVENIDA DE LOS PARDOS, EN EL BOALO.

U5. ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN AU-4M DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. SUELOS AL SUR DE LA CALLE FRONTAL EN MATAELPINO (UE-4 M DE LAS NNSS98).

ÁMBITOS Y REDES ADSCRITAS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Z1. SECTOR S-2B.

Z2. SECTOR S-5B.

Z3. SECTOR S-4C.

Z4. SECTOR S-6C.

Z5. SECTOR S-7C.

Z6. SECTOR S-10C.

Z7. SECTOR S-11C.

Z8. SECTOR S-3M.

Z9. SECTOR S-8M.

Z10. SECTOR S-9M.

Z11. RED GENERAL ADSCRITA RG-2B.

Z12. RED GENERAL ADSCRITA RG-3B (S-1B DE LAS NNSS98).

Z13. RED GENERAL ADSCRITA RG-1C.

Z14. RED GENERAL ADSCRITA RG-2C.

Z15. RED GENERAL ADSCRITA RG-1M (PARTE DEL SECTOR 6/7-M DE LAS NNSS98).

ÁMBITOS O ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

N1. RED GENERAL RG-1B.

N2. SUELO DE MONTE PRESERVADO EN LA AVENIDA DE LA PAZ, EN EL BOALO.

N3. SUELO DE MONTE PRESERVADO AL SUR DE LA URBANIZACIÓN "LAS ALEGUILLAS", EN MATAELPINO.

N4. SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR EL PLANEAMIENTO AL SUR DEL ARROYO SAMBURIEL, EN CERCEDA (SECTOR 14C DE LAS NNSS98).

N5. SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR EL PLANEAMIENTO AL ESTE DEL NÚCLEO DE MATAELPINO (PARTE DEL SECTOR 6/7 DE LAS NNSS98).

N6. SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR EL PLANEAMIENTO AL SUR DE LA M-617, EN EL BOALO (UE-2B DE LAS NNSS98).

N7. SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR EL PLANEAMIENTO ENTRE LA COLADA DE EL BOALO A BECERRIL Y LA COLADA DE EL BOALO A MORALZARZAL (UE-3B EN LAS NNSS98).

SUELO URBANO Y URBANIZABLE

DELIMITACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL

MATAELPINO

EL BOALO

CERCEDA

T.M. MANZANARES EL REAL

T.M. BECERRIL DE LA SIERRA

T.M. MORALZARZAL

AYUNTAMIENTO EL BOALO·CERCEDA·MATAELPINO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL BOALO. MADRID.

ESQUEMA ORDENACIÓN

ESCALA: 100 0 250 500

FECHA: DICIEMBRE 2016

PLANO: 00

GPA ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO Y ESTUDIO DEL TERRITORIO

MANUEL GUZMÁN FOLGUERAS
JUAN GUZMAN PASTOR
PABLO GUZMAN PASTOR
PEDRO GUZMAN PASTOR
JAVIER GUZMAN PASTOR

TMA TASVALOR MEDIO AMBIENTE

Anexo.2. Tabla resumen del Plan General.

RESUMEN P.G.O.U. EL BOALO

PLANEAMIENTO VIGENTE	
Población (techo estimado 2,5hab/viv))	15.505
Fecha Normativa vigente (FECHA BOCM)	
Tipo normativa	NN.SS.98
Viviendas construidas	4.352
Viviendas no construidas	1.850
Total viviendas planeamiento vigente (**)	6.202

(**) Según datos planeamiento general y de desarrollo

P.G.O.U.						
Clase de Suelo	Categoría	Tipo/Uso	Superficie (m2s)	% superficie	Edificabilidad (m2c)	Nº aprox. Viviendas
Suelo Urbano	Consolidado		4.778.740		1433622	5.691
	En tramitación					
	No cons. PG (Ambitos de urbanización)		53.003		15901	80
TOTAL URBANO			4.831.743	12,29%	1449523	5.771
Suelo Urbanizable	Sectorizado	Residencial(*)	511.557		117.658	563
		Activid. Económica(*)	99.741		34.909	0
		Mixto				
	Subtotal sectorizado		611.298		152.567	563
	No Sectorizado		0			
TOTAL URBANIZABLE			611.298	1,56%	152.567	563
Suelo No Urbanizable de Protección	Legislación		31.204.147			
	Planeamiento		2.657.840			
TOTAL NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN			33.861.987	86,15%		
TOTAL PROPUESTA			39.305.028	100,00%	1.602.090	6.334

(*) Incluidas redes generales exteriores adscritas

COMPARATIVA		
Clase y categoría	Planeamien-to vigente	Plan General
	m2s	m2s
Urbano	4.834.149	4.831.743
Urbanizable	712.721	611.298
No Urbanizable	33.758.158	33.861.987
TOTAL	39.305.028	39.305.028

