



**ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO, DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2018, POR EL QUE SE EMITE EL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL BOALO-CERCEDA-MATALPINO.**

El Ayuntamiento de El Boalo-Cerceda-Mataelpino presentó, con fecha de 29 de junio de 2018, la solicitud para la emisión del correspondiente Informe de Impacto Territorial, del Avance y el Documento Ambiental Estratégico del Plan General de Ordenación Urbana a la Dirección General de Urbanismo y Suelo.

El artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que el procedimiento de aprobación de los Avances de instrumentos de planeamiento general estará sujeto, entre otros trámites, a la emisión por el Consejo de Gobierno de un Informe de Impacto Territorial de carácter preceptivo y vinculante, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio.

El Informe de Impacto Territorial analiza la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las Redes Generales y Supramunicipales de transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.

Con fecha de 6 de noviembre de 2018, la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad emite informe previo de análisis ambiental, recogiendo las consultas previas preceptivas.

La Propuesta de Informe de Impacto Territorial ha sido elaborada por la Dirección General de Urbanismo y Suelo, con fecha 20 de noviembre de 2018, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.1.b) del Decreto 84/2018, de 5 de junio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

En la citada Propuesta de Informe se concluye que, una vez examinada la documentación remitida por el Ayuntamiento de El Boalo-Cerceda-Mataelpino, así como las determinaciones recogidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental, emitido por la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad, y del resto de informes sectoriales que acompañan al documento, se entiende que el mismo resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En las posteriores etapas de tramitación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio, deberán cumplirse las determinaciones recogidas en el Informe de Impacto Territorial.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Consejo de Gobierno, previa deliberación, en su reunión de 27 de noviembre de 2018,

### ACUERDA

**PRIMERO.-** Emitir el Informe de Impacto Territorial, cuyo texto se inserta a continuación, para su incorporación al documento del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de El Boalo-Cerceda-Mataelpino, de conformidad con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**SEGUNDO.-** Dar traslado al Ayuntamiento de El Boalo-Cerceda-Mataelpino del presente acuerdo, a los efectos de lo señalado en el apartado 4 "in fine" del artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**TERCERO.-** El documento del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de El Boalo-Cerceda-Mataelpino deberá adaptarse a las consideraciones señaladas en el Informe de Impacto Territorial, de acuerdo con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, 27 de noviembre de 2018.

**EL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO,**

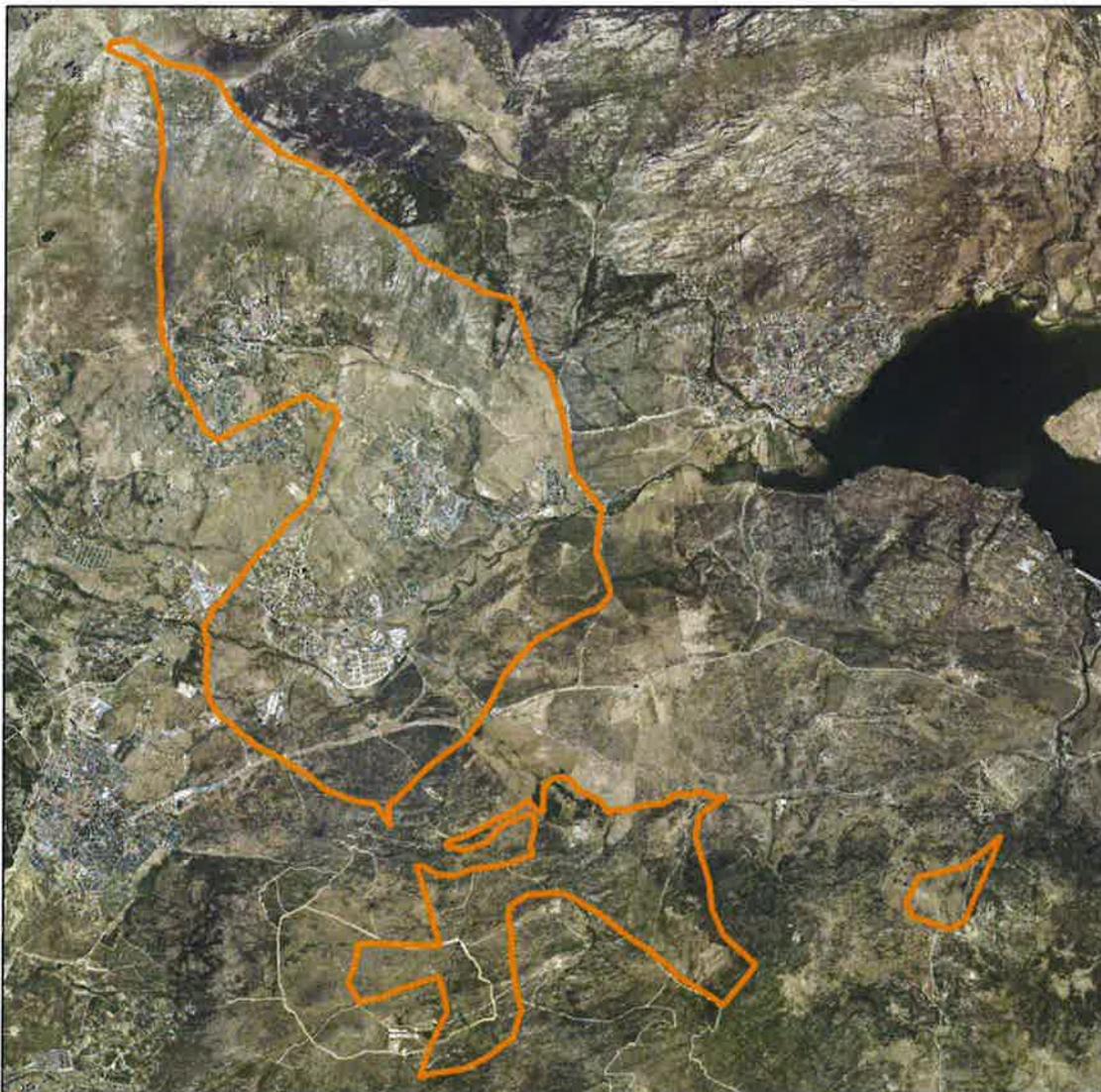
**EL PRESIDENTE DE LA  
COMUNIDAD DE MADRID,  
(P.D. Decreto 59/2018, de 21 de mayo)  
EL VICEPRESIDENTE, CONSEJERO  
DE PRESIDENCIA Y PORTAVOZ DEL  
GOBIERNO**

Fdo.: Carlos Izquierdo Torres

Fdo.: Pedro Manuel Rollán Ojeda



# INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL BOALO-CERCEDA-MATAELPINO



## **ÍNDICE**

- *Ficha resumen*
- *Legislación aplicable*
- *Antecedentes*
- *Informe*
  - 0.- *Encuadre Territorial y Estructura Urbana*
    - 1.- *Planeamiento vigente*
      - 1.1.- *Capacidad actual del planeamiento vigente*
    - 2.- *Propuesta del Avance*
      - 2.1.- *Contenido del documento de Avance sobre el que se realiza el presente informe*
      - 2.2.- *Objetivos generales y particulares del Avance del PGOU*
      - 2.3.- *Propuesta: Parámetros urbanísticos y de gestión del Avance*
        - 2.3.1.- *Suelo Urbano*
        - 2.3.2.- *Suelo Urbanizable*
        - 2.3.3.- *Suelo No Urbanizable de Protección*
        - 2.3.4.- *Redes Públicas*
        - 2.3.5.- *Ordenación Propuesta*
    - 3.- *Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico-Informe Previo de Análisis Ambiental*
    - 4.- *Análisis del territorio, evolución y capacidad de acogida*
      - 4.1.- *Datos demográficos*
      - 4.2.- *Evolución del Parque Inmobiliario*
      - 4.2.- *Capacidad de Acogida del Territorio*
    - 5.- *Elementos fundamentales de Impacto Territorial del Avance del PGOU*
      - 5.1.- *Datos demográficos, necesidades y demanda de viviendas*
      - 5.2.- *Estructura del Territorio – Vacíos Urbanos*
  - *Conclusión*

## FICHA RESUMEN INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PGOU DE EL BOALO-CERCEDA-MATAELPINO

### ■ Vivienda:

- La Alternativa seleccionada por el Avance plantea como techo previsto de vivienda la cifra de 5.319 viviendas, de las que estarían ejecutadas en los tres núcleos del municipio un total de 4.352 viviendas.
- Tomando como dato aproximado el techo de 5.319 viviendas, existiría una capacidad residual vacante de 967 viviendas. De éstas 469 están completamente disponibles, ya que se encuentran en suelos ya urbanizados.
- Considerando la capacidad vacante total (967 viviendas que señala el Avance) y con el porcentaje considerado del 72% de principales, su total desarrollo supondría incrementar la población en 1.629 habitantes, lo que implica un incremento del 22% de la población existente en 2017.

### ■ Población:

- La alternativa elegida por el Avance que es objeto de este informe, en la página 84 de la Memoria de Ordenación, plantea un techo aproximado de viviendas que se sitúa en las 6.200, de modo que con un ratio de 2,34 hab/viv. la población ascendería hasta los 14.508 habitantes a techo de planeamiento, lo que implicaría que la **población del municipio casi se duplicaría con el desarrollo total** de la propuesta del Avance.
- Según los cuadros de análisis del desarrollo de las NN.SS. que aparecen en la Memoria Informativa, el número de viviendas vacantes en los tres núcleos del municipio asciende a 1.850. Esto supondría que con el ratio de habitante por vivienda considerado, la población se incrementaría en 4.329 personas.
- El crecimiento de población en El Boalo se ha sustentado, principalmente, en la transformación de la vivienda secundaria en principal, quedando aún un porcentaje de cambio entre principales y secundarias.

### ■ Estructura del Territorio:

- El municipio de El Boalo se inserta en un territorio eminentemente rural, con un paisaje de enorme importancia y relevancia en la Comunidad de Madrid. Se configura en tres núcleos urbanos independientes (El Boalo, Mataelpino y Cerceda) y una serie de urbanizaciones más o menos dispersas por el territorio, lo que da una estructura urbana en la que los vacíos son habituales.
- Las "islas" de suelo no urbanizable en la que se mantienen las características naturales y del paisaje del territorio, no son un déficit territorial, sino que contribuyen a mantener la percepción del paisaje y a preservar el suelo no transformado, evitando la tendencia a la formación de un continuo urbano, lo que es más coherente con las directrices del PORN y, en cuanto al suelo urbano y sus "vacíos locales", éstos pueden funcionar como cuñas verdes que mantengan la estructura paisajística y la percepción del paisaje en el interior de la trama urbana.

### ■ Resumen de conclusiones:

- Se considera a éstos vacíos como elementos coherentes con la estructura urbana, ya que pueden funcionar tanto como cuñas verdes como elementos que aportan continuidad al paisaje, por lo que el Avance del PGOU de El Boalo debe centrarse más en aspectos de "cirugía urbana" en sectores de suelo urbano para la obtención de viviendas (rehabilitando y densificando sin incremento de edificabilidad si fuera necesario), de equipamientos y servicios, planteando, tanto propuestas de planeamiento como de gestión que posibiliten la creación de dichos espacios y dotaciones. Dichas actuaciones de "microcirugía urbana", tendrán un evidente impacto en el sistema urbano de El Boalo y no tanto en los municipios colindantes y, por lo tanto, en las determinaciones que el PORN realiza para esta zona.
- Se estima que en relación con el incremento de población y viviendas, y de la demanda de éstas últimas, que la Alternativa 2 "Crecimiento Cero" y, dentro de esta, la desclasificación de suelos y sectores no desarrollados en la actualidad, resulta más lógica desde el punto de vista de la estructura del territorio que la alternativa objeto de este informe, y se ajusta y es más coherente, que la propuesta analizada en este informe a los principios rectores y fines recogidos en el artículo 3.2. de la Ley 9/2001 y del artículo 3. del Real Decreto Legislativo 7/2015, así como a las determinaciones y principios que el PORN del Parque Nacional de las Sierra de Guadarrama hace para las "Zonas de Transición", y que ya se han reseñado en el apartado 4 de este informe.
- En etapas posteriores de tramitación, las propuestas reflejadas para cada uno de los sectores a desarrollar en la citada Alternativa 2 "crecimiento cero" deberán cumplir con las determinaciones del documento de declaración ambiental estratégica, así como justificar, para cada uno de los sectores y ámbitos de desarrollo en suelo urbano y en suelo urbanizable, los posibles derechos adquiridos por los propietarios, así como la necesidad de su desarrollo en base a las necesidades reales de crecimiento del municipio.

**LEGISLACIÓN APLICABLE:**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, modificado por la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, el Informe de Impacto Territorial *"analizará la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte y cualesquiera otro aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid"*.

Para la determinación de la clasificación del suelo se estará a lo establecido en los artículos 13, 14, 15 y 16 de la Ley 9/2001.

En cuanto al contenido específico y documentación de un Plan General, se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la Ley 9/2001. Las determinaciones mínimas contenidas en un avance han de corresponder a las *"determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística"* definidas en los arts. 35, 36, 37, 38 y 39 y siguientes de la misma Ley, ya que son las que *"definen el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro"*, tal y como se definen en los arts. 36, 37, 38, 39 y 40.

Los expedientes de planeamiento general también deben contener en la memoria que exigen los artículos 43 y 44 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, un análisis específico del impacto que la nueva ordenación prevista en el planeamiento que se pretende aprobar puede provocar en la igualdad de género, entendida esta, como la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres; la identidad y expresión de género, de forma que quede garantizada la no discriminación por razón de orientación e identidad sexual, y que la nueva ordenación fomente la igualdad y no discriminación a las personas LGTBI; el impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia; y la justificación de que la nueva ordenación y la normativa que acompaña al Plan garantiza la accesibilidad, y cumple con los criterios establecidos en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

El Plan General, por otra parte, ha de asegurar *"en el medio urbano la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y usos restantes... que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativa a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte"* (artículo 3 de la Ley 9/2001), sobre todo relacionado con el propio entorno comarcal, lo cual requiere de unas determinaciones estructurantes a nivel numérico y gráfico adecuados que lo justifiquen.

Para las redes públicas, se tendrá en cuenta lo dispuesto en los arts. 36 de la citada Ley, que determina *"las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral"*, procediendo a determinar los distintos sistemas y los estándares dimensionales mínimos exigibles y que han de detallarse en el planeamiento con carácter estructurante. Así mismo y de acuerdo con la modificación introducida por la Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público, en su artículo 12 que suprime el apartado 3 del artículo 91 de la Ley 9/2001 del suelo, no existe ya una determinación dimensional para los suelos de redes supramunicipales.

El documento de Avance, por otra parte, debe incluir, tal y como se señala en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, *"un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos"*.

En cuanto al documento de alcance del estudio ambiental estratégico/informe previo de análisis ambiental, se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes, siendo de aplicación la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. El informe previo de análisis ambiental/documento de alcance del estudio ambiental estratégico tendrá la consideración de informe previo de análisis ambiental conforme a lo señalado en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Para la redacción de este informe se ha tenido en cuenta la documentación presentada en esta Consejería con fecha 29/06/2017 y número de registro de entrada 10/201910.9/17, que debe contener la documentación sometida a información pública y que ha de exponer 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 situación, y alcance de dicha alteración. Dicha documentación se ha de corresponder con la que exige "la presente Ley para la aprobación inicial de cada clase de instrumento urbanístico (art.10 de la Ley 3/2007)". Junto con esta documentación, se ha tenido en cuenta la información y documentación reproducida en el sistema de información urbanística de la Consejería GDUR.

## **ANTECEDENTES:**

El Pleno del Ayuntamiento de El Boalo-Cerceda-Mataelpino celebrado el día 15 de marzo de 2017, acuerda la aprobación del sometimiento a información pública del Avance del Plan General de Ordenación Urbana. La publicación del acuerdo de Pleno se realiza en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 81 del día 5 de abril de 2017, con lo que se inicia el trámite de información pública establecido en el artículo 21 de Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

Con fecha 29/06/2017 y número de registro 10/201910.9/17, el Excmo. Ayuntamiento de El Boalo-Cerceda-Mataelpino remite el documento de Avance y el Documento Ambiental Estratégico del PGOU a la Dirección General de Urbanismo. Tras analizar el expediente, se comprueba que la documentación aportada cumple con los requisitos señalados en el punto 2 del artículo 56 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Con número de registro de salida 10/204197.9/17 y fecha 30 de junio de 2017, la Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo, remite a la Dirección General de Medio Ambiente el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de El Boalo-Cerceda-Mataelpino para el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica, tal y como se indica en el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

Con fecha de 6 de noviembre de 2018, la Dirección General del Medio Ambiente y Sostenibilidad emite el correspondiente Documento de Alcance del Informe Ambiental Estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, e Informe Previo de Análisis Ambiental, de acuerdo con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

## **INFORME:**

### **0.- *Encuadre Territorial y Estructura Urbana***

El municipio de El Boalo-Cerceda-Mataelpino se localiza en la zona noroeste de la Comunidad situándose en el piedemonte serrano y a unos 57 km aproximadamente de la ciudad de Madrid.

Su término municipal linda con los de Manzanares el Real por el norte y por el este, Moralzarzal por el sur y con éste mismo municipio y con el de Becerril de la Sierra por el oeste.

Con una superficie de poco más de 39 km<sup>2</sup>, se encuentra conformado por tres núcleos claramente diferenciados: El Boalo, Cerceda y Mataelpino. Además y junto a esta dispersión de las zonas urbanas

dentro del término municipal, presenta dos pequeñas localizaciones de suelo situadas entre Manzanares el Real y Colmenar Viejo y entre Moralarzal y Manzanares el Real.

Desde el punto de vista ambiental, el municipio se localiza a los pies de la Sierra de Guadarrama, en lo que geomorfológicamente se denomina como fosa tectónica, depresión o *grabens*. Su paisaje, por lo tanto, está conformado por las características propias de un pequeño valle entre montañas, con empinadas laderas hacia las altas cimas de la Sierra en el norte del término municipal, mientras que hacia el sur, las laderas son suaves descendiendo hacia el río Samburiel o Guadarrama.

Estas características hacen que el Boalo presente unos valores ambientales y paisajísticos muy importantes, formando parte del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Igualmente, y dado su histórico carácter ganadero, el municipio cuenta con una red importante de vías pecuarias y descansaderos.



**Término municipal de El Boalo sobre ortofotografía de 2017**  
Fte. Centro Regional de Información Cartográfica. CAM

En cuanto a la estructura urbana, los tres núcleos se organizan en torno a un pequeño centro histórico de viviendas unifamiliares de una o dos plantas desde el que se desarrollan pequeños ensanches de tipología mixta con viviendas multi y unifamiliares cuya traza es muy irregular y poco jerarquizadas.

El resto de las zonas urbanas lo constituyen una serie de urbanizaciones con vivienda unifamiliar con tamaños de parcela muy variada (de 120 m<sup>2</sup> a 2.400 m<sup>2</sup>) que históricamente conformaron viviendas de segunda residencia aunque, en la actualidad, la tendencia es a que constituyan viviendas de residencia permanente. Estas urbanizaciones pueden diferenciarse entre históricas (que se denominan polígonos) y las urbanizaciones que se han desarrollado en suelo urbano (Unidades de Ejecución) o suelo urbanizable (Sectores) a partir de las Normas Subsidiarias.

➤ Urbanizaciones Históricas:

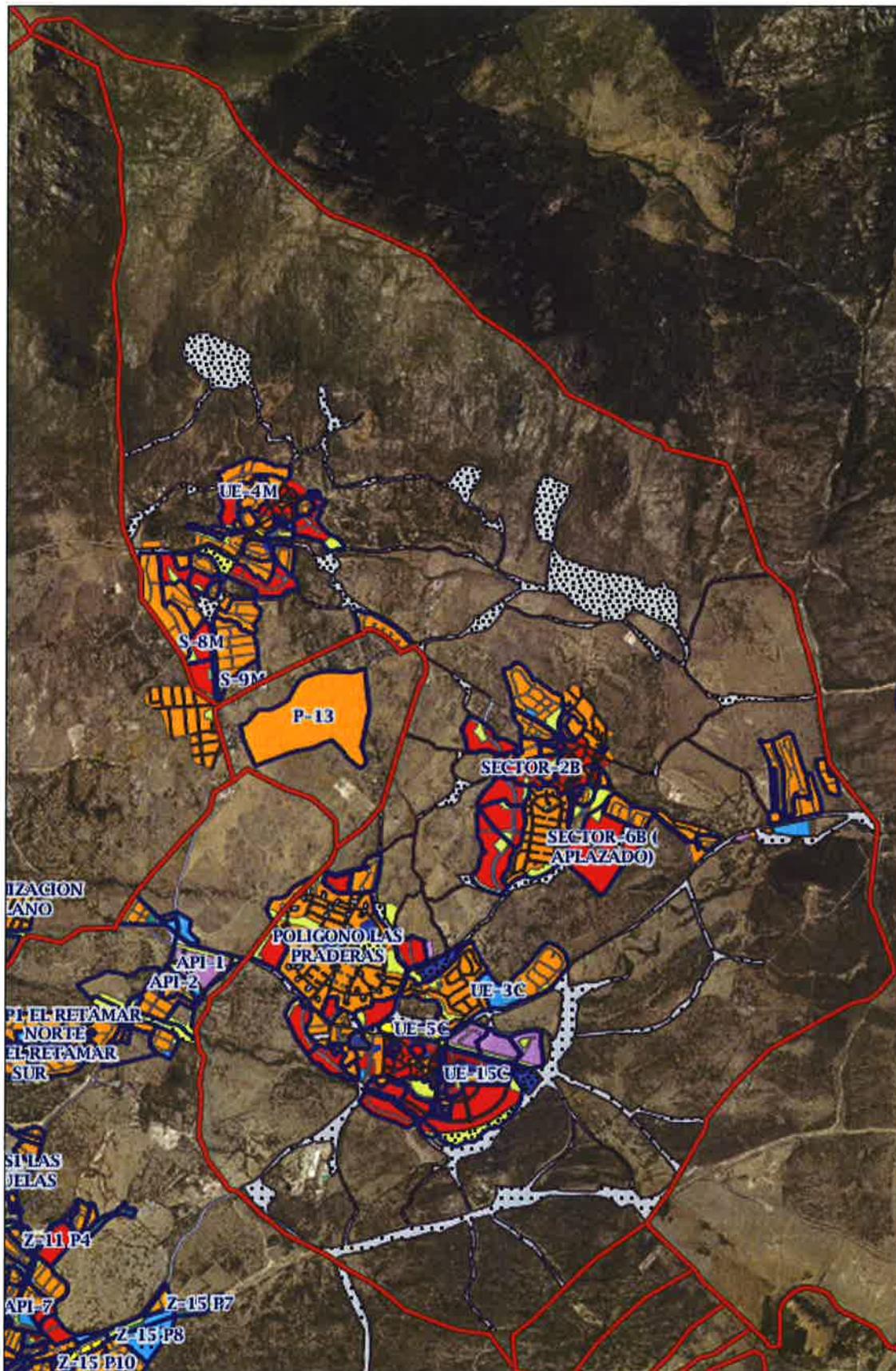
- En el Boalo se sitúan Sierra Bonita, El Ejido I y II y San Muriel Boman (junto con las Unidades de Ejecución (UE) 18B, 20B, 21B y 22B)
- En Cerceda se localizan Las Praderas, Montes Claros, San Muriel y Vista Nieve
- En Mataelpino aparecen La Ponderosa, El Berrocal, La Maliciosa, San Muriel, Las Aleguillas y El Navar

En cuanto a las tipologías de carácter productivo, en el suelo urbano se limitan al sector 12C (almacén municipal junto a la carretera M-607), a una parcela al sur de la M-608 (fabricación de piensos) y una parcela localizada en la vía pecuaria de Cerceda a El Boalo (granja avícola).



**Zona industrial en Cerceda junto a la M-607**

Fte. Sistema de Información Territorial (SIT) de la Comunidad de Madrid



**Ordenanzas con los usos predominantes de El Boalo**  
 Fte. Sistema de Información Territorial (SIT) de la Comunidad de Madrid



**Término municipal de El Boalo sobre mapa E: 1:50.000**  
 Fte. Centro Regional de Información Cartográfica. CM

## 1.- Planeamiento vigente

El planeamiento vigente del municipio de El Boalo son las Normas Subsidiarias Boalo y Catálogo de Bienes a Proteger aprobadas por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de 2 de febrero de 1998 y publicadas en el B.O.C.M. número 34 de 10 de febrero de 1998. Dicho acuerdo aprueba definitivamente las NN.SS. pero aplaza la aprobación definitiva de los siguientes ámbitos:

- 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).

Con resolución de fecha de 16 de septiembre de 1998 (B.O.C.M. de 25/09/1998) se hace público acuerdo por el que se dan por subsanadas las deficiencias y se aprueban definitivamente los ámbitos aplazados en los núcleos de El Boalo y Cerceda a excepción del S-7C.

El 13 de agosto de 2001 (B.O.C.M. 28/08/2001) se emite una tercera resolución por la que se acuerda aprobar definitivamente tras la subsanación de las deficiencias, los ámbitos aplazados del núcleo de Mataelpino a excepción del S-6M y S-7M.

De este modo y tras dichas resoluciones, presentan aprobación definitiva todos los ámbitos aplazados a excepción de los reseñados anteriormente y los terrenos de la fábrica de granito.

Durante los años de vigencia de las Normas Subsidiarias (NN.SS.DE 1998) se han producido varias modificaciones puntuales y subsanaciones de errores materiales:

- Rectificación de diversos errores materiales 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.
- Subsanción de deficiencias de los sectores S-6C, S-14C, S-6M y S-7M. Fecha de acuerdo de aprobación definitiva 27/2/2003.
- Subsanción 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 Normas Subsidiarias clasifican la totalidad del suelo del municipio en tres clases:

⇒ Suelo Urbano. Incluye los tres núcleos y varias de las urbanizaciones históricas, definiendo para el suelo urbano no consolidado las siguientes unidades de ejecución:

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

⇒ Suelo Urbanizable. Las NN.SS. delimitan 29 sectores que se dividen entre los tres núcleos:

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

⇒ Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Resto de suelo del municipio y dividiéndose en las siguientes categorías.

SNUEP	Uso Agropecuario
SNUEP	Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares
SNUEP	Montes Preservados
SNUEP	Vías Pecuarias

Las NN.SS. vigentes plantearon un crecimiento muy expansivo del municipio, ya que se planteaba duplicar el número de viviendas existentes en el momento de la redacción de las NN.SS. e incrementar suelo para nuevos desarrollos en una cantidad próxima al 85% del suelo urbano consolidado existente.

Tomando como referencia los datos que se señalan en la página 50 de la Memoria de Información Urbanística del Avance del PGOU de El Boalo, se pueden obtener los siguientes parámetros y cifras:

- *Suelo urbano consolidado: 3.215.050 m<sup>2</sup> (3.212 viviendas)*
- *Suelo urbano no consolidado (unidades de ejecución):*
  - *El Boalo: 305.294 m<sup>2</sup>*
  - *Cerceda: 359.060 m<sup>2</sup>*
  - *Mataelpino: 323.453 m<sup>2</sup>*
  - ***Total: 987.807 m<sup>2</sup> (437 viviendas)***
- *Suelo urbanizable (sectores):*
  - *El Boalo: 597.671m2 (693 viviendas)*
  - *Cerceda: 774.538 m2 (746 viviendas)*
  - *Mataelpino: 395.347 m2 (400 viviendas)*
  - ***Total: 1.767.556 m2 (1.839 viviendas)***
- ***TECHO: 5.448 VIVIENDAS***

Según los datos de las Normas Subsidiarias, el número de viviendas existentes cuando se redactaron dichas NN.SS. era de poco más de 2.400 viviendas, lo que implica que el número de viviendas a desarrollar por las NN.SS. era de unas 3.000 viviendas.

Por otra parte y tal y como se indica el documento de Avance objeto de este informe:

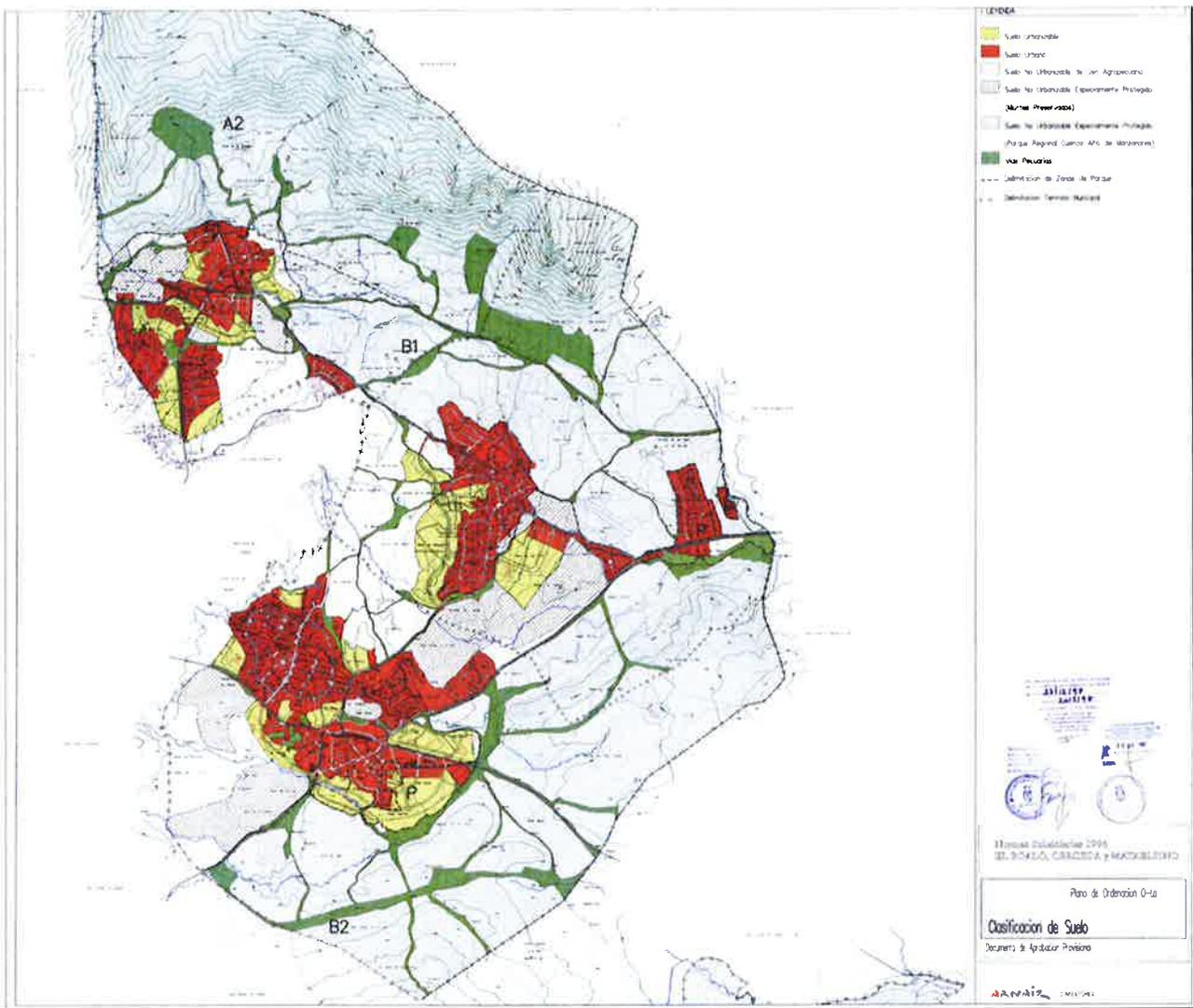
*“Respecto de la preservación de espacios naturales destaca la poca importancia que se confirió a la red de vías pecuarias, sin que apenas existiese distinción entre el tratamiento de estos elementos y algunos viales públicos. Así se proyectaron, por ejemplo, rotondas sobre vías pecuarias, lo que supone la intensificación del tráfico rodado 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 ..... La corrección de todos estos aspectos negativos, se considera uno de los objetivos del Plan General”.*

En la tabla siguiente se muestran las superficies de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable considerando el desarrollo de las NN.SS. de 1998.

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%	

**Superficies según clase de suelo según el estado actual de desarrollo de las NN.SS. de 1998.**  
*Fte. Memoria de Información del Avance del PGOU de El Boalo*



**Clasificación del Suelo de El Boalo (Normas Subsidiarias de 1998)**  
 Fte. Normas Subsidiarias de El Boalo

### 1.1.- Capacidad actual del planeamiento vigente

En cuanto al grado de desarrollo actual del municipio, la Memoria Informativa del Avance del PGOU de El Boalo, hace un análisis pormenorizado de los diferentes sectores y unidades de ejecución, así como el nivel de planeamiento, equidistribución y urbanización. De igual forma, analiza el estado de desarrollo de las parcelas edificadas y vacantes, para obtener la capacidad residual existente en cuanto al número de viviendas.

TOTALES	SUPERFICIE APROXIMADA	VIVIENDAS	EJECUTADAS	VACANTES	OBRAS URBANIZACIÓN
TOTAL MUNICIPIO	5.603.617	6.202	4.352	1.850	
		100%	70,10%	29,83%	
TOTAL DESARROLLADO	4.299.487	5.319	4.352	967	
	76,73%	85,76%		15,59%	
TOTAL URBANIZADO CON RECEPCIÓN DEFINITIVA DE LA URBANIZACIÓN	3.891.400	4.821	4.352	469	9,73%
	69,44%	77,73%		7,56%	

*Grado de desarrollo del suelo y capacidad residual de viviendas de las NN.SS. de 1998 de El Boalo*  
*Fte. Elaboración propia a partir de los datos de la Memoria de Información del Avance PGOU de El Boalo*

El cuadro anterior muestra los diferentes grados de desarrollo del suelo urbano y urbanizable así como las viviendas vacantes existentes en el municipio en el momento de elaboración del documento de Avance objeto de este informe.

Las conclusiones que pueden obtenerse del estudio de dichos datos muestra que poco más del 75% del suelo propuesto se ha desarrollado, lo que supone un poco más del 85% del suelo residencial. Sin embargo, no todo ese suelo presenta un grado de desarrollo similar, ya que el total urbanizado no llega al 70%,

En cuanto a las viviendas, considerando el suelo vacante existente en el municipio y su capacidad residual, los datos muestran que el planeamiento vigente permite el desarrollo de 6.202 viviendas (número significativamente superior al techo poblacional que puede derivarse del análisis del documento de NN.SS. de 1998), de las que se han desarrollado 4.352 (aproximadamente el 70% durante los casi 20 años de vigencia de las NN.SS.), de modo que existiría una capacidad residencial vacante de unas 1.850 viviendas (casi un 30% del total de viviendas).

En los suelos totalmente urbanizados, se han construido el 77% de las viviendas previstas (4.352 frente a 4.821 posibles), de modo que quedarían por construir unas 470 viviendas en dichos sectores.

La imagen siguiente muestra las diferentes unidades de ejecución y sectores de las NN.SS. y el estado de su tramitación.

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

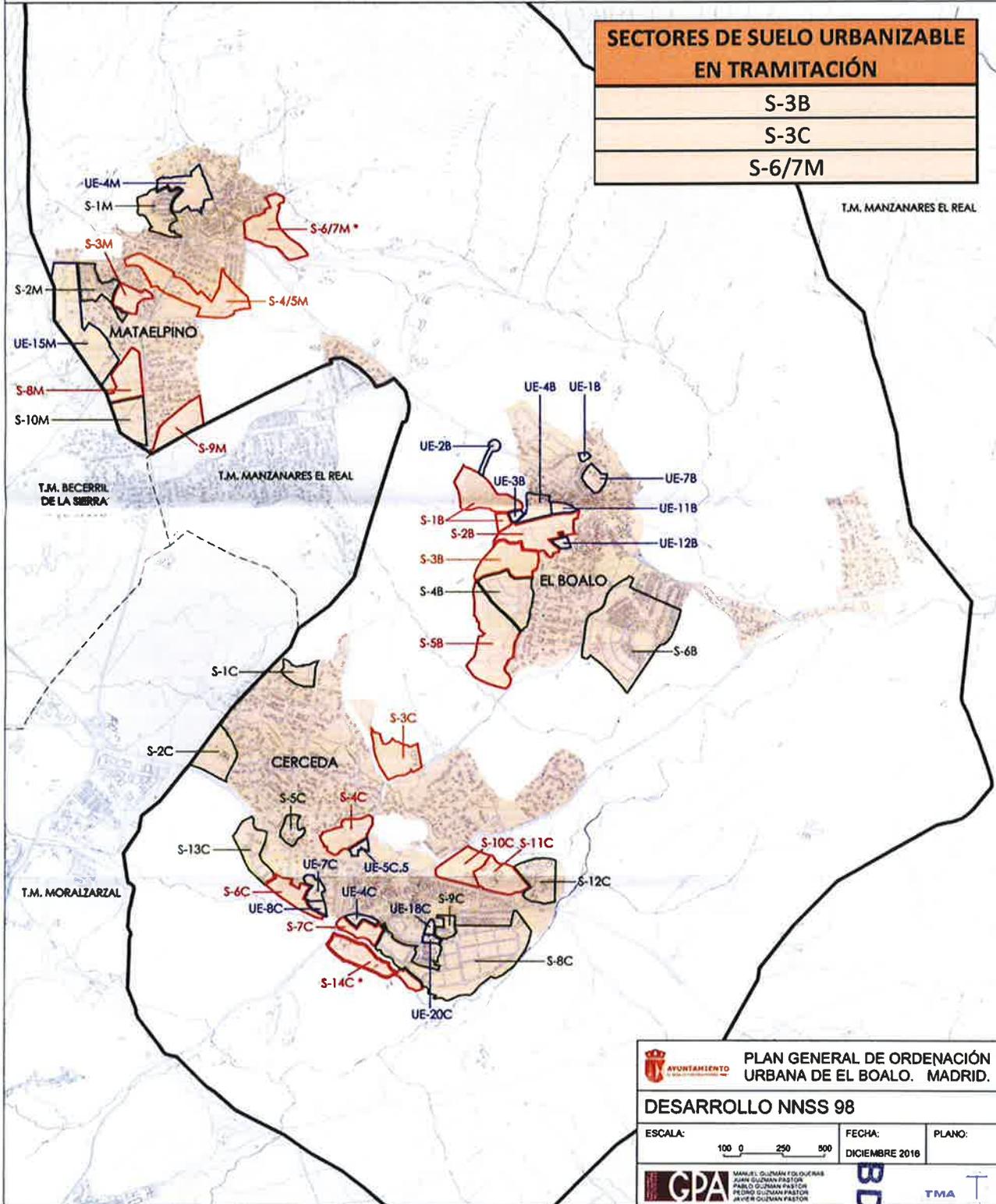
• SECTORES APLAZADOS

**SECTORES DE SUELO URBANIZABLE EN TRAMITACIÓN**

S-3B

S-3C

S-6/7M



**AYUNTAMIENTO** PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL BOALO. MADRID.

**DESARROLLO NNSS 98**

ESCALA: 100 0 250 500      FECHA: DICIEMBRE 2016      PLANO:

**GPA** MANUEL GILZMÁN FLOQUERAS, JUAN GILZMÁN PASTOR, PABLO GILZMÁN PASTOR, PEDRO GILZMÁN PASTOR, JAVIER GILZMÁN PASTOR      **BD**      **TMA**

**Desarrollo de los diferentes ámbitos de las Normas Subsidiarias de El Boalo**  
 Fte. Memoria Informativa del Avance del PGOU de El Boalo

## 2.- Propuesta del Avance

El Avance del PGOU de El Boalo señala como propuestas fundamentales del nuevo planeamiento la necesidad de adaptar el instrumento de planeamiento a la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como *“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”*..