TABLA RESUMEN SECTORES Y ÁMBITOS DE ACTUACIÓN

Nombre	Uso Predominante	Tipología predominante	Superficie total (m2s)	Superficie lucrativa	Suprficie redes públicas adscritas (m2s)			Superficie edificable (m2c)		Densidad (Viv/Ha)	Nº aprox. Viviendas			Ordenación Pormenorizad	Figura de Desarrollo
					Supramunicipales	Generales	Locales	Libre	Protegida		Libres	Protegidas(*)	Totales		
AU-1B	RESIDENCIAL	EDIF. AGRUPADA	5.694	3.456	0	623	1.615	1.225	136	15	8	1	9	SÍ	E. DETALLE
AU-4M	RESIDENCIAL	EDIF. AGRUPADA	47.309	0	0	7.846	15.333	15.626	1.736	15	79	9	88	NO	P.PARCIAL
S-2B	RESIDENCIAL	EDIF. AGRUPADA	67.165	25.533	0	30.158	6.396	14.924	6.396	15	72	30	102	NO	P.PARCIAL
S-5B	RESIDENCIAL	EDIF. AGRUPADA	109.520	45.742	0	55.742	10.713	24.997	10.713	16	120	51	171	NO	P.PARCIAL
S-4C	RESIDENCIAL	EDIF. AGRUPADA	47.339	7.727	0	10.477	3.800	8.866	3.800	13	43	18	61	NO	P.PARCIAL
S-6C	RESIDENCIAL	EDIF. AGRUPADA	31.733	4.636	0	9.636	2.509	5.855	2.509	13	28	12	40	NO	P.PARCIAL
S-7C	RESIDENCIAL	EDIF. AGRUPADA	23.135	3.091	0	3.091	1.810	4.222	1.810	12	20	9	29	NO	P.PARCIAL
S-3M	RESIDENCIAL	EDIF. AGRUPADA	24.020	5.893	0	7.959	2.064	4.816	2.064	14	23	12	35	NO	P.PARCIAL
S-8M	RESIDENCIAL	EDIF. AGRUPADA	49.457	13.751	5.980	15.918	4.361	10.176	4.361	14	49	23	72	NO	P.PARCIAL
S-9M	RESIDENCIAL	EDIF. AGRUPADA	45.930	0	0	6.053	2.210	4.688	2.009	11	22	31	53	NO	P.PARCIAL
S-10C	ACTIVIDADES	EDIF. AISLADA	43.862	5.054	0	9.054	4.510	17.120	0	-	0	0	0	NO	P.PARCIAL
S-11C	ACTIVIDADES	EDIF. AISLADA	45.772	5.054	0	8.654	3.355	17.789	0	-	0	0	0	NO	P.PARCIAL
SUMA			540.936	119.935	5.980	165.209	58.676	130.306	35.535		464	196	660		

Anexo.3. Áreas Homogéneas

DELIMITACIÓN DE ÁREAS HOMOGÉNEAS COMO ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

INTRODUCCIÓN

En el nuevo Plan General, se han delimitado las áreas homogéneas (a las que nos vamos a referir como AH), por similitud tipológica, de origen, o funcional de los diversos ámbitos. Tal y como indica el artículo 37.1 de la Ley 9/2001:

"1. La totalidad del suelo urbano de un término municipal deberá dividirse en áreas homogéneas, siendo cada una de ellas la pieza de referencia respecto a la cual se señalan las condiciones de la ordenación estructurante. Las áreas homogéneas del suelo urbano deberán delimitarse atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano y el territorio municipal. Respetando tales criterios, se justificará que, en la medida de lo posible, cada área homogénea de suelo urbano coincida en la mayor parte de su extensión con barrios o unidades tradicionales de la ciudad consolidada, y que sus límites sean elementos estructurantes de la ordenación urbanística. Sobre estas divisiones de suelo se aplicarán las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada u Ordenanzas, establecidas en el artículo 40.
Dentro de las áreas homogéneas se delimitarán los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado que proceda, pudiendo constituir toda el área homogénea un único ámbito.
En suelo urbano consolidado sólo se admitirá la delimitación de ámbitos de actuación en los que, al concurrir alguna de las circunstancias señaladas en la letra e) del número 6 del artículo 42 de la presente Ley, se prevea la necesidad de formular un instrumento urbanístico de desarrollo".

La delimitación de áreas homogéneas se hace atendiendo principalmente al criterio de homogeneidad tipológica y funcional. Se han delimitado como áreas homogéneas independientes la mayoría de ámbitos y urbanizaciones históricas de cierta entidad, ya que los mismos se han urbanizado y edificado en la mayoría de los casos con criterios homogéneos, respondiendo a la fecha en que fueron desarrollados.

En otros casos se ha agrupado varios ámbitos de desarrollo, allí donde se han apreciado características tipológicas similares.

Las redes generales y supramunicipales se han incluido dentro de las áreas homogéneas por las que discurren, salvo las redes de tamaño desproporcionado en comparación con el de las áreas homogéneas que se delimitan junto a estas redes.

La delimitación de áreas homogéneas es una determinación estructurante (art. 35.2c) debiendo señalar para cada área:

- Criterios y condiciones básicas de ordenación.
- Uso global.
- Coeficiente de edificabilidad.
- Coeficiente de ponderación u homogeneización.
- Usos pormenorizados admisibles o posibles.

Las condiciones de ordenación vienen definidas por la aplicación sobre cada parcela o ámbito de la ordenanza de suelo urbano correspondiente, que en algunos casos es la general y en otros es específica de algún ámbito desarrollado con algún parámetro específico que el PGBCM incorpora. La regulación en cada caso queda definida en los planos de ordenación del documento.

Los usos globales, coeficientes de edificabilidad (expresados en m^2 construibles homogeneizados y sin homogeneizar por m^2 de suelo), superficie construida de cada uso, usos pormenorizados y coeficientes de ponderación, vienen definidos en las tablas individualizadas de cada área homogénea (DE LA QUE EN ESTA FASE DE AVANCE SE HAN ELABORADO DOS DE ELLAS).

CÁLCULO DE ÁREAS HOMOGÉNEAS.

Para el estudio y definición de áreas homogéneas se ha tomado como punto de partida la situación actual del territorio, en lo referente no solo a edificación sino también a situaciones de derecho de los propietarios sobre los ámbitos y/o parcelas.