### 2.1.- Contenido del documento de Avance sobre el que se realiza el presente informe

Para la elaboración del presente Informe de Impacto Territorial se ha tenido en cuenta la documentación aportada en el Avance del PGOU de El Boalo. El documento, por lo tanto, sobre el que se emite este informe consta de la siguiente documentación:

#### ➤ Volumen I. **Planeamiento. Diciembre 2016**

- *Memoria de información y ordenación*
- *Normas urbanísticas y anexos*
- *Ficha de ámbitos*
- *Estudio de viabilidad*
- *Informe de sostenibilidad económica*
- *Catálogo de bienes y espacios protegidos*
- *Inventario de edificaciones en suelo no urbanizable de protección*
- *Estudio de urbanizaciones*
- *Memoria programa de rehabilitación urbana*
- *Inventario de la red de saneamiento*
- *Planos*
  - *O1- Clasificación Plano General*
  - *O2-Clasificación, Afecciones y Redes 1 de 2*
  - *O2-Clasificación, Afecciones y Redes 2 de 2*
  - *O3- Estructura General (Informativo y no vinculante)*
  - *O4- Ordenación 1 de 3 (Núcleo El Boalo)*
  - *O4- Ordenación 2 de 3 (Núcleo Cerceda)*
  - *O4- Ordenación 3 de 3 (Núcleo Mataelpino)*
  - *O5- Ámbitos y Áreas Homogéneas 1 de 3 (Núcleo El Boalo)*
  - *O5- Ámbitos y Áreas Homogéneas 2 de 3 (Núcleo Cerceda)*
  - *O5- Ámbitos y Áreas Homogéneas 3 de 3 (Núcleo Mataelpino)*

#### ➤ Volumen II. **Medio Ambiente. Diciembre 2016**

- *Documento inicial estratégico*
- *Estudio acústico*
- *Estudio de energía, contaminación atmosférica y contribución al cambio climático*
- *Estudio hidrológico y de saneamiento/depuración, en cumplimiento del Decreto 170/1998*
- *Mapa de riesgos naturales*
- *Estudio de caracterización del suelo. Fase I*
- *Estudio de movilidad y tráfico*

#### ➤ Volumen III. **Informe de actuación arqueológica (prospección) relacionado con la redacción del Plan General de El Boalo. Diciembre 2016.**

### 2.2.- Objetivos generales y particulares del Avance del PGOU

El documento de Avance señala unas líneas básicas que representan el modelo de ordenación propuesto para el nuevo PGOU y que afectan a aspectos ambientales y territoriales, socioeconómicos y urbanísticos, e instrumentales y normativos. Dichos objetivos y criterios de ordenación general, aparecen reflejados en la Memoria de Ordenación del Avance.

## 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 edificables 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:*
  - o *Conexión a lo largo del río Samburiel, que conecte las dotaciones escolares y deportivas de Cerceda y El Boalo.*
  - o *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.*

### 2.3.- Propuesta: Parámetros urbanísticos y de gestión del Avance

El documento de Avance del PGOU de El Boalo propone tres alternativas de planeamiento que, básicamente, podemos resumir en:

#### ➤ Alternativa 1. Ausencia de Plan General

Sería la denominada como “alternativa cero” que supondría la ausencia de plan. Se señala que esta alternativa supone la no adecuación a la legislación urbanística y ambiental vigente, así como la no adecuación a un modelo sostenible de varios sectores incluidos en las NN.SS. que quedan descolgados de la trama urbana y que afectan a determinados aspectos normativos de distintos espacios protegidos.

#### ➤ Alternativa 2. Crecimiento cero

Dicha alternativa implica la desclasificación de los suelos urbanizables de los sectores no desarrollados durante los casi 20 años de vigencia de las NN.SS.

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

Por otra parte, se indica que esta alternativa “podría dar lugar a reclamaciones judiciales sobre supuestos derechos urbanísticos ya adquiridos, por los propietarios de los suelo desclasificados”

➤ **Alternativa 3. Crecimiento Sostenible**

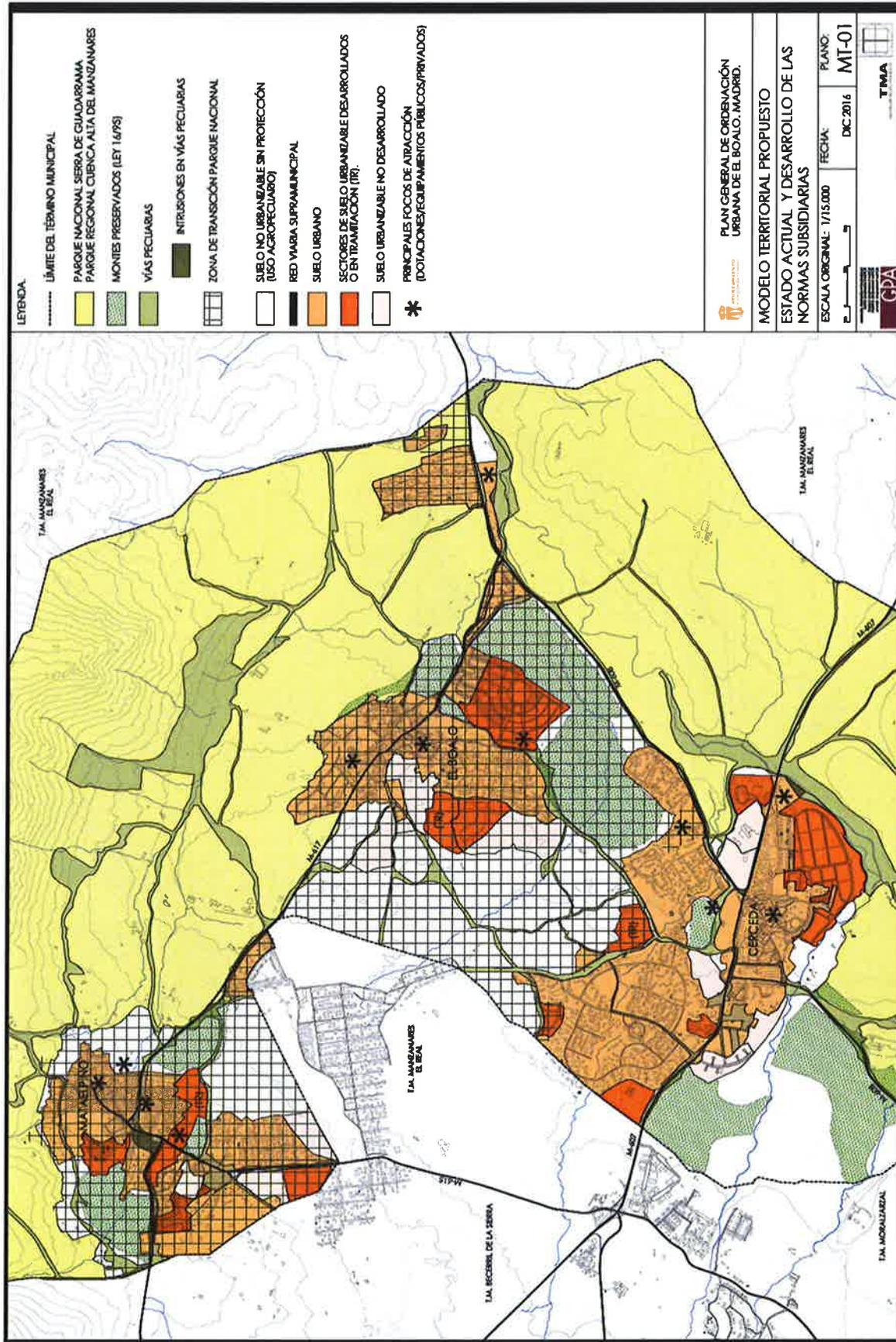
Se plantea como una alternativa que recoja los aspectos positivos de las otras dos y que se considera que se ajusta al sistema de objetivos señalados por la Memoria de Ordenación y reflejados en el apartado anterior.

*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.*

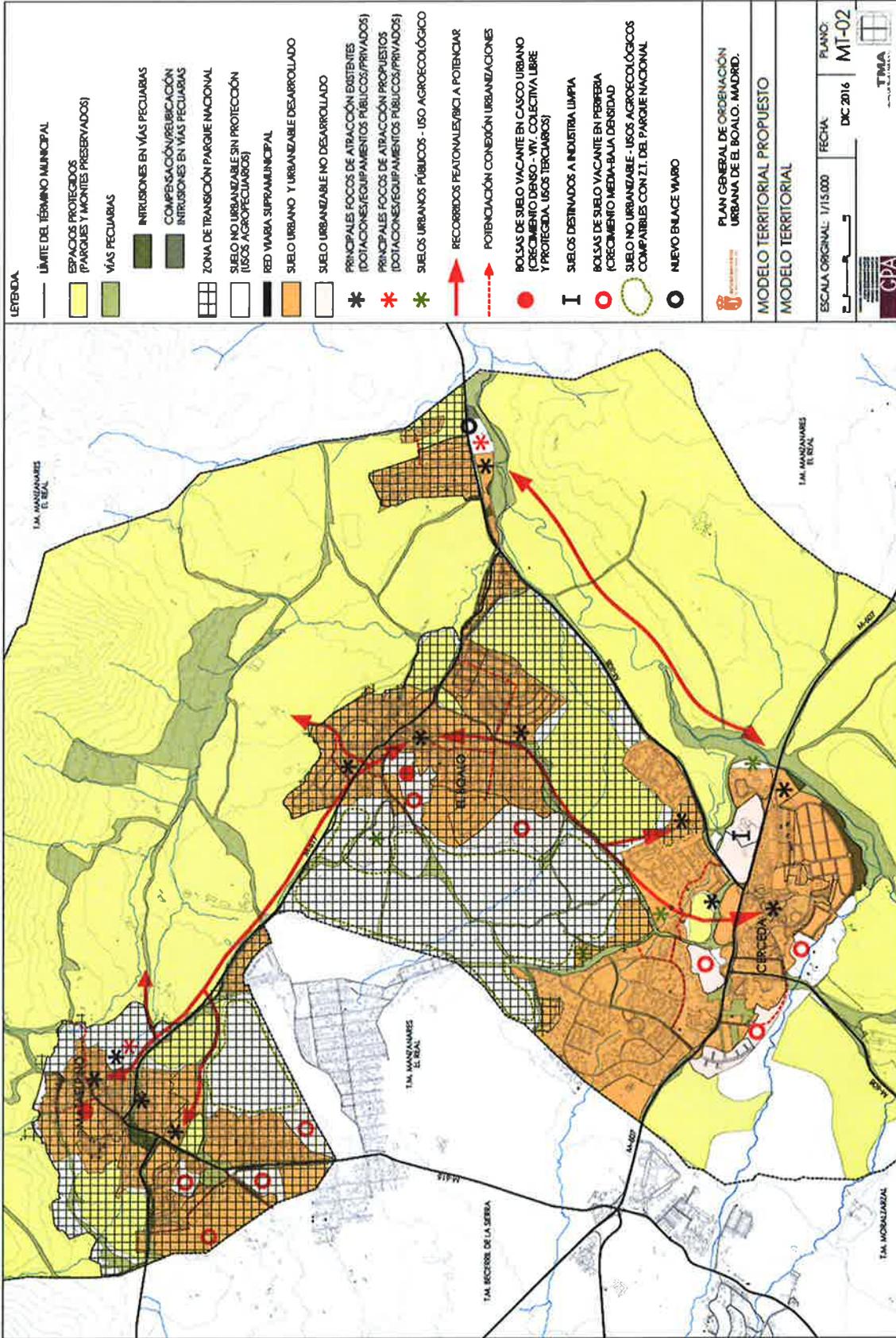
Por lo tanto y de la selección de alternativas que se realiza en el documento de Avance presentado, se opta por la denominada como Alternativa 3, que se define como de Crecimiento Sostenible.

*Dicha opción plantea un crecimiento moderado sin exceder el definido por las anteriores NN.SS., “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”.*





**Modelo Territorial Propuesto – Estado Actual y Desarrollo de las NN.SS.**  
 Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de El Boalo



**Modelo Territorial Propuesto**  
 Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de El Boalo

La alternativa 3 elegida en la Memoria de Ordenación del Avance, clasifica y categoriza el suelo del término municipal de acuerdo con lo establecido en los artículos 13, 14, 15 y 16 de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, tal y como se refleja en la página 100 de la Memoria de Ordenación del Avance.

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

El documento de Avance señala que 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"*.

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%

**Superficies de las Clases y Categorías de suelo Propuestas**  
Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de El Boalo

### 2.3.1.- Suelo Urbano

La propuesta que hace el Avance clasifica como Suelo Urbano Consolidado:

- 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.

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.

Para el Suelo Urbano No Consolidado, el Avance incluye:

- 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.

En esta categoría el Avance ha delimitado, según el artículo 14.1.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo 7/2015, varias actuaciones denominadas "Actuaciones de Urbanización" (AU) equiparables a los denominados como "ámbitos de actuación" de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, con el fin de llevar a cabo obras de urbanización y proceder a la equidistribución. Dichas actuaciones son:

- AH7B: AU-1B. Avenida de los Prados
- AH3M: AU-4M. Arroyo de las Callejas

### 2.3.2.- Suelo Urbanizable

El Avance clasifica 10 sectores urbanizables sectorizados, ocho de uso residencial y dos para actividades terciarias, cuya intensidad edificatoria es de 0,23 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para los sectores residenciales (las NN.SS. de 1986 tenían un coeficiente de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) y de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para los usos de actividades terciarias.

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
<b>TOTAL</b>		<b>487.933</b>	<b>123.365</b>	<b>611.298</b>						<b>152.567</b>

#### **Condiciones Urbanísticas de los Sectores de Suelo Urbanizable** Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de El Boalo

El Avance no propone Suelo Urbanizable No Sectorizado.

### 2.3.3.- Suelo No Urbanizable de Protección

El mantenimiento de los valores ambientales es uno de los objetivos fundamentales del Avance del PGOU de El Boalo. De este modo, el Avance clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Sectorial, los suelos a los que debe aplicarse legislación sectorial y Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planeamiento General a los terrenos que presentan valores intrínsecos o son inadecuados para su urbanización.

El Suelo No Urbanizable de Protección Especial comprende aquellos suelos protegidos por legislación sectorial. Dentro de esta categoría se incluyen los siguientes tipos de suelo:

- *SNUP-E de Vías Pecuarias*: Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial afectados por las vías pecuarias que discurren por el municipio.
- *SNUP-E de Montes Protegidos y Preservados*: Incluye los terrenos de “montes de utilidad pública” y los “montes preservados” incluidos en el Anexo de la Ley 16/1995.
- *SNUP-E de Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares*: Incluye los terrenos del municipio incluidos dentro de los límites del Parque Regional y que engloba zonas de:
  - o A2. Reserva Natural Educativa
  - o B1. Parque Comarcal Agropecuario Protector
  - o B2. Parque Comarcal Agropecuario Productor
  - o P. Áreas a Ordenar por Planeamiento Urbanístico
- *SNUP-E de Parque Nacional*: Incluye los terrenos del suelo municipal englobados dentro del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama y que en El Boalo, incluye:
  - o Zonas de Máxima Protección
  - o Zonas de Aprovechamiento Ordenado de los Recursos Naturales
  - o Zonas de Conservación y Mantenimiento de Usos Tradicionales
  - o Zonas de Transición
- *SNUP-E de protección por sus valores históricos (Protección Arqueológica, Ley 3/2016, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid)*: Engloba los yacimientos documentados y catalogados de:
  - o Al Alcorejo
  - o Minas de Plata
  - o Montes de Mirasierra
  - o Túmulo de las vegas de Sanburriel
  - o Cabeza Negra
  - o Tinada de Quiñones
- *SNUP-E de Protección de Cauces*: Incluye la red de cauces del término municipal.

El Suelo No Urbanizable de Especial Protección por el Planeamiento General comprende aquellos suelos que de acuerdo con los criterios de la Ley 9/2001, de 17 de julio, cuentan con valores específicos que justifican su preservación mediante la protección especial por el planeamiento. Dentro de esta categoría se incluyen los siguientes tipos de suelo:

- *SNUP-E por Protección Ecológica*: Incluye:
  - o 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 que cuentan con un alto 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.
- SNUP-E otros Suelos Protegidos por Planeamiento: Suelos fundamentalmente agropecuarios. Se incluyen suelos que pertenecen a espacios de transición del PORN, no cuentan con arbolado suficiente para ser considerados como suelos no urbanizables de protección específica.

El Avance, también señala la existencia de diversas Afecciones que incluyen LICs, Hábitats Prioritarios, Infraestructuras Viarias, Zonas Inundables y Reserva de la Biosfera.

En el cuadro siguiente pueden observarse las superficies para cada una de las categorías de Suelo No Urbanizable que propone el Avance.

		SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
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 SIERRA 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

**Superficies de cada clase de Suelo No Urbanizable**  
Fte. Memoria de Ordenación del Avance de El Boalo

#### 2.3.4.- Redes Públicas

El artículo 36 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece las determinaciones sobre Redes Públicas que deben cumplirse en los ámbitos de actuación en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.

En los cuadros siguientes pueden observarse las diferentes redes supramunicipales y generales existentes y a obtener que señala el documento de Avance:

CLASE DE RED	DENOMINACIÓN	COMPETENCIA	SUPERFICIE APROXIMADA (m <sup>2</sup> )
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
<b>TOTAL</b>			<b>3.382.615</b>

(1) Considerando una anchura de 10m

(2) Considerando una anchura de 5m

CLASE DE RED	DENOMINACIÓN	COMPETENCIA	SUPERFICIE APROXIMADA (m <sup>2</sup> )
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)
<b>TOTAL</b>			<b>72.359</b>

(1) Considerando una anchura de 3 metros

**Redes Supramunicipales y Generales Existentes**  
Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de El Boalo

CLASE DE RED	DENOMINACIÓN	COMPETENCIA	SUPERFICIE APROXIMADA (m <sup>2</sup> )
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

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

**Redes Supramunicipales y Generales a Obtener**  
Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de El Boalo

En cuanto a las Redes Locales, el Avance establece como concepto general, respetar las existentes como consecuencia del desarrollo de las NN.SS. y, con respecto a las nuevas, se detallarán en los planeamientos de desarrollo, aunque el Avance ha señalado determinadas localizaciones preferentes en cuanto a los espacios libres.

RESUMEN P.G.O.U. EL BOALO

PLANEAMIENTO VIGENTE	
Población (techo estimado 2.Shab/Mv)	15.505
Fecha Normativa Vigente (FECHA BOCM)	NN.55.98
Tipo normativa	4.352
Viviendas construidas	1.850
Viviendas no construidas	6.202
Total viviendas planeamiento vigente (**)	

(\*\*) Según datos planeamiento general y de desarrollo

P.G.O.U.					
Clase de Suelo	Categoría	Tipo/Uso	Superficie (m <sup>2</sup> s)	% superficie	Nº aprox. Viviendas
Suelo Urbano	Consolidado		4.778.740		5.691
	En tramitación				
	No cons. PG (ambitos de urbanización)		53.003		80
<b>TOTAL URBANO</b>					
Suelo Urbanizable	Residencial(*)		4.831.743	12,29%	5.771
	Activid. Económica(*)		511.557		563
	Mixto		99.741		0
Subtotal sectorizado			611.298		563
No Sectorizado			0		
<b>TOTAL URBANIZABLE</b>					
			611.298	1,56%	563
Suelo No Urbanizable de Protección	Legislación		31.204.147		
	Planeamiento		2.657.840		
<b>TOTAL NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN</b>			33.861.987	86,15%	
<b>TOTAL PROPUESTA</b>			39.305.028	100,00%	6.334

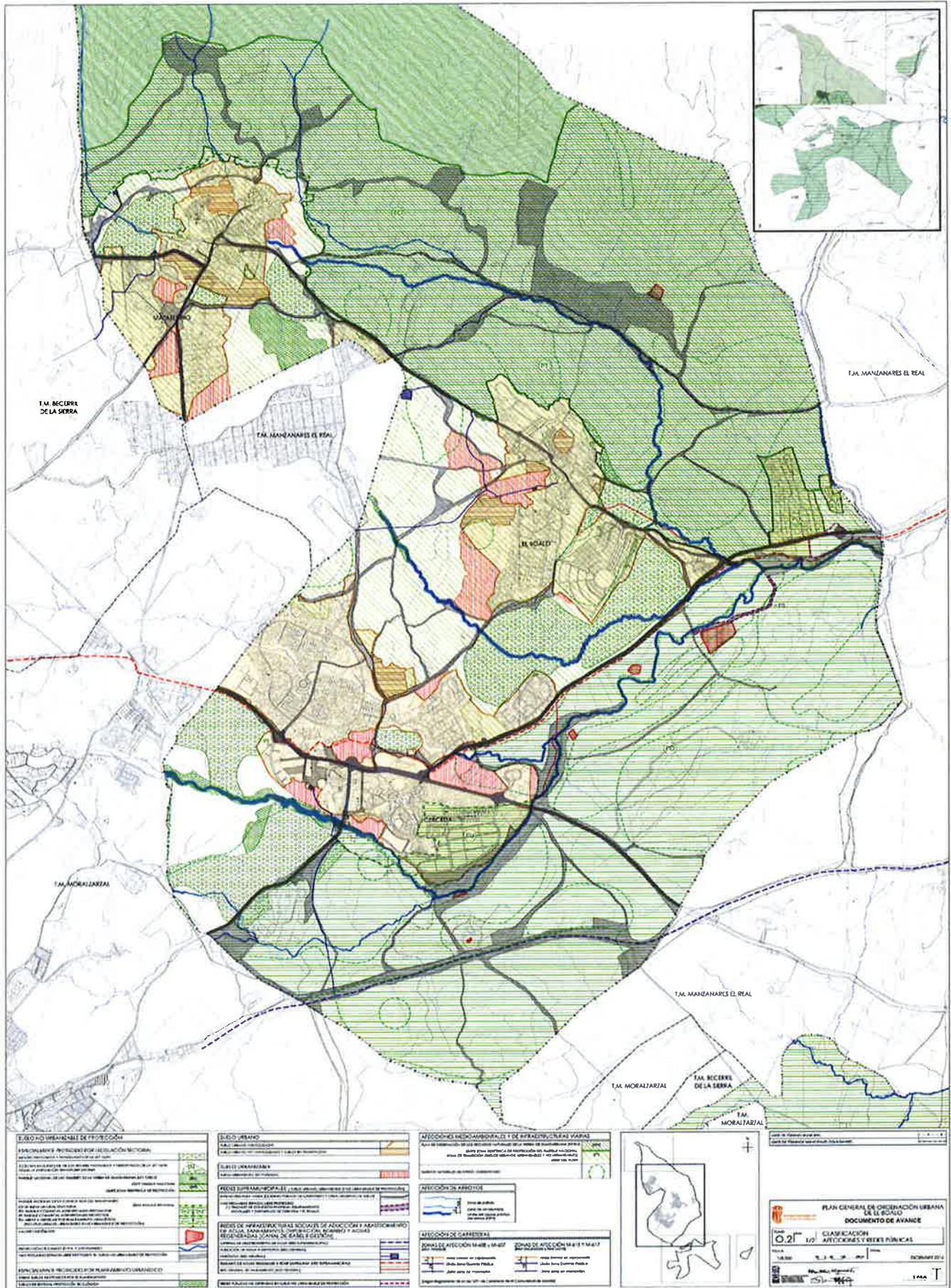
(\*) Incluidas redes generales exteriores adscritas