Definidas las áreas, se ha realizado un estudio de la consolidación de cada una de ellas. Para esto, se han identificado los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, denominados en el PG Actuaciones de Urbanización (AU).

La superficie de ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado (AU) no se tiene en cuenta en la superficie de cálculo de cada Área Homogénea en el estado inicial, a los efectos de calcular los coeficientes iniciales de edificabilidad y redes locales, para posteriormente aplicar dichos coeficientes (máximo en el caso de la edificabilidad y mínimo en el caso del coeficiente de redes locales) a los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado.

En consecuencia, sobre cada ámbito de Área Homogénea, descontado el Suelo Urbano No Consolidado, se mide:

- Las edificabilidades (homogeneizada y sin homogeneizar) del suelo finalista: a través de la regulación de las ordenanzas generales o de los ámbitos de desarrollo, que se homogeneiza para el uso global de cada AH.
- La superficie de redes locales: se han medido todas ellas, tanto las redes existentes como aquellas para las que se prevé un mecanismo concreto de obtención.

La situación propuesta en cada Área, contempla las siguientes actuaciones:

- El suelo urbano finalista.

- El suelo urbano consolidado, en donde, teniendo en cuenta que se incluyen en áreas homogéneas que cumplen el estándar mínimo de redes locales de $30m^2/m^2c$ del art. 36 de la LSCM, se pueden establecer incrementos de edificabilidad puntual, y por tanto las dotaciones correspondientes al mantenimiento de dicho estándar.

- Puntualmente y de forma justificada, principalmente para ajustar los suelos públicos a su actual uso o bien para dar cumplimiento a la legislación sobre ruido (sin que por ello estos suelos pierdan el carácter de "espacios libres públicos arbolados"), se establecen algunos cambios de calificación respecto a la situación de la ordenación inicial, únicamente en suelos de redes públicas, por tanto sin incremento de edificabilidad ni de densidad ni cambio de uso, lo que se especifica en cada área homogénea al definir de forma comparativa los estados inicial y final.

-

CÁLCULOS DE LOS ESTÁNDARES DE LAS ÁREAS HOMOGÉNEAS

A continuación se realiza el cálculo detallado de los estándares de las áreas homogéneas, con objeto de:

- Contrastar el estándar preexistente en suelo urbano consolidado en cada una de las Áreas Homogéneas, y verificar el cumplimiento del artículo 42.6.c), de modo que los incrementos de edificabilidad que se realicen en el Plan General se hagan en áreas homogéneas que alcancen los estándares mínimos para redes locales, y se prevean los suelos dotacionales necesarios para mejorar, o al menos mantener la proporción existente de redes locales, ya alcanzada por cada área homogéneas.

- Calcular el coeficiente de edificabilidad de cada área homogénea, para su aplicación en los suelos urbanos no consolidados delimitados en cada una de ellas, así como para su establecimiento como determinación estructurante.

En las áreas homogéneas, se establecen por tanto los siguientes parámetros:

1. Coeficiente de edificabilidad y coeficiente de edificabilidad homogeneizada. Resultado de dividir la edificabilidad lucrativa, determinada por la aplicación de las normas

zonales actuales, de cualquier uso (para el cálculo del coeficiente de edificabilidad) y homogeneizada al uso global o característico del área homogénea (para el cálculo del coeficiente de edificabilidad homogeneizada), entre la superficie de cálculo del área homogénea.

COEF. DE EDIFICABILIDAD = $\sum m^2_c/m^2$

COEF. DE EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA = $\sum m^2_{cug}/m^2$

En la superficie de cálculo del área homogénea para el establecimiento del coeficiente de edificabilidad, se ha computado únicamente la correspondiente al suelo urbano consolidado. En el no consolidado no es posible aplicar un coeficiente previo de edificabilidad, puesto que éste debe salir del cálculo del coeficiente de edificabilidad del área homogénea. Asimismo se han descontado en dicha superficie de cálculo las redes generales y supramunicipales exteriores, en los casos en que su importante entidad y no relación con los ámbitos colindantes, distorsionaba el resultado del coeficiente de edificabilidad del área correspondiente. Estas redes conforman áreas homogéneas específicas.

2. Coeficiente de estándar de redes locales. Establece la relación entre la superficie destinada a dotaciones locales previa y obtenida y la superficie lucrativa edificada total (sin homogeneizar), según la siguiente fórmula:

   COEF. DE REDES = $\sum m^2_{RL}/m^2_C$

   En base a este coeficiente, cuando el mismo cumple el estándar mínimo (0,3 m^2 redes/m^2 c), se han establecido, excepcionalmente, incrementos de edificabilidad.

3. Por último, se han establecido los coeficientes resultantes en cada una de las áreas, tras la aplicación de todas las operaciones previstas en el PG, una vez realizados los posibles incrementos de edificabilidad, y aplicados los coeficientes de edificabilidad sobre los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado, y realizadas las cesiones dotacionales necesarias en base a estas modificaciones. Se establecen por tanto dos nuevos coeficientes finales, el coeficiente de edificabilidad final del área homogénea y el coeficiente final de estándar de redes locales.

4. El coeficiente final de edificabilidad y de edificabilidad homogeneizada, es el resultado de dividir la edificabilidad lucrativa total (sin homogeneizar u homogeneizada al uso global) del área homogénea, tras las modificaciones establecidas en su caso por el PG, determinada por la aplicación de las normas zonales y las condiciones de ordenación de los diversos ámbitos, entre la superficie total del área homogénea.

5. El coeficiente final de estándar de redes, establece la relación entre la superficie destinada a dotaciones locales final y la superficie lucrativa edificada total. Cualquier

modificación de la edificabilidad en el área homogénea exigirá que el Coeficiente de estándar de redes locales sea igual o superior al preexistente, de modo que:

$$COEF.REDES' \geq COEF.REDES$$

Los coeficientes de estándar de redes locales de las áreas homogéneas se mantienen o aumentan en todos los ámbitos. En las áreas en que se ha incrementado la edificabilidad, se han materializado las cesiones correspondientes a ese aumento, bien en el propio ámbito de incremento o en todo caso dentro de su correspondiente área homogénea.

A continuación se recogen:

- Fichas individualizadas de 2 de las áreas homogéneas delimitadas (EN EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIALS E INCLUIRÁN TODAS LAS DELIMITADAS).
- Cuadros resumen de áreas homogéneas, tanto del estado inicial y como del estado final, incluyendo éste último las determinaciones de los ámbitos de suelo urbano consolidado (actuaciones de dotación) y de suelo urbano no consolidado (actuaciones de urbanización), a fin de constatar principalmente el mantenimiento del estándar de redes locales en los dos escenarios. Estos cuadros recogen además, las superficies desglosadas construidas y de suelo, tanto de cada uno de los usos lucrativos como de las redes públicas, locales, generales y supramunicipales, en los dos escenarios.
- Cuadros de superficies pormenorizadas por manzanas.

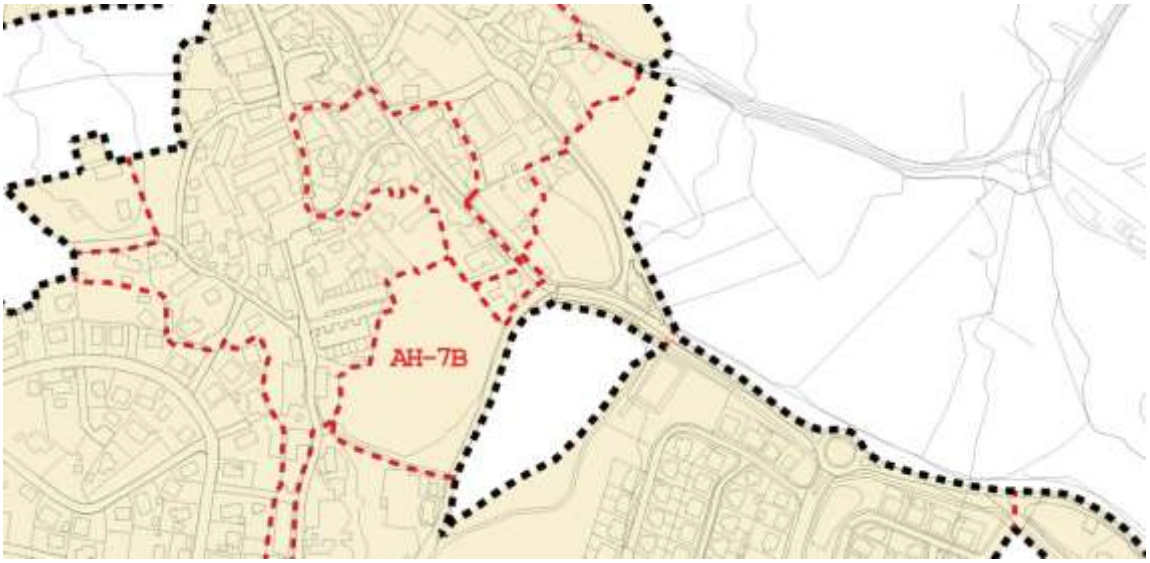
Por último cabe señalar que las superficies de las distintas zonas (parcelas, manzanas, …) se han determinado, en la mayoría de los casos, mediante la medición de su superficie sobre la cartografía digital, por la que han de considerarse aproximadas y válidas únicamente a los efectos de la determinación de los coeficientes de edificabilidad y redes de las distintas áreas homogéneas. Por tanto tendrán prevalencia, en caso de contradicción, la superficie topográfica y las superficies definidas en su caso en las normas urbanísticas y anexo normativo (fichas de condiciones urbanísticas).

ÍNDICE DE ÁREAS HOMOGÉNEAS

RELACIÓN DE ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO		
NÚCLEO	AH	m2
EL BOALO	1	14.741
	2	114.389
	3	156.098
	4	118.211
	5	33.357
	6	224.682
	7	35.410
	8	68.529
	9	203.211
	10	34.330
	11	305.907
	12	72.931
	13	56.292
CERCEDA	1	14.805
	2	97.160
	3	82.277
	4	421.140
	5	14.745
	6	85.249
	7	47.680
	8	99.397
	9	295.138
	10	39.783
	11	710.846
	12	17.088
	13	51.453
	14	22.491
	15	54.503
	16	73.916
MATAELPINO	1	8.906
	2	61.760
	3	148.118
	4	62.528
	5	53.128
	6	108.345
	7	53.734
	8	51.319
	9	117.529
	10	44.524
	11	119.260
	12	29.421
	13	92.444
	14	200.019
	15	47.016

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 7B

PLANO DE LOCALIZACIÓN



CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie del Área Homogénea		**35.410**	DESCRIPCIÓN
Uso Global	**Residencial Unifamiliar media densidad**		Incluye los suelos ubicados entre el borde este del núcleo urbano y el sector S-6B. Predominio de edificaciones residenciales en tipología unifamiliar.
Nuevos Ámbitos de Actuación Incluidos	Suelo Urbano Consolidado		
	Suelo Urbano No Consolidado	AU-1B	
USOS PORMENORIZADOS POSIBLES Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN			
Vivienda Unifamiliar media densidad		1	
Vivienda Unifamiliar baja densidad		0,9	
Vivienda de Protección Pública VPPB		0,7	
Vivienda de Protección Pública VPPL		0,8	
Terciario Comercial		0,7	
Dotacional Privado		0,5	