Clase y categoría	COMPARATIVA	
	Planeamiento vigente m <sup>2</sup> s	Plan General m <sup>2</sup> s
Urbano	4.834.149	4.831.743
Urbanizable	712.721	611.298
No Urbanizable	33.758.156	33.861.987
<b>TOTAL</b>	<b>39.305.028</b>	<b>39.305.028</b>

TABLA RESUMEN SECTORES Y ÁMBITOS DE ACTUACIÓN

Nombre	Uso Predominante	Tipología predominante	Superficie total (m <sup>2</sup> s)	Superficie lucrativa	Superficie redes públicas adscritas (m <sup>2</sup> s)		Superficie edificable (m <sup>2</sup> c)	Densidad (Viv/Ha)	Nº aprox. Viviendas		Ordenación Pormenorizada	Figura de Desarrollo
					Generales	Locales			Libres	Protegidas(*)		
AU-1B	RESIDENCIAL	EDF. AGRUPADA	5.694	3.456	0	623	1.225	15	8	1	Sí	E. DETALLE
AU-4M	RESIDENCIAL	EDF. AGRUPADA	47.309	0	7.846	15.333	15.626	15	79	9	NO	P.PARCIAL
S-2B	RESIDENCIAL	EDF. AGRUPADA	67.165	25.533	0	30.158	14.924	15	72	30	NO	P.PARCIAL
S-5B	RESIDENCIAL	EDF. AGRUPADA	109.520	45.742	0	55.742	24.997	16	120	51	NO	P.PARCIAL
S-4C	RESIDENCIAL	EDF. AGRUPADA	47.339	7.727	0	10.477	8.866	13	43	18	NO	P.PARCIAL
S-6C	RESIDENCIAL	EDF. AGRUPADA	31.733	4.636	0	9.636	5.855	13	28	12	NO	P.PARCIAL
S-7C	RESIDENCIAL	EDF. AGRUPADA	23.135	3.091	0	3.091	4.222	12	20	9	NO	P.PARCIAL
S-3M	RESIDENCIAL	EDF. AGRUPADA	24.020	5.893	0	7.959	4.816	14	23	12	NO	P.PARCIAL
S-8M	RESIDENCIAL	EDF. AGRUPADA	49.457	13.751	5.980	15.918	10.176	14	49	23	NO	P.PARCIAL
S-9M	RESIDENCIAL	EDF. AGRUPADA	45.930	0	0	6.053	4.688	11	22	31	NO	P.PARCIAL
S-10C	ACTIVIDADES	EDF. AISLADA	43.862	5.054	0	9.054	17.120	-	0	0	NO	P.PARCIAL
S-11C	ACTIVIDADES	EDF. AISLADA	45.772	5.054	0	8.654	17.789	-	0	0	NO	P.PARCIAL
SUMA			540.936	119.935	5.980	165.209	130.306	35.535	464	196		660

Tabla Resumen de los Parámetros de la Propuesta de Avance del PGOU de El Boalo  
Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de El Boalo



Clasificación, Afecciones y Redes del AVANCE del PGOU de El Boalo  
 Fte. Documento de AVANCE del PGOU de El Boalo

MOD. 41. UNE A-4

### 2.3.5.- Ordenación Propuesta: Ámbitos de Nueva Ordenación o Modificados respecto a las NN.SS. de 1998.

El Avance propone suelos con nueva ordenación o que modifican sustancialmente lo que establecía el planeamiento vigente. La nomenclatura que el Avance propone para los siguientes suelos con nueva ordenación o modificación respecto a las Normas Subsidiarias es confuso, tal y como se señala en las conclusiones de este informe y, básicamente, se ordenan como resumen y para su identificación según el plano al final de este apartado 2.

Dichos suelos urbanos, urbanizables o no urbanizables de protección son los siguientes:

#### ➤ ÁMBITOS EN SUELO URBANO

##### ⇒ **U1. Parcela calle del Vallejuelo en El Boalo (UE-7B de las NNSS98)** Superficie aproximada: 15.780 m<sup>2</sup>

Son dos parcelas en las que se incluye la vivienda donde residió la escritora Dña. Carmen Martín Gaité y que el planeamiento vigente califica como residencial unifamiliar RU-1 (parcela mínima de 1.200 m<sup>2</sup> y un número de viviendas aproximado de 12.

La propuesta del Avance es ubicar la Fundación Cultural Carmen Martín Gaité reservando la zona norte para uso dotacional privado y concentrando la edificación residencial al sur manteniendo la edificabilidad asignada por las NN.SS. de 1998.

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

Superficie aproximada: 14.970 m<sup>2</sup>

Suelo municipal incluido en la "zona de transición" del PORN de la Sierra de Guadarrama en la que se ubica una antigua fábrica de granito y que las NN.SS. clasifica como suelo urbano de uso zona verde pública.

Se propone mantener la titularidad pública y espacio libre modificando la calificación para que se permitan usos agroecológicos promovidos por el Ayuntamiento que permitan preservar es estado natural del terreno.

##### ⇒ **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<sup>2</sup>

Clasificada como suelo urbano dotacional y zona verde, es un suelo público incluido como red general y situado en la "zona de transición" del PORN.

El Avance propone mantener su carácter de red pero modificando su uso dotacional y pasando en su totalidad a zona verde, de modo que se disminuyan las afecciones que pudieran producirse en la vía pecuaria.

##### ⇒ **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<sup>2</sup>

Ubicados en la "zona de transición" del PORN las NN.SS. clasificaron como suelo no urbanizable especialmente protegido Monte Preservado.

Se propone, dado que se indica que el límite del ámbito no incluye ningún tipo de Monte Preservado, delimitar un pequeño ámbito para el remate de la trama urbana (AU-1B) para la

obtención de una franja de espacio libre y calificando los suelos lucrativos como residenciales unifamiliar.

⇒ **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<sup>2</sup>

Incluidos en la trama urbana de Mataelpino incluye una parcela urbana destinada a aparcamiento municipal.

Para completar la trama urbana y obtener suelo para dotaciones, el Avance propone un ámbito residencial (AU-4M) que permita la implantación de espacios libres que conecten las distintas veredas existentes y doten de este tipo de dotaciones al centro urbano.

⇒ **U6. Suelos de vías pecuarias a compensar con nuevos suelos en El Boalo, Cerceda y Mataelpino.**

En la zona urbana se han identificado una serie de intrusiones de vías pecuarias, para lo que se propone “liberar” los suelos calificándolos como red supramunicipal de espacios libres de vías pecuarias. Dichos suelos suman unos 35.986 m<sup>2</sup>.

También se clasifican como vías pecuarias en suelo no urbanizable de protección los siguientes suelos:

- 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<sup>2</sup>.
- Ampliación Descansadero Charco de las raíces y Cantos Blancos, al oeste de El Boalo, con una superficie de 5.037 m<sup>2</sup>.

➤ **ÁMBITOS Y REDES ADSCRITAS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

⇒ **Z1. Sector S-2B**

Superficie aproximada: 67.165 m<sup>2</sup>.

Sector ya delimitado por las NN.SS. de uso residencial y con edificabilidad bruta de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a desarrollar mediante plan parcial. Está definido como “zona de transición” del PORN.

El Avance propone mantener la delimitación existente con una serie de condicionantes en su ordenación que permitan preservar el arbolado y la topografía, así reservar espacios libres para su conexión con el medio natural.

⇒ **Z2. Sector S-5B**

Superficie aproximada: 109.520 m<sup>2</sup>

Suelo urbanizable clasificado por las NN.SS. de uso residencial y edificabilidad bruta de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a desarrollar mediante plan parcial. Al igual que el anterior, se incluye en la “zona de transición” del PORN.

Se propone, al igual que el sector anterior, mantener la delimitación existente y establecer condicionantes para la protección del arbolado y la topografía.

⇒ **Z3. Sector S-4C**

Superficie aproximada: 47.340 m<sup>2</sup>

Incluye la UE-5C y la UE-6C con uso residencial y mismas características que los sectores anteriores, pero que no se engloba en ningún espacio natural.

La propuesta delimita un sector de suelo urbanizable que comprende la UE-5C de suelo urbano y el sector 5C de suelo urbanizable de las NN.SS. vigentes. Se propone un uso residencial con los mismos condicionantes reseñados anteriormente.

⇒ **Z4. Sector S-6C**

Superficie aproximada: 31.735 m<sup>2</sup>

Ámbito municipal clasificado como suelo urbanizable por las NN.SS. con uso residencial y edificabilidad bruta de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a desarrollar mediante plan parcial.

Se propone mantener la delimitación existente con condicionantes para mantener las zonas forestales y los afloramientos graníticos.

⇒ **Z5. Sector S-7C**

Superficie aproximada: 23.135 m<sup>2</sup>

Sector clasificado como suelo urbanizable por las NN.SS. con las mismas condiciones que el anterior.

Se proponen los mismos condicionantes que para el sector Z4.

⇒ **Z6. Sector S-10C**

Superficie aproximada: 43.860 m<sup>2</sup>

Clasificado por las NN.SS. como suelo urbanizable de uso industria-parque y edificabilidad bruta de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a desarrollar mediante plan parcial.

El Avance propone mantener su delimitación con un uso global de actividades económicas y los condicionantes ambientales del resto de sectores ya analizados.

⇒ **Z7. Sector S-11C**

Superficie aproximada: 45.770 m<sup>2</sup>.

Sector delimitado por las NN.SS. como suelo urbanizable con uso industria-parque y edificabilidad bruta de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a desarrollar mediante plan parcial.

Del mismo modo que el sector Z6, se propone mantener su delimitación e incluir los mismos condicionantes para su desarrollo.

⇒ **Z8. Sector S-3M**

⇒

Superficie aproximada: 24.020 m<sup>2</sup>

Suelo urbanizable de las NN.SS. vigentes con uso residencial y edificabilidad bruta de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a desarrollar mediante plan parcial. Se incluye dentro de la "zona de transición" del PORN del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama.

La propuesta es mantener la delimitación existente y condicionar su desarrollo a la protección del arbolado.

⇒ **Z9. Sector S-8M**

Superficie aproximada: 49.455 m<sup>2</sup>

Clasificado como suelo urbanizable para uso residencial por las NN.SS. tiene los mismos parámetros urbanísticos que el sector Z8 y, al igual que éste, se incluye en la “zona de transición” del PORN.

La propuesta del Avance es mantener su delimitación y desarrollar con las mismas condiciones que el sector anterior, reservando un espacio libre al oeste del ámbito como elemento de transición y de prevención de incendios.

⇒ **Z10. Sector S-9M**

Superficie aproximada: 29.120 m<sup>2</sup>

Presenta las mismas características, condiciones y propuesta que el sector anterior.

⇒ **Z11. Red General adscrita RG-2B**

Superficie aproximada: 2.770 m<sup>2</sup>

Pequeña bolsa de suelo que podría albergar una ampliación de la dotación escolar existente. Es un suelo incluido en la “zona de transición” del PORN.

Se propone incluir dicho suelo en el área de reparto del suelo urbanizable sectorizado, con uso de equipamiento público y obtenido por cesión de los sectores urbanizables (posiblemente el sector S-2B)

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

Superficie aproximada: 68.505 m<sup>2</sup>

Suelos de carácter forestal definidos como “zona de transición” del PORN. Se localizan al oeste de la trama urbana en dos enclaves.

El Avance propone incluirlos en el área de reparto del suelo urbanizable sectorizado con uso de espacio libre agroecológico de manera que el aprovechamiento que le otorga las NN.SS. vigentes se materialice en otros sectores, preferiblemente en el núcleo de El Boalo.

Los suelos pueden albergar usos agroecológicos promovidos por el Ayuntamiento que permitan mantener el estado natural de los terrenos.

⇒ **Z13. Red General adscrita RG-1C**

Superficie aproximada: 10.105 m<sup>2</sup>.

Suelos sin valores ambientales reseñables.

Se propone incorporar al área de reparto del suelo urbanizable sectorizado para espacios libres públicos que pudiera albergar alguna instalación ligada al medio natural y que posibilite dar uso y actividad al descansadero de El Egido.

⇨ **Z14. Red General adscrita RG-2C**

Superficie aproximada: 15.455 m<sup>2</sup>

Clasificados como suelos urbanos de uso dotacional (equipamiento genérico) y zona verde, están pendientes de obtención. Se incluyen en la “zona de transición” del PORN.

La actual calificación puede conllevar una intensidad edificatoria y presencia de vehículos que impactaría sobre la vía pecuaria. Se propone, por lo tanto, incluir los suelos en el área de reparto del suelo urbanizable del núcleo de Cerceda.

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

Superficie aproximada: 19.645 m<sup>2</sup>

Suelos con una parte de titularidad pública, ubican instalaciones municipales (recinto ferial y pistas deportivas) y se incluyen en la “zona de transición” del PORN.

Se propone incluir los suelos en el área de reparto del suelo urbanizable adscribiéndolos, previsiblemente, a los sectores 3M y 8M. Se califican como uso dotacional y se reserva una franja de suelo para espacio libre como elemento de prevención de incendios.

➤ **ÁMBITOS O ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN**

⇨ **N1. Red General RG-1B**

Superficie aproximada: 37.200 m<sup>2</sup> (zona norte 5.080 m<sup>2</sup>; zona sur 32.120 m<sup>2</sup>).

Situados en el extremo este del núcleo de El Boalo, concretamente en el enclave situado junto al municipio de Manzanares el Real. Por sus características ambientales pueden dividirse en:

- 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.

El Avance propone que dichos suelos mantengan su clasificación, planteándose su obtención por permuta o expropiación convenida para:

- Ejecución de un enlace en la M-608.
- Zona suroeste para uso dotacional, que permita ampliar los equipamientos públicos escolares y deportivos actuales.
- Zona sureste para red supramunicipal de espacios libres vía pecuaria, como medida compensatoria por otros suelos que inicialmente tenían la condición de vía pecuaria y que se han calificado para otros usos, como puede verse en el ámbito U6 anteriormente reseñado.

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

Superficie aproximada: 14.830 m<sup>2</sup>

Suelos localizados en el núcleo de El Boalo son públicos y destinados a parque y zona deportiva. 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 fecha de entrada en vigor de la Ley eran suelos no urbanizables según el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de 1993. Las NN.SS. de 1998 definen los suelos como sistema general de zona verde adscrito al sector S-6B.

Se propone clasificar como suelo 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<sup>2</sup>

Como los anteriores, son suelos incluidos en los Montes Preservados de la Ley 16/1995 y eran no urbanizables en 1993 y urbanizables dentro del sector 4-5M por las NN.SS. de 1998.

El Avance propone su clasificación como suelo 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<sup>2</sup>

Forman parte del suelo urbanizable S-14C y se localizan al sur del río Samburiel que se considera debe constituir el límite natural de la trama urbana de Cerceda. Su aprobación está aplazada, por lo tanto a efectos urbanísticos su clasificación es de suelo no urbanizable común por el planeamiento de 1993.

Se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección.

⇒ **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<sup>2</sup>

Clasificados como suelo urbanizable se encuentran aplazados, de modo que mantienen la clasificación del Proyecto de Delimitación de Suelo de 1993 como suelo no urbanizable común. Se encuentran desligados de la trama urbana y en la “zona de transición” del PORN.

Se propone clasificar 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<sup>2</sup>

Las NN.SS. de 1998 clasificaron estos suelos como urbanos (UE-2B) para obtener mediante expropiación un viario previsto de circunvalación. Se encuentran incluidos en la “zona de transición” del PORN.

El Avance los clasifica 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 Moralarzal (UE-3B de las NNSS98).**

Superficie aproximada: 7.500 m<sup>2</sup>

Actualmente existe en estos suelos una instalación ganadera y se encuentran en la “zona de transición” del PORN. Las NN.SS. vigentes los incorporaba en una unidad de ejecución (UE-7B) para uso residencial. Al estar entre dos vías pecuarias, no es posible acceso rodado por viario público.

La propuesta del Avance es clasificar como suelo no urbanizable de especial protección manteniendo la actividad agropecuaria actual, con limitaciones y medidas correctoras para su integración en el entorno natural y urbano.

**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].

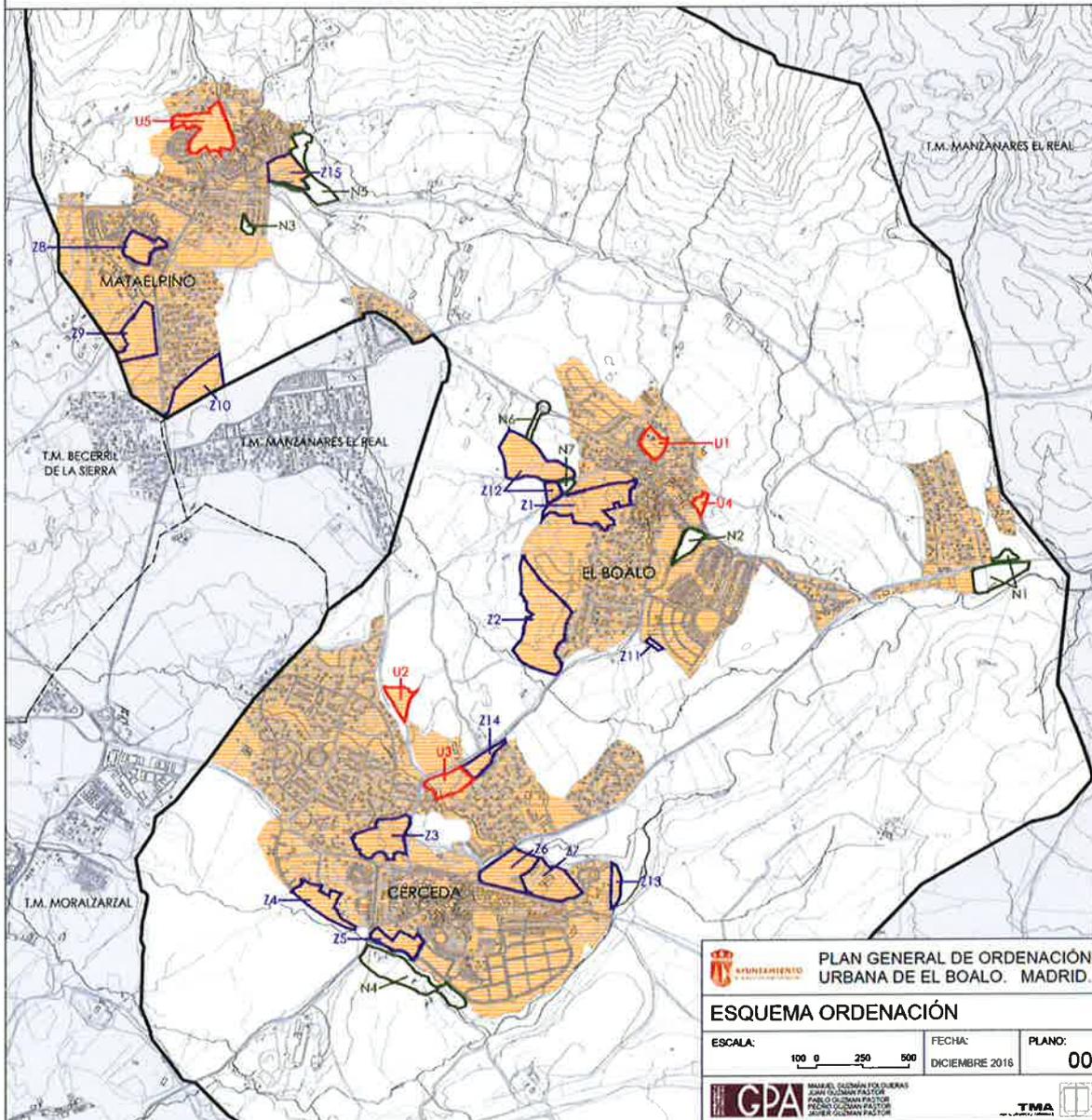
**ÁMBITOS Y REDES ADSCRITAS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