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 7B

DATOS INICIALES

Superficie Ámbitos de suelo Urbano no Consolidado (m2)	5.694,00
Superficie Inicial Área Homogénea (m2)	**29.716,00**

Superficie Edificada (m2c)	**7.303,80**
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug/m2)	**7.094,30**
Coeficiente de Edificabilidad (m2c/m2)	**0,239**

REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	4.552,00
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	4.129,00
	TOTAL RL	8.681,00

REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	388,00
	Infraestructura Viaria	3.681,00
	TOTAL RG	4.069,00

REDES SUPRAMUNI-CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	991,00
	Vía pecuaria	1.356,00
	TOTAL RS	2.347,00

Total Superficie Redes Locales (m2)	8.681,00
Coeficiente de Redes Locales (m2/m2c)	**1,190**

DATOS FINALES

Superficie Final Área Homogénea (m2)	**35.410,00**

Superficie Edificada (m2c)	**8.663,17**
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug/m2)	**8.453,67**
Coeficiente de Edificabilidad (m2c/m2)	**0,239**

REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	6.167,69
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	4.129,00
	TOTAL RL	10.296,69

REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	388,00
	Infraestructura Viaria	4.304,00
	TOTAL RG	4.692,00

REDES SUPRAMUNI-CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	991,00
	Vía pecuaria	1.356,00
	TOTAL RS	2.347,00

Total Superficie Redes Locales (m2)	10.296,69
Coeficiente de Redes Locales (m2/m2c)	**1,190**

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO FINAL

AH7B	
SUPERFICIE TOTAL	35.410
ÁMBITOS SUNC	5.694
SUPERFICIE FINAL	*35.410*

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m^2	ORDENANZA	EDIFICAB. m^2c/m^2	SUP. CONT. m^2c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
7B	1		3.419,00	RU4	0,70	2393,30	1,00	2393,30
	2		3.139,00	RU4	0,70	2197,30	1,00	2197,30
	3		430,00	(DEP)	0,05	21,50	0,50	10,75
	4		261,00	RU4	0,70	182,70	1,00	182,70
	5		745,00	RU4	0,70	521,50	1,00	521,50
	6		6.625,00	RU2	0,30	1987,50	0,90	1788,75
		AU-1B	3.455		0,239	1359,37	1,00	1359,37
TOTAL			*18.074,31*			*8.663,17*		*8.453,67*

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m^2	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL	ZV1		2.993,00		
	ZV2		1.559,00		
		AU-1B	1.615,69		
RG	EQ1		388,00		
	RV1		1.946,00		
	RV2		1.735,00		
	RV	AU-1B	623,00		
RS	RV1		991		
	VP		1.356,00		

REDES LOCALES	VIARIO	4.129,00
	Espacio transic. y zona verde	6.167,69
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Total RL	*10.296,69*
REDES GRALES	VIARIO	4.304,00
	Espacio libre y zona verde	0,00
	Equipamiento y S urbanos	388,00
	Total RG	*4.692,00*
REDES SUPRA-MUNICI-PALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	991,00
	Via pecuaria	1.356,00
	Total Supra	2.347,00
TOTAL REDES		*17.335,69*

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD FINAL	***0,239***	COEF. EDIF. SIN HOMOGENEIZAR	0,245
COEFICIENTE DE REDES FINAL	***1,19***		

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO INICIAL

AH7B	
SUPERFICIE TOTAL	35.410
ÁMBITOS SUNC	5.694
SUPERFICIE INICIAL	*29.716*

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m^2	ORDENANZA	EDIFICAB. m^2c/m^2	SUP. CONT. m^2c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
7B	1		3.419,00	RU4	0,70	2393,30	1,00	2393,30
	2		3.139,00	RU4	0,70	2197,30	1,00	2197,30
	3		430,00	(DEP)	0,05	21,50	0,50	10,75
	4		261,00	RU4	0,70	182,70	1,00	182,70
	5		745,00	RU4	0,70	521,50	1,00	521,50
	6		6.625,00	RU2	0,30	1987,50	0,90	1788,75
		AU-1B						
TOTAL			*14.619,00*			*7.303,80*		*7.094,30*

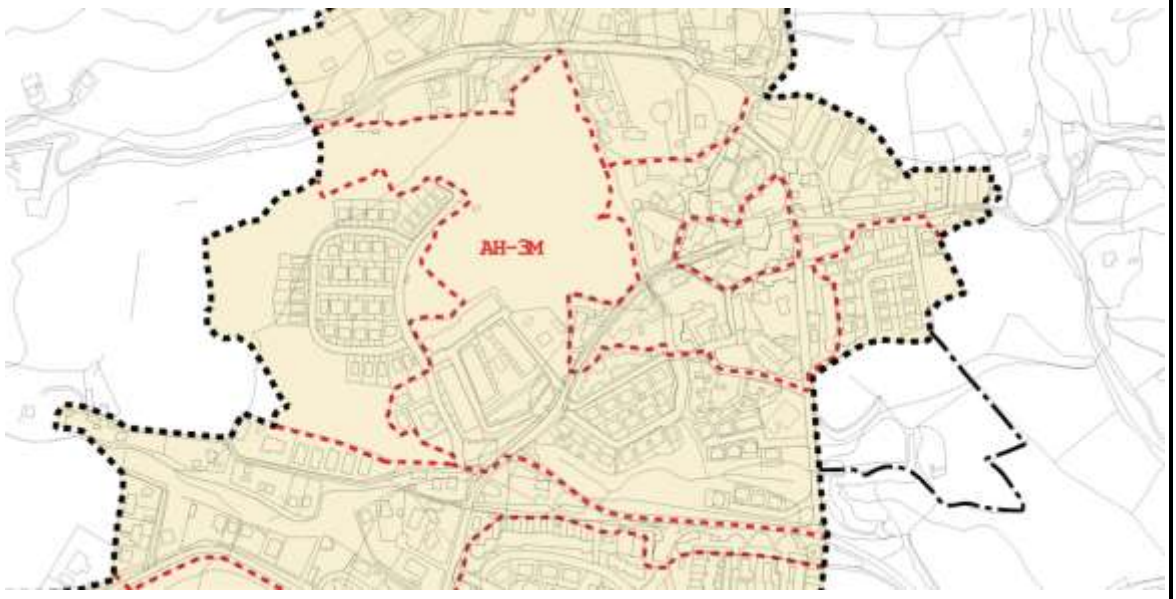
REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m^2	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL	ZV1		2.993,00		
	ZV2		1.559,00		
		AU-1B			
RG	EQ1		388,00		
	RV1		1.946,00		
	RV2		1.735,00		
		AU-1B			
RS	RV1		991		
	VP		1.356,00		

REDES LOCALES	VIARIO	4.129,00
	Espacio transic. y zona verde	4.552,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Total RL	*8.681,00*
REDES GRALES	VIARIO	3.681,00
	Espacio libre y zona verde	0,00
	Equipamiento y S urbanos	388,00
	Total RG	*4.069,00*
REDES SUPRA-MUNICI-PALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	991,00
	Via pecuaria	1.356,00
	Total Supra	2.347,00
TOTAL REDES		*15.097,00*

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD INICIAL	***0,239***	COEF. EDIF. SIN HOMOGENEIZAR	0,246
COEFICIENTE DE REDES INICIAL	***1,19***		

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 3M

PLANO DE LOCALIZACIÓN



CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie del Área Homogénea		**148.118**	DESCRIPCIÓN
Uso Global	**Residencial Unifamiliar media densidad**		Incluye los suelos ubicados al sur y oeste del centro urbano, con predominio de edificaciones residenciales en tipología unifamiliar.
Nuevos Ámbitos de	Suelo Urbano Consolidado		
Actuación Incluidos	Suelo Urbano No Consolidado	AU-4M	
USOS PORMENORIZADOS POSIBLES Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN			
Vivienda Unifamiliar media densidad		1	
Vivienda Unifamiliar baja densidad		0,9	
Vivienda de Protección Pública VPPB		0,7	
Vivienda de Protección Pública VPPL		0,8	
Terciario Comercial		0,7	
Dotacional Privado		0,5	

ÁREA HOMOGÉNEA: AH 3M

DATOS INICIALES

Superficie Ámbitos de suelo Urbano no Consolidado (m2)	47.309,00
Superficie Inicial Área Homogénea (m2)	**100.809,00**

Superficie Edificada (m2c)	**37.041,85**
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug/m2)	**36.953,15**
Coeficiente de Edificabilidad (m2c/m2)	**0,367**

REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	1.893,00
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	723,00
	Infraestructura Viaria	30.136,00
	TOTAL RL	32.752,00

REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	9.751,00
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	2.018,00
	Infraestructura Viaria	3.190,00
	TOTAL RG	14.959,00

REDES SUPRAMUNI-CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	1.248,00
	Vía pecuaria	4.445,00
	TOTAL RS	5.693,00

Total Superficie Redes Locales (m2)	32.752,00
Coeficiente de Redes Locales (m2/m2c)	**0,880**

DATOS FINALES

Superficie Final Área Homogénea (m2)	**148.118,00**

Superficie Edificada (m2c)	**54.383,72**
Superficie Edificada Homogeneizada (m2cug/m2)	**54.295,01**
Coeficiente de Edificabilidad (m2c/m2)	**0,367**

REDES LOCALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	9.559,75
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	723,00
	Infraestructura Viaria	37.802,75
	TOTAL RL	48.085,49

REDES GENERALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	13.751,00
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	2.018,00
	Infraestructura Viaria	7.036,00
	TOTAL RG	22.805,00

REDES SUPRAMUNI-CIPALES	Espacios Libres y Zonas Verdes	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	-
	Infraestructura Viaria	1.248,00
	Vía pecuaria	4.445,00
	TOTAL RS	5.693,00

Total Superficie Redes Locales (m2)	48.085,49
Coeficiente de Redes Locales (m2/m2c)	**0,880**