- 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



*Ámbitos con Nueva Propuesta o Modificaciones respecto a las Normas Subsidiarias Vigentes de El Boalo  
Fte. Documento de AVANCE del PGOU de El Boalo*

### **3.- Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico - Informe Previo de Análisis Ambiental (IPAA)**

Con fecha de 6 de noviembre de 2018, la Dirección General del Medio Ambiente y Sostenibilidad emite el correspondiente Documento de Alcance del informe Ambiental Estratégico, con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes. El documento de alcance del estudio ambiental estratégico tendrá la consideración de informe previo de análisis ambiental conforme a lo señalado en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

*“Se debe señalar que, además de las medidas de prevención, reducción y compensación de efectos negativos que, con carácter general, se incluyen en el documento inicial estratégico presentado, el documento a someter a declaración ambiental estratégica/informe definitivo de análisis ambiental cumplirá las condiciones establecidas por el presente informe, significando que, en los casos en que pudieran existir discrepancias entre unas y otras, prevalecerán las contenidas en este último. Cualquier modificación de tales medidas y condiciones deberá contar con el informe favorable del órgano ambiental competente.*

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

En dicho informe se señala que aunque se ha considerado suficiente la información aportada a efectos de la emisión del informe previo de análisis ambiental, deberá completarse en los siguientes aspectos:

- *“Deberá elaborarse un estudio exhaustivo ámbito a ámbito en relación con su situación urbanística, grado de desarrollo, estudio de las posibles razones por las que dichos ámbitos (si es que fueron propuestos como crecimientos en el planeamiento vigente) no se han desarrollado, estudio de supuestos derechos urbanísticos adquiridos por los propietarios y demás argumentos jurídicos con vistas a justificar lo puesto de manifiesto en las conclusiones del presente informe.*
- *Los cuadros resumen de alternativas de planeamiento consideradas deberán ser coherentes en todos los documentos (a modo de ejemplo, el cuadro de alternativas de la Memoria y el DIE no coincide con el recogido en el Estudio Hidrológico)*
- *El cuadro de superficies de suelo vigentes de la página 51 de la Memoria no coincide con el de la página 144.*
- *En el ámbito AU-4M “Arroyo de las Callejas” se prevén 88 viviendas según el cuadro de la pág. 144 de la Memoria y según la ficha del ámbito son 71.*
- *Los cuadros de superficies, edificabilidades, número de viviendas de todos los ámbitos deberán ser coherentes, ya que se han detectado discrepancias de cifras.*
- *En los cuadros de clasificación de suelo, deberá desglosarse del suelo urbano el suelo urbano/urbanizable en tramitación, ya que no queda claro si se trata de suelos que en algún momento desde la aprobación de las NNSS98 han tenido un instrumento urbanístico de desarrollo o suelos que ya pueden considerarse como urbanos de acuerdo a la definición prevista en la Ley del Suelo. Sólo podrán incluirse dentro de la clasificación de Suelos Urbanos aquellos suelos que efectivamente hayan alcanzado tal condición. Por tanto se deberá especificar la situación urbanística concreta de cada ámbito, y fase de la tramitación en la que se encuentra*
- *En cuanto a la capacidad residencial máxima propuesta por el nuevo PGOU, deberán aclararse en la siguiente fase las contradicciones detectadas en el Avance. Estas se concretan en que, mientras en la página 144 de la Memoria se indica que la propuesta del presente Avance la capacidad residencial máxima es de unas 6.334 viviendas, en otros cuadros resumen la cifra de viviendas totales es de 6.200. Por otro lado, se desconoce la capacidad residencial del suelo urbano vacante y en particular las viviendas previstas en los suelos urbanizables de las NNSS98 cuyo desarrollo no está en tramitación y que se han clasificado*

directamente como suelos urbanos. Deberá aportarse por tanto estudio concreto de la capacidad residencial existente en el planeamiento vigente, capacidad del Suelo urbano vacante, número de viviendas previstas en los ámbitos ya incluidos como suelo urbano o en tramitación. Las previsiones de crecimiento que se propongan tienen que tener en cuenta la capacidad aun existente en los distintos núcleos.

- *Relación de edificaciones y actividades tanto en Suelo No Urbanizable como, si lo hubiera, en Suelo Urbanizable (sin desarrollar), indicando las afecciones que puedan estar produciendo, así como la existencia o no de las autorizaciones pertinentes, medidas correctoras y plazos en que éstas deben regularizar y solventar su situación, y, en su caso, medidas que se puedan adoptar para su erradicación en el futuro.*

*En particular, deberá hacerse hincapié en las condiciones de saneamiento y depuración de todas las edificaciones inventariadas.*

*Respecto a las edificaciones incluidas en la zona de transición del ámbito del PORN de la Sierra de Guadarrama, se tendrán en cuenta las condiciones al respecto recogidas en la normativa reguladora.*

- *El Ayuntamiento deberá justificar la sostenibilidad del modelo territorial propuesto, en particular la capacidad de gestión de los servicios municipales. A modo de ejemplo, no se han incluido los gastos derivados de la gestión y tratamiento de los residuos.*
- *La documentación del Avance no ha abordado la cuestión de las líneas eléctricas de alta tensión (LAT), que discurren por el término municipal. En la próxima fase, el estudio ambiental estratégico analizará esta cuestión y propondrá las soluciones oportunas en caso de conflicto, que lógicamente deberán ser contempladas en la planificación urbanística.*
- *Dentro del estudio de los hábitats de interés comunitario del Anexo I de la Directiva 92/43/CEE en el municipio, deberá indicarse el código del HIC correspondiente en el anexo I y las referencias a su presencia en la cartografía del Atlas de los Hábitat de España, teniendo en cuenta a tal efecto como documento oficial el documento de la Comisión Europea Interpretation Manual of European Union Habitats. Eur 28. April 2013.*
- *Deberá aportarse un inventario de incendios en el término municipal ocurridos en los últimos 30 años a los efectos del artículo 50 de la Ley de Montes, en formato compatible con ArcGis y georreferenciado.*
- *Respecto a las categorías de suelo no urbanizable de protección que establece la propuesta, hay que señalar:*
  - o *Todas las categorías recogidas en la Memoria tendrán que reflejarse en los planos, con tramas o colores que no lleven a confusión.*
  - o *En la página 103 de la Memoria de ordenación, se recoge la categoría: Vías pecuarias espacio libre protegido. Este denominación lleva a confusión (en lo que respecta a los espacios libres) y es un redundancia (respecto al término protegido)*
  - o *Respecto a la denominación: "Parque Nacional de las cumbres de la Sierra de Guadarrama", la denominación correcta deberá ser la que coincide literalmente con el nombre del Parque Nacional (sobran las "cumbres")*
  - o *Respecto a la categoría: "Otros suelos protegidos por el planeamiento", se considera esta denominación difusa. Las categorías de suelo no urbanizable de protección están regladas en la Ley del Suelo.*
  - o *Deberá completarse el Estudio Acústico según lo recogido en el epígrafe correspondiente.*
  - o *Deberá definirse en la normativa urbanística el concepto "industria limpia" y proporcionar un listado de actividades que la componen.*
  - o *En el documento de Normativa se incluye una ordenanza denominada VÍAS PECUARIAS VP. Teniendo en cuenta que las ordenanzas se establecen para suelo urbano, debe eliminarse, ya que el régimen de las vías pecuarias está regulado por la normativa correspondiente.*

- Según lo que señala la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras, deberá incluir un estudio de niveles de servicio en la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid, así como en sus enlaces e intersecciones, en el escenario operacional y post-operacional, identificando los problemas de capacidad y niveles de servicio, evaluando las necesidades a satisfacer por las nuevas demandas inducidas y proponiendo soluciones que permitan cubrir dichas necesidades, evaluando la posible duplicación de las carreteras M-607 y M-608.
- El estudio de suelos se completará de acuerdo a lo informado por el Área de Planificación y Gestión de Residuos”.

➤ **Informe de la Subdirección General de Conservación del Medio Natural**

En cuanto a la protección del medio natural, el IPAA señala que con fecha 17 de julio de 2018 se recibe oficio de la Subdirección General de Conservación del Medio Natural por el que remite informe sendos informes del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama y de los Parques Regionales, informes que deberán ser tenidos en cuenta en la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico.

A la vista de los citados informes se señala lo siguiente:

“Figuras de protección de los terrenos incluidos en el término municipal:

- **Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama** (Ley 7/2013, de 25 de junio, de Declaración del Parque Nacional)
- **Zona Periférica de Protección del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama** (Art. 4 Ley 7/2013) y **Área de Influencia Socioeconómica** (Art. 5 Ley 7/2013).
- **Afectado por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de la Sierra del Guadarrama** (Decreto 96/2009, de 18 de noviembre - B.O.C.M. de 14 de Enero de 2010), que incluye los terrenos del Parque Nacional y Zona Periférica de Protección, y parte del territorio del término municipal fuera de los anteriores e incluidos en: Zona de Máxima Protección (ZMP), Zona de Conservación y Mantenimiento de los Usos Tradicionales (ZCMUT), Zona de Aprovechamiento Ordenado de los Recursos Naturales (ZAORN) y Zona de Transición (ZT), según la zonificación establecida en dicho documento.
- **Zona de Especial Protección (ZEC) nº ES3110004 “Cuenca del Río Manzanares”** (Decreto 102/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno) por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria “Cuenca del río Manzanares” y se aprueba su Plan de Gestión y el de las Zonas de Especial Protección para las Aves “Monte de El Pardo” y “Soto de Viñuelas”.
- En una buena porción, son forestales según la definición establecida en la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, existiendo además, porciones de suelos forestales de régimen especial, dado que dicho término engloba Montes Preservados y un Monte catalogado de Utilidad Pública, concretamente el nº 198, denominado “Ladera de Mataelpino” (en Parque Nacional), y una porción del MUP nº 163, “La Camorza” y Montes Preservados por el resto del término.
- Vías Pecuarias (todas fuera de Parque Nacional)
- *Pertencen parcialmente al ámbito territorial del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, según la Ley 7/1991, de 4 de abril, que modificaba la Ley del PRCAM ampliando los límites dicho espacio protegido, concretamente en zona de Reserva Natural Educativa (zona A2), Parque Comarcal Agropecuario Protector (Zona B1) y Área a Ordenar por el Planeamiento Urbanístico (Zona P).*

- *Albergan hábitats de interés comunitario incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (Directiva Hábitats), modificada por la Directiva 97/62/CEE del Consejo, de 27 de octubre de 1997, por la que se adapta al progreso científico y técnico de la Directiva 92/43/CEE. Estos son:*
  - *Hábitat nº 3260 "Ríos de pisos de planicie a montano con vegetación de Ranunculion fluitantis y de Callitricho-Batrachion".*
  - *Hábitat nº 4030 "Brezales, jaral-brezales y brezales-tojales ibéricos de suelos ácidos más o menos secos, dominados mayoritariamente por especies de Erica, Calluna, Ulex, Cistus o Stauracanthus".*
  - *Hábitat nº 4090 "Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga".*
  - *Hábitat nº 5120 "Formaciones montanas de Cytisus purgans".*
  - *Hábitat nº 5210 "Matorrales arborescentes de Juniperus spp".*
  - *Hábitat nº 6220 "Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea", (Este hábitat está considerado como de conservación prioritaria por la Comisión Europea).*
  - *Hábitat nº 6230 "Formaciones herbosas con Nardus, con numerosas especies, sobre sustratos silíceos de zonas montañosas (y de zonas submontañosas de la Europa continental)" (Este hábitat está considerado como de conservación prioritaria por la Comisión Europea). Con presencia en el Parque Nacional*
  - *Hábitat nº 6310 "Dehesas perennifolias de Quercus spp".*
  - *Hábitat nº 6420 "Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion".*
  - *Hábitat nº 8130 "Desprendimientos mediterráneos occidentales y termófilos".*
  - *Hábitat nº 8220 "Pendientes rocosas silíceas con vegetación casmofítica".*
  - *Hábitat nº 8230 "Roquedos silíceos con vegetación pionera del Sedo-Scleranthion o del Sedo albi-Veronicion dillenii".*
  - *Hábitat 91B0 "Fresnedas termófilas de Fraxinus angustifolia".*
  - *Hábitat nº 92A0 "Bosques galería de Salix alba y Populus alba".*
  - *Hábitat nº 9340 "Bosque de Quercus ilex y Quercus rotundifolia".*
  - *Habitat 6160: Prados ibéricos silíceos de Festuca indigesta.*

*Por lo tanto, el Avance del Plan General de Ordenación Urbana objeto del presente informe debe adecuarse a lo establecido en la Ley y el Plan Rector de Uso y Gestión del PRCAM, en el Plan de Gestión de la ZEC mencionada, en la Directiva Hábitats, el PORN de la Sierra de Guadarrama, la normativa del Parque Nacional y la legislación correspondiente a terrenos forestales, así como en el resto del ordenamiento jurídico que resulte de aplicación. A este respecto, cabe destacar lo siguiente:*

#### En relación con el Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama

- *En aplicación del Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la ordenación de los recursos naturales de la Sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, el territorio incluido en el Parque Nacional dentro del término municipal de El Boalo-Cerceda-Mataelpino, se clasifica como "Zona de Máxima Protección".*
- *Y, en aplicación de la Disposición Transitoria Primera de este Decreto, sigue siendo asimismo todavía de aplicación el PRUG del PRCAM, según el cual, el territorio dentro del Parque Nacional se regula con las determinaciones que se aplican a la zona A1 (Reserva Natural Integral) de dicho espacio.*

- En virtud de lo anterior, se destacan las siguientes determinaciones para las Zonas de Máxima Protección del Parque Nacional, así como las del PRUG del PRCAM para las zonas A1:
  - o El suelo será en todos los casos No Urbanizable de Protección, no pudiéndose ubicar en él nuevas construcciones para usos agrícolas, ganaderos y forestales o de cualquier otro tipo, aunque sí procederse a la rehabilitación, reparación o reforma de las preexistentes consolidadas, sin incremento constructivo de ninguna clase.
  - o No se permite la implantación de pastizales artificiales ni la nueva construcción de naves e infraestructuras ganaderas, aunque sí su rehabilitación, reforma o reparación sin incremento constructivo de ninguna clase. Estas zonas podrán ser pastadas por la ganadería extensiva.
  - o La persecución y captura de los animales y cuantas otras actividades puedan dañarles, alarmarles, destruir sus nidos, madrigueras y encames o alterar sus querencias quedarán totalmente prohibidos
- Todo el territorio del término municipal incluido en el Parque Nacional se encuentra asimismo dentro de la Zona de Especial Conservación (ZEC) nº ES3110004 "Cuenca del río Manzanares"
- Dentro del territorio incluido en el Parque Nacional, aparece cartografiada la presencia de varios hábitats de interés comunitario, que deben ser objeto de conservación en el mejor estado posible.
- El documento de gestión del ZEC recoge una serie de directrices que se deben tener en cuenta.

#### **Conclusión en relación con el Parque Nacional:**

1. En el documento del Plan General de Ordenación Urbana deberá hacerse mención a esta circunstancia, manteniéndose en toda esta área la clasificación de "Suelo No Urbanizable de Especial Protección", y haciendo constar que la regulación de usos y actividades dentro de este territorio será acorde a lo que establece la normativa de gestión del espacio protegido, que se encuentre en vigor.
2. En lo que respecta a la afección directa a los terrenos del Parque Nacional del Plan propuesto, se considera que el Estudio acústico debe hacer mención expresa de los niveles a que están sometidos estos terrenos, y si es previsible que estos niveles varíen con los nuevos desarrollos previstos principalmente en el núcleo de Mataelpino.
3. Asimismo, se deberá incluir un estudio de afección paisajística de los desarrollos esperados sobre la calidad visual desde el Parque Nacional. Incluirá las medidas de urbanización precisas que, en su caso, minimicen el impacto y se elaborará conforme a lo indicado en el informe del órgano competente.
4. Se prestará atención a las luminarias del término municipal. Se analizará el estado actual y se tomarán medidas para su adecuación de modo que, incluso con los nuevos desarrollos, su incidencia sobre el espacio protegido sea mínima o nula.

#### **En relación con el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales**

- Además de las cuestiones puestas de manifiesto para los terrenos incluidos dentro de la delimitación del Parque Nacional y para las zonas de máxima protección, cabe indicar que los terrenos con alguna categoría de espacio natural protegido prevista en el PORN incluidos en RN2000 se incorporarán al régimen de Suelos no urbanizables de Protección.
- Todo acto urbanístico en los Suelos No Urbanizables de protección del ámbito de ordenación que requiera de calificación urbanística se realizará de acuerdo con lo establecido en la normativa sectorial vigente.
- Para las Zonas de Conservación y Mantenimiento de los Usos Tradicionales ZCMUT (apartado 5.3.3.1.6): El suelo será en todos los casos No Urbanizable de Protección, no pudiéndose ubicar en él nuevas construcciones para usos que no sean agrícolas, ganaderos o forestales, aunque sí podrá procederse a la rehabilitación, reparación o reforma de las construcciones

preexistentes consolidadas, y excepcionalmente a la modificación del uso bajo las condiciones descritas en el mencionado apartado.

- Para las Zonas de Aprovechamiento Ordenado de los Recursos Naturales ZAORN (apartado 5.3.3.2.6): El suelo será en todos los casos No Urbanizable de Protección, salvo lo dispuesto específicamente para las Áreas de Planeamiento Urbanístico en las condiciones descritas en la propia norma.
- Se incluye las directrices y código de buenas prácticas ambientales para las Zonas de Transición, de donde se recalca que “El planeamiento urbanístico y territorial de los municipios del ámbito de ordenación se adecuará a la capacidad de acogida de las diferentes unidades socioterritoriales.”
- Para las Zonas de Transición ZT entre otras cuestiones se tendrá en cuenta que 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 tendrán la condición permanente de Suelos no Urbanizables de Protección si no estuvieran clasificados como Urbanizables a la entrada en vigor PORN. **En el caso que ya fueran Suelos Urbanizables pero carezcan de planeamiento de desarrollo vigente, deberán adscribirse a Zonas Verdes o Sistemas Generales de Espacios Libres, o retornar a la condición permanente de No Urbanizables de Protección en la revisión del planeamiento municipal.**
- Respecto a las infraestructuras, el PORN establece, entre otras cuestiones, lo siguiente:
  - o En las Zonas de Reserva y de Máxima Protección sólo se permitirán las infraestructuras con baja capacidad de impacto, destinadas a apoyar actividades de gestión u otras compatibles con la preservación de estas zonas.
  - o En su caso, la construcción, mejora o reforma de las infraestructuras, deberá diseñarse de tal modo que se minimicen los impactos negativos sobre las características territoriales y paisajísticas y los valores a conservar en el ámbito de ordenación y en cualquier caso, precisarán informe favorable de la autoridad ambiental competente en el ámbito de ordenación.
  - o Las actuaciones en carreteras y otras vías de tránsito deberán ajustarse a lo dispuesto en la legislación sobre Evaluación Ambiental vigente en la Comunidad de Madrid, y se diseñarán con criterios de integración ambiental.

#### En relación con el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares

- El artículo 13 de la Ley 1/1985, modificado por la Ley 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, establece:
  - o 2. 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.
  - o El punto 3 del artículo 13 enumera los usos y actividades compatibles con el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, excepto para las zonas clasificadas como Reserva Natural Integral y Educativa (A1 y A2) del Parque Regional, que se regirán por lo dispuesto específicamente para dichas zonas en la Ley.
- En el artículo 14 de la Ley del PRCAM se establece que “en las Zonas de Reserva Natural no se permitirá ningún uso o actividad que no se oriente directamente a la conservación del ambiente y al mantenimiento del equilibrio natural en las zonas mismas.”
- En lo referente a las Zonas de Reserva Naturales Educativas, el Artículo 16.2 dictamina que las Zonas A2 quedarán sujetas a las prohibiciones establecidas en el artículo 14, para las Zonas de Reserva Natural, no permitiéndose la realización de nuevas edificaciones de carácter permanente, salvo autorización expresa del Patronato, que fijará el uso y condiciones de las mismas.
- Asimismo, el artículo 17 señala los usos y actividades que se permitirán y, en su caso, se fomentarán en las zonas del Parque Comarcal Agropecuario. Se enumeran igualmente las posibles prohibiciones en las Zonas del Parque Comarcal Agropecuario, entre las que se encuentran “Las implantaciones industriales sin relación con los aprovechamientos

agropecuarios prioritarios.” y “Las ocupaciones residenciales”, sin perjuicio de las que de acuerdo con las previsiones del Plan Rector de Uso y Gestión, autorice el Patronato vinculadas a los usos productivos permitidos.