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO FINAL

AH3M	
SUPERFICIE TOTAL	148.118
ÁMBITOS SUNC	47.309
SUPERFICIE FINAL	*148.118*

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m^2	ORDENANZA	EDIFICAB. m^2c/m^2	SUP. CONT. m^2c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
3M	1		1.717,00	RU5	1,20	2060,40	1,00	2060,40
	2		1.005,00	RU5	1,20	1206,00	1,00	1206,00
	3		3.138,00	RU3	0,50	1569,00	1,00	1569,00
	4		2.166,00	RU5	0,05	108,30	1,00	108,30
	5		954,00	RU5	1,20	1144,80	1,00	1144,80
	6		1.578,00	RU5	1,20	1893,60	1,00	1893,60
	7		4.430,00	RU5	1,20	5316,00	1,00	5316,00
	8		2.636,00	RU2	0,30	790,80	0,90	711,72
	9		2.373,00	RU4	0,70	1661,10	1,00	1661,10
	10		4.490,00	RU4	0,70	3143,00	1,00	3143,00
	11		1.958,00	RU4	0,70	1370,60	1,00	1370,60
	12		2.061,00	RU4	0,70	1442,70	1,00	1442,70
	13		385,00	(DEP)	0,05	19,25	0,50	9,63
	14		3.420,00	RU4	0,70	2394,00	1,00	2394,00
	15		1.270,00	RU5	1,20	1524,00	1,00	1524,00
	16		1.052,00	RU5	1,20	1262,40	1,00	1262,40
	17		924,00	RU5	1,20	1108,80	1,00	1108,80
	18		422,00	RU5	1,20	506,40	1,00	506,40
	19		1.045,00	RU5	1,20	1254,00	1,00	1254,00
	20		2.274,00	RU4	0,70	1591,80	1,00	1591,80
	21		2.566,00	RU4	0,70	1796,20	1,00	1796,20
	22		2.444,00	RU4	0,70	1710,80	1,00	1710,80
	23		3.097,00	RU4	0,70	2167,90	1,00	2167,90
		AU-4M	24.130	RU4,RU5	0,37	17341,87	1,00	17341,87
TOTAL			*71.534,51*			*54.383,72*		*54.295,01*

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m^2	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL	ZV1		294,00		
	ZV2		798,00		
	ZV3		36,00		
	ZV4		80,00		
	ZV5		287,00		
	ZV6		43,00		
	ZV7		110,00		
	ZV8		245,00		
	SU1		723,00		
		AU4M	15.333,49		
RG	ZV1		9.751,00		
	EQ1		2.018,00		
	RV1		961,00		
	RV2		639,00		
	RV3		1.590,00		
	ZV	AU4M	4.000,00		
	RV	AU4M	3.846,00		
RS	RV1		968		
	RV2		280		
	VP		4.445,00		

REDES LOCALES	VIARIO	30.136,00
	Espacio transic. y zona verde	1.893,00
	Equipamiento y S urbanos	723,00
	VIARIO,ZV,EQ,SU	15.333,49
	Total RL	*48.085,49*
REDES GRALES	VIARIO	7.036,00
	Espacio libre y zona verde	13.751,00
	Equipamiento y S urbanos	2.018,00
	Total RG	*22.805,00*
REDES SUPRA-MUNICI-PALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	1.248,00
	Via pecuaria	4.445,00
	Total Supra	5.693,00
TOTAL REDES		*76.583,49*

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD FINAL	***0,367***	COEF. EDIF. SIN HOMOGENEIZAR	0,367
COEFICIENTE DE REDES FINAL	***0,88***		

PARÁMETROS ÁREAS HOMOGÉNEAS. ESTADO INICIAL

AH3M	
SUPERFICIE TOTAL	148.118
ÁMBITOS SUNC	47.309
SUPERFICIE INICIAL	*100.809*

MANZANAS LUCRATIVAS								
AH	MANZANA	ÁMBITO	SUELO m^2	ORDENANZA	EDIFICAB. m^2c/m^2	SUP. CONT. m^2c	COEF. PONDERACIÓN	SUP. CONST. HOMOGENEIZ.
3M	1		1.717,00	RU5	1,20	2060,40	1,00	2060,40
	2		1.005,00	RU5	1,20	1206,00	1,00	1206,00
	3		3.138,00	RU3	0,50	1569,00	1,00	1569,00
	4		2.166,00	RU5	0,05	108,30	1,00	108,30
	5		954,00	RU5	1,20	1144,80	1,00	1144,80
	6		1.578,00	RU5	1,20	1893,60	1,00	1893,60
	7		4.430,00	RU5	1,20	5316,00	1,00	5316,00
	8		2.636,00	RU2	0,30	790,80	0,90	711,72
	9		2.373,00	RU4	0,70	1661,10	1,00	1661,10
	10		4.490,00	RU4	0,70	3143,00	1,00	3143,00
	11		1.958,00	RU4	0,70	1370,60	1,00	1370,60
	12		2.061,00	RU4	0,70	1442,70	1,00	1442,70
	13		385,00	(DEP)	0,05	19,25	0,50	9,63
	14		3.420,00	RU4	0,70	2394,00	1,00	2394,00
	15		1.270,00	RU5	1,20	1524,00	1,00	1524,00
	16		1.052,00	RU5	1,20	1262,40	1,00	1262,40
	17		924,00	RU5	1,20	1108,80	1,00	1108,80
	18		422,00	RU5	1,20	506,40	1,00	506,40
	19		1.045,00	RU5	1,20	1254,00	1,00	1254,00
	20		2.274,00	RU4	0,70	1591,80	1,00	1591,80
	21		2.566,00	RU4	0,70	1796,20	1,00	1796,20
	22		2.444,00	RU4	0,70	1710,80	1,00	1710,80
	23		3.097,00	RU4	0,70	2167,90	1,00	2167,90
		AU-4M						
TOTAL			*47.405,00*			*37.041,85*		*36.953,15*

REDES PÚBLICAS					
NIVEL	DENOM.	ÁMBITO	SUELO m^2	ORDENANZA	CATEGORÍA
RL	ZV1		294,00		
	ZV2		798,00		
	ZV3		36,00		
	ZV4		80,00		
	ZV5		287,00		
	ZV6		43,00		
	ZV7		110,00		
	ZV8		245,00		
	SU1		723,00		
RG	ZV1		9.751,00		
	EQ1		2.018,00		
	RV1		961,00		
	RV2		639,00		
	RV3		1.590,00		
RS	RV1		968		
	RV2		280		
	VP		4.445,00		