- El informe incluye los condicionantes de los artículos 18 en relación con las Zonas del Parque Comarcal Agropecuario Protector, el artículo 19, en relación con las Zonas B2, el artículo 22 en las zonas P y otras disposiciones del régimen normativo del PRCAM aplicables con carácter general. Indican como relevantes:
  - o Artículo 9: “los planes generales de los municipios incluidos en el ámbito territorial del Parque Regional y, en su caso, los planes de sectorización que afecten directamente a dicho ámbito”, habrán de ser informados por el Patronato del Parque. (competencias asumidas por la Sección de Parques Regionales y Naturales).
  - o El apartado 7.1.1. del PRUG establece que la “oportunidad de nuevas vías de penetración quedará reducida a aquellas que se consideren imprescindibles para la adecuada gestión de los recursos y el uso público del Parque [...]”.
  - o Las disposiciones adicionales sexta y séptima exoneran de cumplir con las determinaciones impuestas en la Ley del PRCAM cuando se trate de obras de infraestructura de utilidad pública o interés social y hayan sido autorizadas por el Consejo de Gobierno mediante Decreto, o sean declaradas de interés general del Estado por el Gobierno de la Nación.
  - o Además, la disposición adicional quinta dictamina que en el ámbito de la presente Ley, las prescripciones establecidas por la misma o, en su virtud, por el Plan Rector de Uso y Gestión, vincularán el planeamiento urbanístico municipal, que no podrá incluir determinaciones contrarias a ellas.

#### En cuanto al Plan de Gestión de la ZEC:

- Entre otras cuestiones incluidas en el informe de la Subdirección General de Espacios Protegidos, cabe remarcar:
  - o Para la construcción de nuevas infraestructuras, o la mejora, reforma o ampliación de las ya existentes, se tendrán especialmente en cuenta las medidas necesarias para evitar o minimizar los daños a los Tipos de Hábitats de Interés Comunitario y a las especies objeto de este Plan. En todos los casos se propondrán adecuadas medidas correctoras que garanticen la permeabilidad del territorio para dichas especies y su seguridad.
  - o En los trabajos de recuperación y rehabilitación de edificios se deberán evitar, en la medida de lo posible, las afecciones a las Especies Red Natura 2000 y, en el caso de las ZEPA, a las especies de aves del Anexo I de la Directiva 2009/147/CE.

Además se tendrá en cuenta que los Montes o Terrenos Forestales sujetos a Régimen Especial, a los efectos urbanísticos tendrán la calificación de suelo no urbanizable de especial protección conforme a los establecido en la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza.

#### **Conclusiones generales en relación con los Espacios Protegidos:**

“En consecuencia, dado que el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de El Boalo-Cerceda-Mataelpino afecta a terrenos que gozan de diversas figuras de protección ambiental, éste deberá estar acorde con la normativa de dichos espacios para poder aprobarse. Por tanto, dicho documento deberá respetar la legislación ambiental expuesta en el apartado anterior del presente informe y en especial los siguientes puntos:

- Artículo 13 de la Ley 1/1985, modificado por la Ley 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas: el territorio incluido en las Zonas A1, A2, B1, B2, B3 y T quedará clasificado como suelo no urbanizable especialmente protegido.

- Además, la disposición adicional quinta dictamina que en el ámbito de la presente Ley, las prescripciones establecidas por la misma o, en su virtud, por el Plan Rector de Uso y Gestión, vincularán el planeamiento urbanístico municipal, que no podrá incluir determinaciones contrarias a ellas.
- En cuanto a las zonas P del PRCAM, el planeamiento urbanístico que ordene estas zonas contendrá las determinaciones necesarias en orden a asegurar la depuración y vertido de la totalidad de las aguas residuales. Asimismo, dichos planes deberán incorporar las determinaciones necesarias para dar cumplimiento a las especificaciones contenidas en la Ley 1/1985. Así mismo, la altura máxima de las nuevas edificaciones no sobrepasarán en ningún caso la de tres plantas.
- Respecto al ámbito territorial del PORN de la Sierra de Guadarrama, decir que los instrumentos de planeamiento municipal incorporarán al régimen de Suelo No Urbanizable de Protección los ámbitos territoriales incluidos en las Zonas de Reserva, de Máxima Protección, de Conservación y Mantenimiento de Usos Tradicionales y de Aprovechamiento Ordenado de los Recursos Naturales.
- Además, los Montes o Terrenos Forestales sujetos a Régimen Especial, a los efectos urbanísticos tendrán la calificación de suelo no urbanizable de especial protección.

**En este sentido, cabe señalar que en las Áreas Homogéneas AH3, AH4, AH8 y AH9 se han detectado terrenos clasificados como Suelo Urbano que se encuentra en zona B1 del PRCAM (ver Plano nº 7). Decir que en ellos, prevalece lo dispuesto en el normativa del Parque Regional, según establece la disposición adicional quinta de la Ley 1/1985, de 23 de enero, de creación de dicho espacio protegido, y así lo debe recoger el Plan General de Ordenación Urbana de El Boalo-Cerceda-Mataelpino.**

En lo que respecta a la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación del Estudio ambiental estratégico, esta Unidad considera que éste debe incluir una valoración exhaustiva de los impactos potenciales que conllevarían las modificaciones propuestas, incluyendo el impacto paisajístico en el entorno, así como las posibles afecciones de la potenciación de recorridos a pie y en bicicleta y la conexión entre urbanizaciones.

Por otra parte, en relación a los citados recorridos y conexiones se advierte de las limitaciones que establece el apartado 7.1.1 del PRUG sobre la posibilidad de abrir nuevas vías de comunicación en el ámbito del Parque, a lo que habría que sumar las restricciones que puedan imponer al respecto otras normativas de aplicación como el PORN de la Sierra de Guadarrama o el Plan de Gestión de la ZEC afectada, dado que la construcción, mejora o ampliación de infraestructuras lineales son impactos identificados como perjudiciales para la conservación del entorno natural en el Plan de Gestión de la ZEC. Este punto debe tenerse en especial consideración en la actuación propuesta denominada N1. Red General RG-1B, donde se reservan unos terrenos para la ejecución de un enlace sobre la M-608. Dicha actuación deberá seguir un proceso de evaluación que valore su viabilidad antes de poder ejecutarse.”

## ➤ Referencia a Ámbitos Concretos del Avance

### Mataelpino

#### Entorno oeste del S-1M de las NNSS

#### Conclusión:

No se justifica de ninguna manera la intrusión en monte preservado de la ampliación del sector hacia el oeste (ya urbano y ejecutado). Por tanto, se propone la desclasificación del sistema general adscrito como zona verde ya que está en monte preservado. En cualquier caso, el documento de aprobación provisional del Plan General deberá justificar el cumplimiento de las condiciones impuestas para este sector. Asimismo, se establecerán las compensaciones pertinentes por pérdida de terreno forestal conforme a la Ley 16/95.

**RG-1M****Conclusión:**

*El documento para la aprobación provisional deberá aportar información sobre las condiciones urbanísticas actuales y naturales del ámbito, la afección al arroyo, así como el cumplimiento de las condiciones señaladas en el citado informe de fecha 13 de julio de 2000. Asimismo, se establecerán las compensaciones pertinentes por pérdida de terreno forestal conforme a la Ley 16/1995.*

**Sectores 8M y 9M****Conclusión:**

*El Estudio Ambiental Estratégico deberá justificar el mantenimiento de estos suelos como urbanizables valorando su clasificación como suelo no urbanizable de protección, teniendo en cuenta las conclusiones del punto 2.25 del presente informe.*

**Sector 10M****Conclusión:**

*Si el órgano urbanístico competente determinase que este suelo no ha adquirido las características como para ser considerado suelo urbano, su clasificación debería ser la de suelo no urbanizable de protección.*

**Sector 4/5 M****Conclusión:**

*El Avance no se atiene a tales informes ni existe en la documentación recibida referencia alguna al respecto. A la vista de los antecedentes y características del ámbito, la propuesta para estos suelos debe ser la clasificación como suelos no urbanizables de protección.*

**El Boalo****Sector 2B****Conclusión:**

*El Estudio Ambiental Estratégico deberá justificar el mantenimiento de estos suelos como urbanizables valorando su clasificación como suelo no urbanizable de protección.*

**Sector 3B de las NNSS98****Conclusión:**

*El Avance no se atiene a tal informe ni existe en la documentación recibida referencia alguna al respecto. La propuesta para este suelo es que sea clasificado como suelo no urbanizable de protección.*

**Sector S-5B****Conclusión:**

*El Estudio Ambiental Estratégico deberá justificar el mantenimiento de estos suelos como urbanizables valorando su clasificación como suelo no urbanizable de protección, teniendo en cuenta las conclusiones del punto 2.25 del presente informe.*

### Red General RG-1B

#### Conclusión:

- Los usos propuestos en estos suelos deberán ser acordes con lo señalado por el director del PRCAM en su informe.
- Respecto a la compensación por pérdida de vías pecuarias, se estará a lo que señale el Área de Vías Pecuarias competente en la materia.
- Respecto a la delimitación de una red general en suelo no urbanizable de protección, se estará al pronunciamiento de la Dirección General de Urbanismo y Suelo.
- Los usos propuestos al sur de la carretera M-608 están condicionados, independientemente de la clase de suelo, por la zona inundable y el dominio público hidráulico del arroyo.

### Red general adscrita RG-3B

#### Conclusión:

*El Estudio Ambiental Estratégico deberá justificar la inclusión estos terrenos en suelo urbanizable valorando su clasificación como suelo no urbanizable de protección, teniendo en cuenta las conclusiones del punto 2.25 del presente informe.*

### Cerceda

#### Sector S-3C de las NNSS98

#### Conclusión:

*El Estudio Ambiental Estratégico deberá justificar la inclusión estos terrenos en suelo urbanizable valorando su clasificación como suelo no urbanizable de protección, teniendo en cuenta las conclusiones del punto 2.25 del presente informe.*

#### Sector S-4C

#### Conclusión:

*El Estudio Ambiental Estratégico deberá justificar la inclusión estos terrenos en suelo urbanizable valorando su clasificación como suelo no urbanizable de protección, teniendo en cuenta las conclusiones del punto 2.25 del presente informe.*

#### Sector S-6C

#### Conclusión:

*A las vista de los antecedentes de este ámbito, el Estudio Ambiental Estratégico deberá justificar la inclusión estos terrenos en suelo urbanizable valorando su clasificación como suelo no urbanizable de protección.*

#### Sector S-7C

#### Conclusión:

*A la vista de los antecedentes sobre este ámbito, el Estudio Ambiental Estratégico deberá justificar la inclusión estos terrenos en suelo urbanizable valorando su clasificación como suelo no urbanizable de protección, teniendo en cuenta además las conclusiones del punto 2.25 del presente informe.*

Sector S-10C y 11C*Conclusión para ambos sectores:*

*El Estudio Ambiental Estratégico deberá justificar la inclusión estos terrenos en suelo urbanizable valorando su clasificación como suelo no urbanizable de protección, teniendo en cuenta las conclusiones del punto 2.25 del presente informe. Y en particular, en aplicación del artículo 45 de la Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y Biodiversidad, que dice:*

*Los órganos competentes, en el marco de los procedimientos previstos en la legislación de evaluación ambiental, deberán adoptar las medidas necesarias para evitar el deterioro, la contaminación y la fragmentación de los hábitats y las perturbaciones que afecten a las especies fuera de la Red Natura 2000, en la medida que estos fenómenos tengan un efecto significativo sobre el estado de conservación de dichos hábitats y especies.*

*Deberá realizarse un estudio específico al respecto y establecer las medidas compensatorias pertinentes por la pérdida de hábitats naturales (en la parte ya ejecutada)*

Red general RG-1C*Conclusión:*

*La clasificación de este suelo, de 10.107 m<sup>2</sup> está condicionada, pues está afectado íntegramente por el hábitat prioritario europeo 6220 (zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea). Para este sector es de aplicación lo señalado anteriormente para los sectores 10C y 11C respecto a la afección a hábitats naturales de interés comunitario.*

Red general RG-2C*Conclusión:*

*Se valorara su clasificación como suelo no urbanizable de protección o como mínimo su inclusión en zona verde.*

**Consideraciones generales para los ámbitos anteriores**

***La incorporación de los ámbitos descritos anteriormente al proceso urbanizador no se considera adecuada en los términos planteados en la propuesta del Avance. El Estudio Ambiental Estratégico deberá justificar adecuadamente la clasificación del suelo y la motivación para su desarrollo urbanístico, teniendo en cuenta sus condiciones ambientales y las necesidades de crecimiento municipal así como el resto de las conclusiones recogidas en el punto 2.25 del presente informe.***

*Como condicionante a tener en cuenta para todos los ámbitos comentados, hay que señalar que 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 (situación en la que nos encontramos actualmente).*

➤ **Informe del Área de Vías Pecuarias**

Según el informe remitido por el área de Vías Pecuarias de 6 de abril de 2018, las vías pecuarias de El Boalo están clasificadas por Orden Ministerial de fecha 28 de abril de 1951. (BOE de 8 de mayo de 1951).

Entre las consideraciones de carácter general, se destaca que desde un punto urbanístico las vías pecuarias serán calificadas como Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, uso Vía pecuarias. Este uso se ajusta a lo establecido en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías

Pecuarías de la Comunidad de Madrid. Dado que la Red Supramunicipal Vías Pecuarías es una red ya obtenida, no formará parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres. Estas se graficarán en los planos de manera clara y concisa.

El informe hace un análisis detallado de las intrusiones, interferencias con carreteras y viarios locales, etc. Igualmente señala, con respecto a la Ordenanza particular de la Zona de Espacio Libre Protegido Vías Pecuarías (VP):

*“Sin perjuicio de lo señalado en el punto 2.2 en relación con la adecuación de una ordenanza para las vías pecuarías, se añadirá en el párrafo que se refiere al cruce de los distintos viales con las vías pecuarías, que los cruces con las calles se realizarán con adoquín de hormigón u hormigón impreso con un paso de ganados, siempre bajo la autorización y supervisión de la Dirección General en materia de vías pecuarías.*

*En todos aquellos sectores en los que esté incluido dominio público pecuario, será de aplicación la normativa de vías pecuarías y deberá reflejado en sus fichas urbanísticas. Asimismo en todos aquellos sectores que colinden con vía pecuaria debe ser igualmente reflejado en su ficha urbanística.*

*El Área de Vías Pecuarías concluye que es necesario que el documento del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de “El Boalo-Cerceda-Mataelpino” recoja todas las consideraciones realizadas en el citado informe, para dar cumplimiento a la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarías de la Comunidad de Madrid”.*

Junto a estos informes, el IPAA realiza una serie de consideraciones de carácter general y de carácter pormenorizado. Así mismo se incluyen los diferentes aspectos, sugerencias y recomendaciones que, en base a sus competencias, deben ser, en su caso, tenidos en cuenta según los siguientes informes recibidos:

- División de Protección Civil, recibida el 21 de julio de 2017.

*Señala que la documentación aportada, en relación con los riesgos naturales, recoge las medidas preventivas contenidas en el Plan de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid aprobado por el Decreto 58/2008, de 4 de junio. En este sentido, al haberse aprobado el Decreto 59/2017, de 6 de junio, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA), publicado en el BOCM nº 136 de 9 de junio de 2017, la documentación tendrá que actualizarse al respecto.*

- Dirección General de Industria, Energía y Minas, recibida el 31 de julio de 2017.

*Señala que no constan derechos mineros que puedan verse afectados por el Plan General. No obstante, se informa que de acuerdo con el artículo 122 de la Ley 22/193, de 21 de julio, de Minas, “cualquier prohibición contenido en los instrumentos de ordenación sobre actividades incluidas en la Ley de Minas deberá ser motivada y no podrá ser de carácter genérico”.*

- Área de Planificación y Gestión de Residuos, recibida el 8 de agosto de 2017.

*Esta Área señala una serie de condiciones para el desarrollo urbanístico, recogidas en el punto 2.17 de este informe, en relación con las conclusiones del Estudio Histórico y los suelos de uso industrial.*

- Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT), recibida el 21 de agosto de 2017.

*Realiza una serie de indicaciones de carácter general como la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y, en general, del dominio público hidráulico. Para los nuevos desarrollos que se ubiquen en zona de policía de cauces se deberá, previamente a su autorización por dicho organismo, presentar un estudio hidrológico de los estados actual y proyectado para delimitar el dominio público hidráulico, así como un estudio de las zonas*

*inundables por las avenidas previsibles de periodo de retorno de hasta 500 años. Se señala que la red de colectores deberá ser de tipo separativo siempre que sea posible.*

- Servicio de Sanidad Ambiental, recibida el 21 de septiembre de 2017.

*Este organismo señala que ya están contempladas en el documento del Plan General cuestiones como la radiactividad por radón en el territorio, protección de las redes de abastecimiento de agua potable, etc.... y hace una serie de indicaciones de medidas a incorporar en la fase de ejecución de obras especialmente cerca de usos sensibles; manipulación, retirada y gestión de material con contenido en amianto.*

- Red Eléctrica de España (REE), recibida el 28 de septiembre de 2017.

*Indica que según la documentación aportada no resulta afectada ninguna instalación propiedad de Red Eléctrica de España.*

- Dirección General de Patrimonio Cultural, recibida el 7 de noviembre de 2017.

*El informe de este organismo recoge los bienes inmuebles integrantes del patrimonio del municipio de El Boalo-Cerceda-Mataelpino, según se establece en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, así como las actuaciones a realizar.*

- Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, recibida el 9 de octubre de 2017.

*Este organismo señala que el Plan General de referencia se sitúa fuera de las zonas de protección de la autovía A-6, por lo que no se formulan sugerencias al respecto.*

- Canal de Isabel II, recibida el 3 de mayo de 2018

*Este organismo hace una serie de consideraciones en relación con la demanda de recursos hídricos, infraestructuras de abastecimiento, vertidos de aguas residuales, depuración y red de saneamiento, recogidas en el punto 2.15 del presente informe.*

- Dirección General de Carreteras e Infraestructuras, recibida el 25 de septiembre de 2018

*Este organismo hace una serie de consideraciones respecto a la zona de dominio público y la zona de protección de carreteras, la consideración de la red de carreteras como red supramunicipal, espacios de transición, el contenido del Estudio de Tráfico y Movilidad, accesos y conexiones a la red de carreteras y prevención de la contaminación acústica. Estos aspectos se recogen en el punto 2.9 del presente informe.*

Finalmente, el IPAA realiza un análisis de la evolución de la población y del número de viviendas en el municipio para evaluar las diferentes alternativas que propone el Avance, concluyendo:

*“El Avance considera la alternativa tres “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”, concluyendo que “es una alternativa adecuada y coordinada con las estrategias generales de desarrollo sostenible de la ciudad para alcanzar el modelo sostenible, activo y participativo deseado”.*

*Cabe, al respecto, señalar lo siguiente:*

- *La alternativa seleccionada es la que propone un mayor incremento del número de viviendas.*
- *La alternativa dos, que desclasifica los suelos urbanizables de las NNSS98 no desarrollados, es, además, la que propone más suelo no urbanizable de protección pero en el Avance se deshecha. Si bien se la denomina “crecimiento cero”, propone que El Boalo alcance aproximadamente las 5.319 viviendas. Teniendo en cuenta que el número de viviendas es actualmente de 4.352, resulta un incremento de 967 viviendas, se entiende que en terrenos vacantes en suelo actualmente urbano o urbanizado. De hecho, de acuerdo con lo señalado*

en la página 57 de la Memoria del Avance, en los suelos cuya urbanización ha sido finalizada, actualmente restan por construir 469 viviendas.