REDES LOCALES	VIARIO	30.136,00
	Espacio transic. y zona verde	1.893,00
	Equipamiento y S urbanos	723,00
	Total RL	*32.752,00*
REDES GRALES	VIARIO	3.190,00
	Espacio libre y zona verde	9.751,00
	Equipamiento y S urbanos	2.018,00
	Total RG	*14.959,00*
REDES SUPRA-MUNICI-PALES	Espacio libre y zona verde	0,00
	Vivienda Pública	0,00
	Equipamiento y S urbanos	0,00
	Infraestructura viaria	1.248,00
	Via pecuaria	4.445,00
	Total Supra	5.693,00
TOTAL REDES		*53.404,00*

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD INICIAL	***0,367***	COEF. EDIF. SIN HOMOGENEIZAR	0,367
COEFICIENTE DE REDES INICIAL	***0,88***		

SUELO URBANO Y URBANIZABLE

DELIMITACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

UE-2B UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO EN TRAMITACIÓN O SIN DESARROLLAR

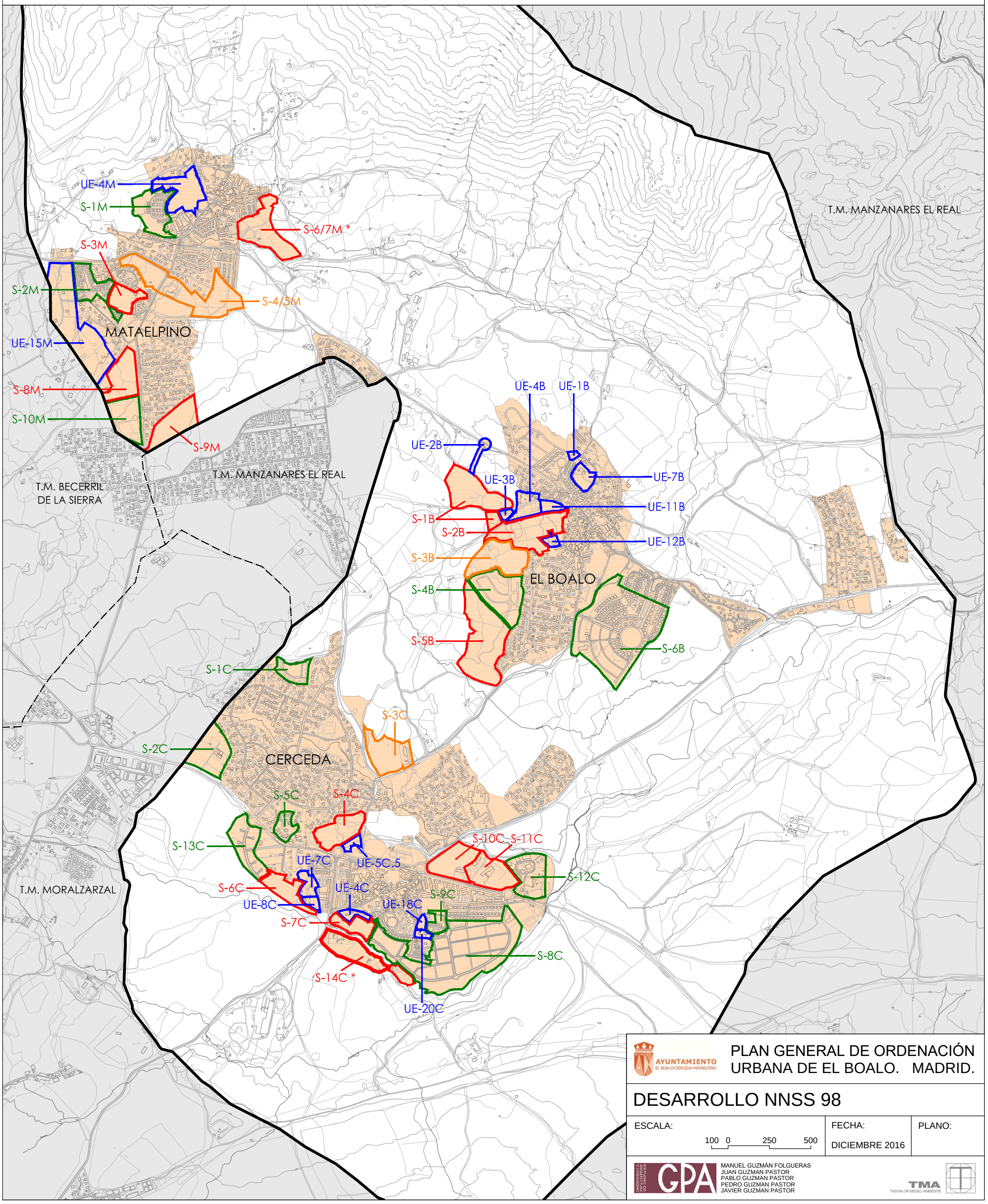
SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

S-12B SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DESARROLLADOS (PLANEAMIENTO INCORPORADO)

S-12B SECTORES DE SUELO URBANIZABLE EN TRAMITACIÓN

S-12B SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SIN DESARROLLAR

* SECTORES APLAZADOS



AYUNTAMIENTO EL BOALO·CERCEDA·MATAELPINO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL BOALO. MADRID.

DESARROLLO NNSS 98

ESCALA:	FECHA:	PLANO:
100 0 250 500	DICIEMBRE 2016	

GPA ESTUDIO DE PLANEAMIENTO Y URBANISMO

MANUEL GUZMÁN FOLGUERAS
JUAN GUZMAN PASTOR
PABLO GUZMAN PASTOR
PEDRO GUZMAN PASTOR
JAVIER GUZMAN PASTOR

TMA TASVALOR MEDIO AMBIENTE