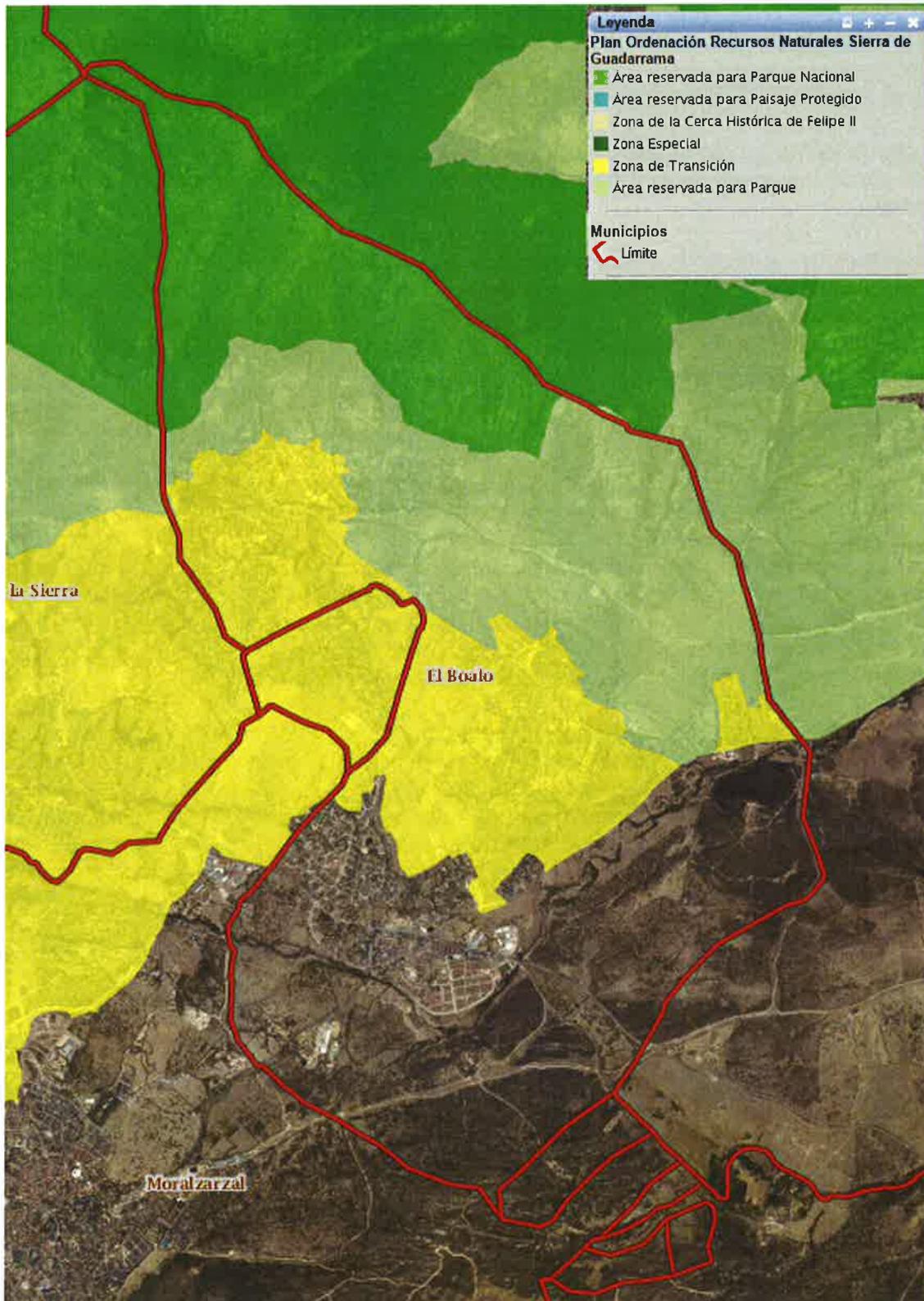
- *El documento inicial estratégico elige una alternativa sin que identifique, describa ni evalúe los posibles efectos en el medio ambiente de la aplicación de cada una de las alternativas contempladas ni estudie propuestas menos expansivas, ya que se limita a recoger una descripción de los sectores de suelo urbanizable actualmente vigentes (y recogidos mayoritariamente en la alternativa escogida) sin pronunciarse con relación a sus valores, sin tener en cuenta su inclusión en el PORN. Al respecto y si bien el estudio de movilidad y tráfico, el estudio acústico y el estudio de energía, contaminación atmosférica y contribución al cambio climático realizan una serie de apreciaciones con relación a los efectos ambientales de las alternativas, las basan en la eventual aplicación de medidas que no concretan. La Memoria también incide en la falta de precisión de las medidas cuando afirma que “en todo caso serán los estudios ambientales los que determinen finalmente la alternativa más adecuada desde el punto de vista de su incidencia ambiental y de la sostenibilidad”.*

Tras estas consideraciones, el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico del Avance del PGOU de El Boalo el Informe Previo de Análisis Ambiental (IPAA), atendiendo a los distintos informes, a las previsiones de crecimiento y la capacidad residual existente en el municipio y, concretamente, a lo dispuesto en el epígrafe 2 del artículo 5.5. “**Régimen aplicable a las Zonas de Transición**” del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama (PORN) en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, aprobado mediante Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno, concluye que **“hay que considerar como limitada la capacidad de urbanización en las Zonas de Transición donde se ubican los desarrollos urbanísticos propuestos en el Plan General, debiendo evitarse colmataciones, demandas indirectas o presiones sobre las zonas de mayor valor ambiental, forestal o paisajístico”**.

Con relación a todos estos extremos y con la documentación presentada en el Avance, **la alternativa preferible desde el punto de vista ambiental es la alternativa dos**, ya que permite la posibilidad de construir un número significativo de nuevas viviendas con una menor ocupación territorial, respetando suelos valiosos, lo que es consecuente con las directrices del PORN, sin perjuicio de la ulterior tramitación del Plan General, con las motivaciones y estudios que correspondan”

#### 4. Análisis del territorio, evolución y capacidad de acogida.

Antes de analizar el territorio, su evolución y la capacidad de acogida, es importante incidir en la localización de buena parte del municipio de El Boalo dentro de la "zona de transición" del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama. Esta localización, tal y como señala el Informe Previo de Análisis Ambiental, debe tenerse en cuenta en base a las determinaciones que establece la normativa del PORN para las "zonas de transición"



**PORN del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama**  
Fte. Sistema de Información Territorial (SIT) de la Comunidad de Madrid

Tal como puede observarse en la imagen anterior, los núcleos de El Boalo y Mataelpino se encuentran en su totalidad dentro de la Zona de Transición del PORN del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama.

El PORN delimita 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”*.

Así mismo, el artículo 5.1.3. del citado PORN señala para estas “zonas de transición” que:

*“Se trata de áreas en las cuales todavía perviven elementos del paisaje rural tradicional, cuya calidad como marco de vida de las poblaciones y como patrimonio de la región es preciso conservar.....”*

*Por consiguiente, aunque no exista adecuación del territorio a figuras específicas de protección, se procurará preservar sus calidades y sus valores paisajísticos. El presente PORN ha delimitado y caracterizado estas áreas con el ánimo de constituirse en una directriz de planeamiento que garantice su preservación, evitando un urbanismo desordenado, masivo o perturbador del difícil equilibrio actual.....”*

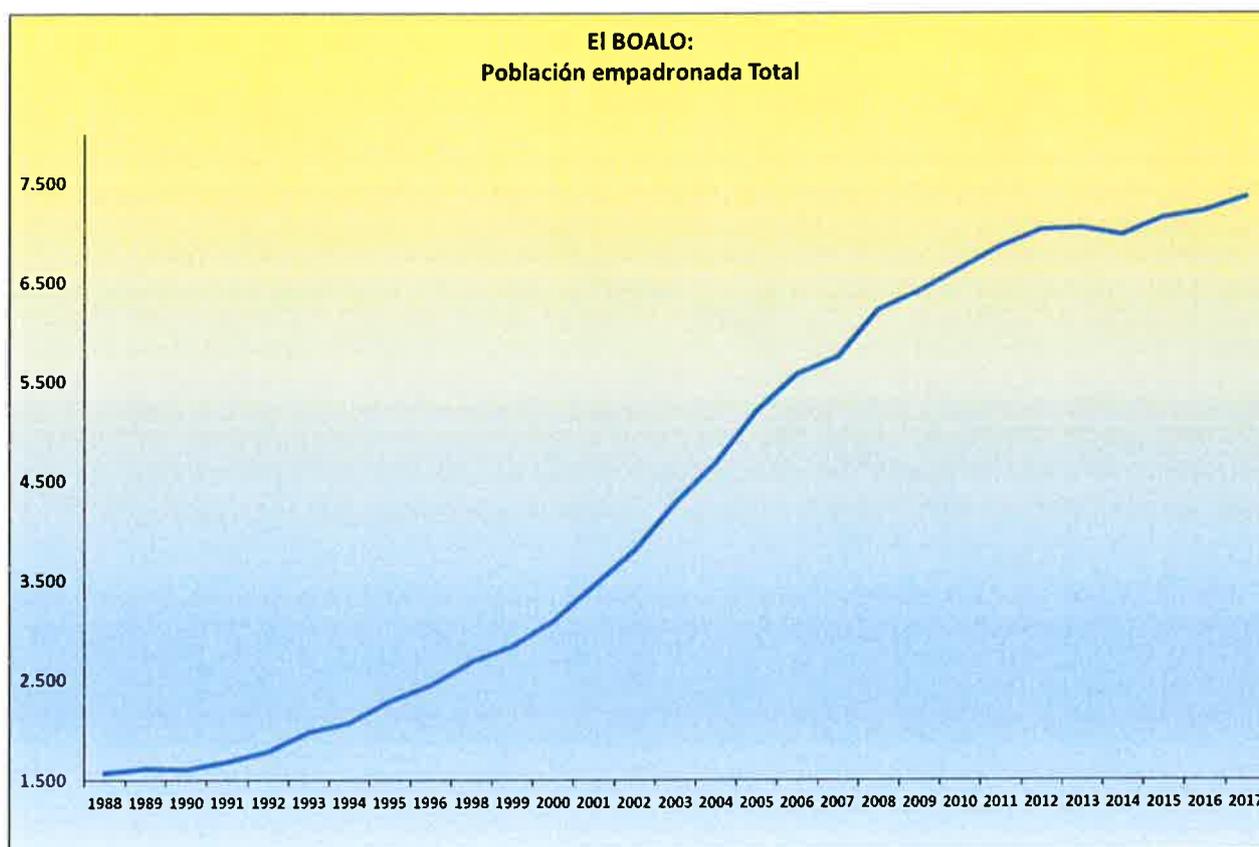
#### 4.1.- Datos demográficos

Para obtener una imagen lo más ajustada posible a la dinámica demográfica del municipio, se ha analizado la evolución del total de la población empadronada en los últimos 30 años.

Según los datos publicados por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid relativos al Padrón municipal, la población empadronada en 1988 ascendía a los 1.578 habitantes, cifra que alcanzaba los 2.685 en 1998 (año en el que se aprueban las Normas Subsidiarias vigentes), de modo que en esos 10 años anteriores a las NN.SS. de 1998 el incremento de población de El Boalo fue de 1.080 habitantes, un 68% aproximadamente con respecto a los datos de 1988.

Con la aprobación de las NN.SS. vigentes y cómo puede observarse en la gráfica siguiente, el incremento de población ha sido gradual, con un primer periodo de, aproximadamente, 10 años, en los que la población pasa desde los 2.658 habitantes de 1998 a los 6.223 de 2008, lo que supone un incremento de casi el 75%, que representan 3.565 nuevos habitantes. A partir de esa fecha, el crecimiento demográfico ha sido menos importante, alcanzando el 18% y pasando de los 6.223 habitantes de 2008 a los 7.358 de 2017, lo que implica un incremento de la población empadronada de 1.135 habitantes.

Estos datos están en consonancia con la dinámica demográfica que se ha producido en esta zona de la Comunidad de Madrid, en la que, por un lado, la dinámica inmobiliaria expansiva y, por otro, la modificación de los hábitos de localización, ha hecho que los municipios situados en lo que se podría denominar como primera corona rural (inmediatamente después de la segunda corona metropolitana que, en este caso, se correspondería con el municipio de Colmenar Viejo), hayan modificado sustancialmente el porcentaje de primeras viviendas con respecto a las viviendas secundarias que, hasta comienzos del presente siglo, eran mayoritarias en estos municipios del piedemonte serrano.



*Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid*

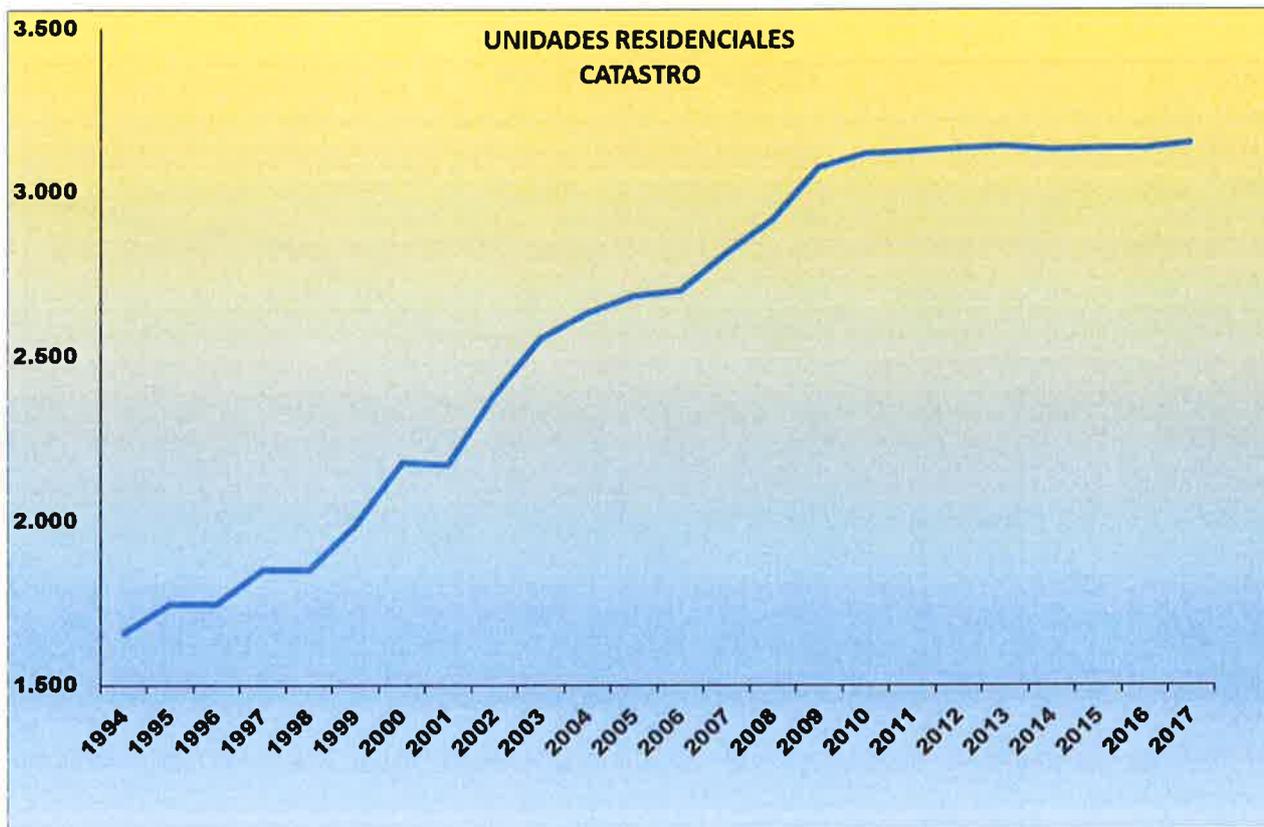
Esta dinámica de sustitución de la segunda residencia por vivienda principal, ha supuesto crecimientos urbanos de baja densidad que han generado una fuerte movilidad al margen del transporte público por su dependencia del empleo y los servicios localizados en otras áreas mejor dotadas, creando un modelo no sostenible de desarrollo.

#### 4.2.- Evolución del Parque Inmobiliario

El periodo temporal considerado para el análisis del parque inmobiliario de El Boalo, permite ver la evolución del municipio durante momentos expansivos y regresivos desde el punto de vista económico, lo que posibilita obtener una imagen bastante clara de la dinámica global de su crecimiento. Esto permite evaluar las distintas propuestas de desarrollo que plantea el Avance del PGOU de El Boalo.

En relación con la evolución del número de viviendas, los datos del Catastro Inmobiliario reflejan, del mismo modo que se ha comentado para la población, una tendencia creciente desde el año 1994 (año desde el que hay publicados datos por la Dirección General de Catastro), aunque mucho más tendida que la observada para la población, lo que confirma lo comentado anteriormente respecto al incremento de la vivienda principal con respecto a la secundaria, ya que el importante crecimiento poblacional ocupa buena parte de la vivienda secundaria existente, sin que se haya producido un incremento tan relevante en el número de viviendas.

Los datos de Catastro que se muestran en la gráfica siguiente, demuestran un incremento con pequeños descensos desde 1994 hasta 2009, en los que se pasa de 1.660 unidades residenciales hasta las 3.151 de 2017, lo que supone un incremento de casi el 90%. Si realizamos el mismo análisis que el que se ha hecho para la población, se observa como desde la aprobación de las NN.SS. hasta 2008, el incremento ha sido del 57%, pasando de las 1.851 unidades residenciales de 1998 a las 2.916 de 2008.



Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Catastro Inmobiliario – Dir. Gral. del Catastro

A partir de 2009 y hasta 2017, el aumento ha sido del 2,43% pasando de las 3.076 a las 3.151 unidades residenciales, datos que confirman, al margen de la crisis del sector inmobiliario, el trasvase de las viviendas secundarias a principales en los últimos diez años.

#### 4.3.- Capacidad de Acogida del Territorio

Cómo se ha hecho referencia al inicio de éste capítulo, la capacidad de acogida del territorio en el que se localiza el municipio de El Boalo, está condicionada por las numerosas afecciones relativas a los diferentes espacios protegidos en los que se ubica, de modo que prácticamente todas las propuestas de desarrollo que propone el Avance si sitúan en la “Zona de Transición” del PORN del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama que, tal y como se indica en la página 101 del Informe Previo de Análisis Ambiental:

*“Debe, además, tenerse en cuenta que, como recuerda la Subdirección General de Espacios Protegidos en su informe, de acuerdo con lo dispuesto en el epígrafe 2 del artículo 5.5. “Régimen aplicable a las Zonas de Transición” del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama (PORN) en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, aprobado mediante Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno, hay que considerar como limitada la capacidad de urbanización en las Zonas de Transición donde se ubican los desarrollos urbanísticos propuestos en el Plan General, debiendo evitarse colmataciones, demandas indirectas o presiones sobre las zonas de mayor valor ambiental, forestal o paisajístico”.*

Desde este planteamiento, es evidente que **las propuestas de crecimiento de El Boalo deben ser no solo respetuosas con el territorio, sino bastante limitadas, ya que de otra manera supondrían un impacto relevante sobre el Parque Nacional.**

El Documento Inicial Estratégico incluido en el Avance del PGOU de El Boalo, señala que:

*“El PGBCM 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 documento inicial estratégico, los suelos que puedan ser objeto de desarrollo futuro, preferentemente entre los ya considerados en las vigentes Normas Subsidiarias de 1998 (NNSS98) 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”.*

Al analizar las distintas alternativas propuestas, el Avance descarta las alternativas 1 y 2 (Ausencia de Plan y Alternativa cero) entre otras razones por:

*“Tampoco podría apoyar la necesaria mejora en el grado de sostenibilidad del actual modelo de movilidad, imposibilitando la obtención de los recursos necesarios para acometer las transformaciones de la red necesarias para mejorar la seguridad vial e impulsar la movilidad no motorizada y los medios de transporte colectivo. Estas medidas seguirían dependiendo de financiación supramunicipal.*

*Incapacidad de apoyar adecuadamente la mayoría de estrategias de gestión urbana ya consensuadas y en curso, tales como las relacionadas con la gestión integral de residuos, de mejora del ciclo del agua y de integración de las urbanizaciones”.*

Este planteamiento no tiene justificación al establecerse como única razón del crecimiento la obtención de recursos, proceso que ha demostrado en épocas anteriores su inviabilidad como mecanismo de financiación de la actividad municipal, ya que supone que para cumplir con las diferentes estrategias de gestión urbana sostenible, es necesario el consumo de más suelo y de recursos, lo que no parece muy en línea con un modelo territorial sostenible, ya que como bien se señala en la página 102 del Informe Previo de Análisis Ambiental:

*“La necesidad de nuevos crecimientos también se fundamenta, de conformidad con el documento inicial estratégico, el estudio de movilidad y tráfico, el estudio acústico y el estudio de energía, contaminación atmosférica y contribución al cambio climático, en que las medidas necesarias para mejorar la movilidad precisarían, en ausencia de nuevos desarrollos, de una financiación exclusivamente municipal. Pero el razonamiento de tales documentos es circular y contrario a los principios del desarrollo sostenible: si la mejora de la red viaria existente precisa de nuevos recursos a obtener mediante la futura expansión de los núcleos urbanos, ésta a su vez provocará la necesidad de nuevas mejoras en la red lo que, cabe deducir, exigirá nuevos crecimientos”.*

### **5.- Elementos fundamentales de Impacto Territorial del Avance del PGOU**

La Dirección General de Urbanismo y Suelo ha procedido al análisis de la documentación aportada de acuerdo con lo previsto en los arts. 56 de la Ley 9/2001 con sus modificaciones posteriores, en cuanto a *analizar la incidencia de dicho Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.*

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, por otra parte, señala en su artículo 3, punto 2, los principios rectores y fines que debe tener la ordenación urbanística. Principios y fines que deben guiarse en base a criterios de sostenibilidad y que entre otros son:

- 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 el 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 el 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 autorizadas en dichos suelos, 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 del suelo.*

Por otro lado, el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, señala en sus apartados, 1, 2 y 4:

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.*
4. *Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.*

De acuerdo con los datos recogidos en el presente Informe de Impacto Territorial del Avance del PGOU de El Boalo, según lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001 y de los principios rectores y fines recogidos en el artículo 3.2. de la Ley 9/2001 y del artículo 3. del Real Decreto Legislativo 7/2015, y a partir de los datos urbanísticos contenidos en la documentación del Avance, de las consideraciones reproducidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental, de los preceptivos informes emitidos, del planeamiento vigente y de su capacidad actual, del análisis del territorio, su evolución y capacidad de acogida, se pueden deducir las siguientes determinaciones.

### 5.1.- Datos demográficos, necesidades y demanda de vivienda

Tomando como referencia los datos de población empadronada y número de unidades residenciales de El Boalo para 2017, podemos indicar (considerando todas las unidades residenciales como principales) que el número de habitante por vivienda se sitúa en un ratio de 2,34 hab/viv. Los datos del Censo de 2011 señalan un ratio de 2,58 hab/viv que es el dato del que parte la hipótesis de trabajo con la que cuenta el Estudio de Movilidad del Avance.

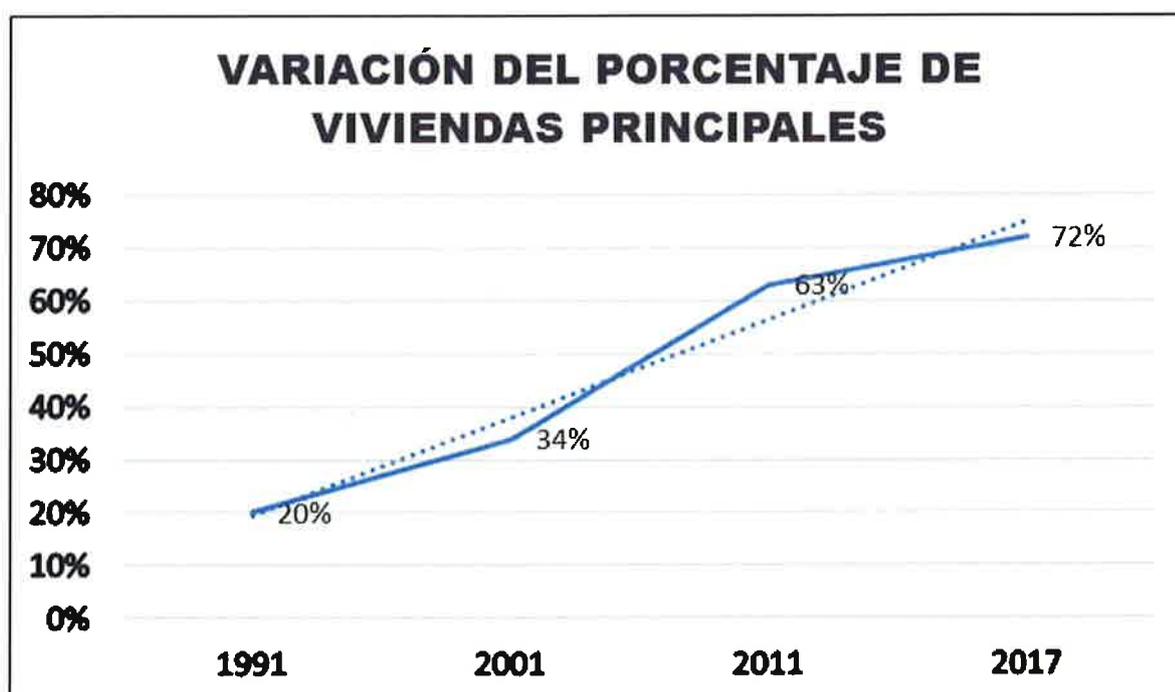
Dados los cambios demográficos, de familias y hogares que se están produciendo, este informe ha optado por considerar la alternativa más baja de 2.34 hab/viv, siendo consciente que la cifra real actual debe ser algo más alta, lo cual incidiría en un menor número de viviendas.

La alternativa elegida por el Avance que es objeto de este informe, en la página 84 de la Memoria de Ordenación, plantea un techo aproximado de viviendas que se sitúa en las 6.200, de modo que con el ratio anteriormente reseñado la población ascendería hasta los 14.508 habitantes a techo de planeamiento, lo que implicaría que la **población del municipio casi se duplicaría con el desarrollo total** de la propuesta del Avance.

Según los cuadros de análisis del desarrollo de las NN.SS. que aparecen en la Memoria Informativa, el número de viviendas vacantes en los tres núcleos del municipio asciende a 1.850. Esto supondría que con el ratio de habitante por vivienda considerado, la población se incrementaría en 4.329 personas.

Si tenemos en cuenta que el 63% de las viviendas de El Boalo son principales (según datos del Censo de Población y Vivienda de 2011), el incremento de población sería de 1.165 habitantes aproximadamente, lo que supone un incremento del 16% con respecto a la población empadronada en 2017. Este posible incremento de población, es prácticamente el mismo que se ha producido en la última década con apenas un incremento de 75 unidades residenciales y confirma el cambio de tendencia respecto al porcentaje entre la vivienda principal y secundaria en estos últimos años.

Tomando como referencia los datos que plantea el Estudio de Movilidad y tráfico del Avance con respecto a la hipótesis para el cálculo de población y vivienda (punto 7 del citado Estudio), el 72% de las viviendas serían principales, mientras que las secundarias estarían en el 20% y las vacías en el 8%.



Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

A partir de estos datos, las 1.850 viviendas vacantes supondrían un incremento de la población empadronada de 3.117 habitantes, lo que supondría un incremento del 42% con respecto a los datos de 2017.

Este incremento resulta muy elevado dada la capacidad de acogida del territorio en el que se localiza El Boalo. Planteamiento que también se deduce de lo reseñado en el Informe Previo de Análisis Ambiental al afirmar que:

*El Avance considera la alternativa tres “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”, concluyendo que “es una alternativa adecuada y coordinada con las estrategias generales de desarrollo sostenible de la ciudad para alcanzar el modelo sostenible, activo y participativo deseado”.*

*Cabe, al respecto, señalar lo siguiente:*

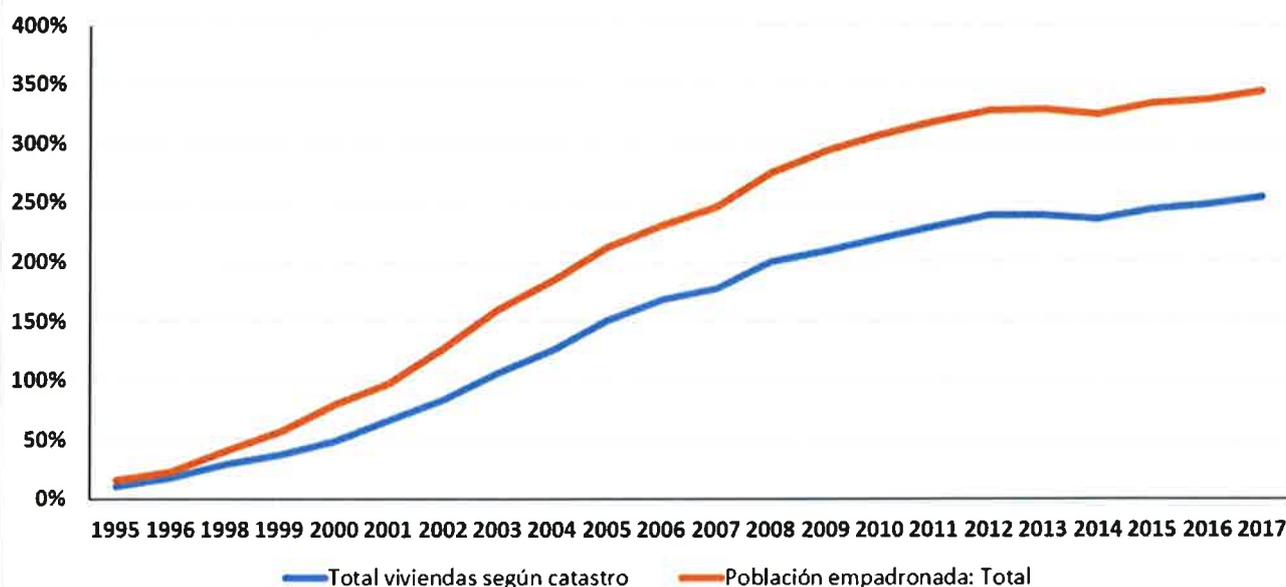
- *La alternativa seleccionada es la que propone un mayor incremento del número de viviendas.*
- *La alternativa dos, que desclasifica los suelos urbanizables de las NNSS98 no desarrollados, es, además, la que propone más suelo no urbanizable de protección pero en el Avance se deshecha. Si bien se la denomina “crecimiento cero”, propone que El Boalo alcance aproximadamente las 5.319 viviendas. Teniendo en cuenta que el número de viviendas es actualmente de 4.352, resulta un incremento de 967 viviendas, se entiende que en terrenos vacantes en suelo actualmente urbano o urbanizado. De hecho, de acuerdo con lo señalado en la página 57 de la Memoria del Avance, en los suelos cuya urbanización ha sido finalizada, actualmente restan por construir 469 viviendas.*
- *El documento inicial estratégico elige una alternativa sin que identifique, describa ni evalúe los posibles efectos en el medio ambiente de la aplicación de cada una de las alternativas contempladas ni estudie propuestas menos expansivas, ya que se limita a recoger una descripción de los sectores de suelo urbanizable actualmente vigentes (y recogidos mayoritariamente en la alternativa escogida) sin pronunciarse con relación a sus valores, sin tener en cuenta su inclusión en el PORN. Al respecto y si bien el estudio de movilidad y tráfico, el estudio acústico y el estudio de energía, contaminación atmosférica y contribución al cambio climático realizan una serie de apreciaciones con relación a los efectos ambientales de las alternativas, las basan en la eventual aplicación de medidas que no concretan. La Memoria también incide en la falta de precisión de las medidas cuando afirma que “en todo caso serán los estudios ambientales los que determinen finalmente la alternativa más adecuada desde el punto de vista de su incidencia ambiental y de la sostenibilidad”.*

El Avance, por lo tanto, desecha la Alternativa 2 “Crecimiento Cero” al indicar, tal y como hemos hecho referencia anteriormente, a la imposibilidad de obtener los recursos necesarios para realizar las transformaciones y la estrategia de gestión urbana que el municipio ya ha puesto en marcha.

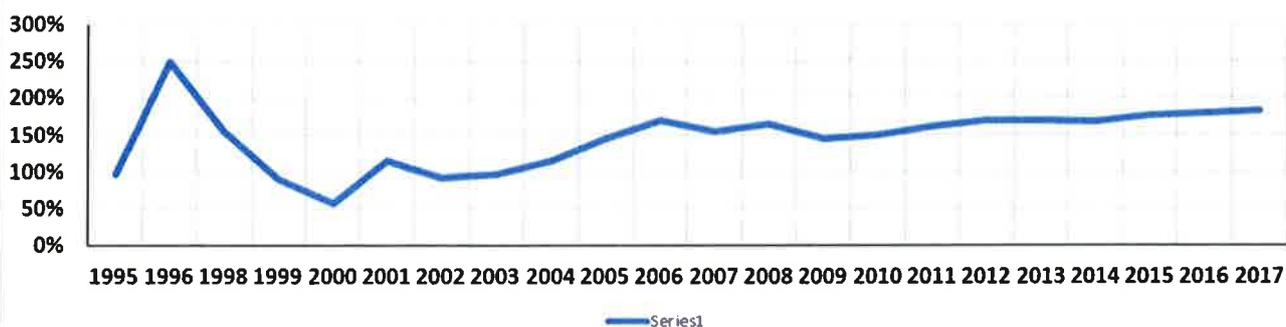
Sin embargo, de la propia información recogida en el documento de Avance parece concluir que con la desclasificación de los sectores que en la actualidad no se han desarrollado (a pesar de haber transcurrido casi 20 años de la aprobación de las Normas Subsidiarias vigentes), la capacidad de crecimiento del municipio es claramente excesiva en cuanto a satisfacer las demandas existentes y futuras y plantear un desarrollo más sostenible y equilibrado del territorio en el que se sitúa El Boalo.

Si tenemos en cuenta los datos del cuadro de alternativas de la página 21 de este informe, se puede observar como el techo previsto en la alternativa 2 es de 5.319 viviendas.

### PROPORCIÓN VIVIENDA ANUAL FRENTE A INCREMENTO ANUAL DE LA POBLACIÓN



### PROPORCIÓN INCREMENTO ANUAL DE POBLACIÓN FRENTE A INCREMENTO ANUAL DE VIVIENDA



Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Por otra parte y como se puede observar en los gráficos anteriores, la proporción del crecimiento de vivienda con respecto al de población ha variado en función de la transformación de la vivienda de segunda residencia en vivienda principal. De este modo y exceptuando el periodo de "boom inmobiliario" (2000 – 2004) en el que la población crece menos en relación con el número de viviendas (ya que se construyen más viviendas de las que el municipio necesita y puede absorber debido al crecimiento de la población), el resto de la serie temporal demuestra como el crecimiento de la población en El Boalo se ha basado, fundamentalmente, en la ocupación de las viviendas secundarias en principales, proceso que se irá acentuando progresivamente, lo que incrementará sustancialmente el porcentaje de vivienda principal, que superará el 72%.

Tomando como referencia las proyecciones incluidas en el estudio de necesidades de vivienda realizado para la Comunidad de Madrid, se estima que la zona 2 (en la que se incluye el municipio de El Boalo) presenta una proyección de demanda de viviendas que se sitúa en una horquilla de 1.688 y 1.352 viviendas. Teniendo en cuenta que la población de El Boalo supone un 0,019% de la población total de la zona 2, tendríamos unas necesidades de vivienda para el horizonte temporal de 2030 de 28,6 viv/año (348 viviendas para los 12 años considerados de la proyección) si hacemos el análisis de forma proporcional en todo el territorio, ya que es previsible que la mayor parte de las viviendas a desarrollar en la denominada zona 2 se localicen en los ámbitos territoriales con buenas infraestructuras de transporte público, como es el eje de la A-5 y Colmenar Viejo.

Siguiendo con la argumentación realizada anteriormente y considerando los datos de los cuadros de la Memoria Informativa, estarían ejecutadas en los tres núcleos del municipio un total de 4.352 viviendas. Tomando como dato aproximado el techo de 5.319 viviendas, existiría una capacidad residual vacante de 967 viviendas. De éstas y según el dato recogido en la página 57 de la Memoria Informativa, 469 están completamente disponibles, ya que se encuentran en suelos ya urbanizados.

Considerando la capacidad vacante total (967 viviendas que señala el Avance) y con el porcentaje considerado del 72% de principales, su total desarrollo supondría incrementar la población en 1.629 habitantes, lo que implica un incremento del 22% de la población existente en 2017. De este modo, el crecimiento poblacional que se produciría con el desarrollo de las viviendas que actualmente se encuentran vacantes, es asumible por el municipio y el territorio en el que se localiza.

Tomando los datos reseñados anteriormente por la proyección de crecimiento de viviendas hasta el horizonte de 2030, puede argumentarse que las 469 viviendas actualmente disponibles, sin contar con la capacidad vacante en el suelo urbano (**aspecto sobre el que el Plan General debe realizarse un estudio exhaustivo, ya que la propia capacidad vacante del suelo urbano puede absorber las necesidades de vivienda reseñadas**) y el trasvase de vivienda secundaria a principal, pueden absorber con creces la demanda de vivienda del municipio en los próximos 10 años.

Uno de los objetivos de sostenibilidad debería ser una estrategia de ocupación de las viviendas vacías, disminución de las segundas viviendas y rehabilitación del casco, de forma que se produjera un incremento “cero” del número de viviendas.

## 5.2.- Estructura del Territorio – Vacíos Urbanos

El municipio de El Boalo se inserta en un territorio eminentemente rural, con un paisaje de enorme importancia y relevancia en la Comunidad de Madrid. Se configura en tres núcleos urbanos independientes (El Boalo, Mataelpino y Cerceda) y una serie de urbanizaciones más o menos dispersas por el territorio, lo que da una estructura urbana en la que los vacíos son habituales.

Las razones con respecto al modelo urbano que el Avance da para desechar la Alternativa 2. “Crecimiento Cero” son:

*“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”.*

Al respecto, dichas razones carecen de justificación ya que su solución pasaría por la ocupación de más territorio para dar continuidades a un modelo insostenible de crecimiento, ya que la trama urbana existente a nivel municipal ya es discontinua, y el desarrollo de nuevos sectores de suelo urbanizable y urbano no consolidado, no van a modificar sustancialmente la estructura territorial. Las “islas” de suelo no urbanizable en la que se mantienen las características naturales y del paisaje del territorio, no son en absoluto un déficit territorial, sino todo lo contrario, contribuyen a mantener la percepción del paisaje y a preservar el suelo no transformado, evitando la tendencia a la formación de un continuo urbano, lo que es más coherente con las directrices del PORN.

En cuanto al suelo urbano y sus “vacíos locales”, estos pueden funcionar como cuñas verdes que mantengan la estructura paisajística y la percepción del paisaje en el interior de la trama urbana. Y en cuanto a la justificación en cuanto a la obtención de zonas verdes, dado el carácter rural del municipio y su localización en una zona de gran interés ambiental, no parece ser una de las carencias fundamentales que presenta el municipio.

Los núcleos de El Boalo, Mataelpino y Cerceda, se sitúan en la **Unidad Paisajística 19.2. Sierras y Valles de la Sierra de Guadarrama**, según el estudio: “Análisis, diagnóstico y evaluación de la calidad del paisaje de la Comunidad de Madrid para el establecimiento de criterios de protección y ordenación del territorio”, de la Dirección General de Urbanismo y Suelo.

Dicha Unidad de Paisaje 19.2 presenta una valoración final en grado de valor de 8, que se corresponde con la máxima protección paisajística. Desde el punto de vista paisajístico y a pesar de ser zonas urbanas, los vacíos e islas incluidas en su trama, presentan características similares a las existentes en el resto de la Unidad Paisajística 19.2.

Tanto los prados separados por vallas de piedra o seto vivo, como los afloramientos rocosos graníticos que aparecen dispersos en la trama urbana (principalmente en los núcleos de El Boalo y Mataelpino), rompen la estructura paisajística artificial (urbana) y crean una continuidad visual con los paisajes de alto valor de las cumbres de la zona.

Desde esta perspectiva, se considera a estos vacíos como elementos coherentes con la estructura urbana, ya que pueden funcionar tanto, como cuñas verdes, como elementos que aportan continuidad al paisaje. **Se considera, por lo tanto, que el Avance del PGOU de El Boalo debe centrarse más en aspectos de “cirugía urbana” en sectores de suelo urbano para la obtención de viviendas (rehabilitando y densificando sin incremento de edificabilidad si fuera necesario), de equipamientos y servicios, planteando, tanto propuestas de planeamiento como de gestión que posibiliten la creación de dichos espacios y dotaciones. Dichas actuaciones de “microcirugía urbana”, tendrán un evidente impacto en el sistema urbano de El Boalo y no tanto en los municipios colindantes y, por lo tanto, en las determinaciones que el PORN realiza para esta zona.**

Este planteamiento es, además, conforme con lo que expresa el Informe Previo de Análisis Ambiental, al señalar respecto a la elección de la alternativa escogida:

*“Al respecto, las razones ambientales por las que esta alternativa no es la escogida en el documento inicial estratégico resultan discutibles. El hecho de que la trama urbana sea actualmente discontinua, con bordes irregulares, como destaca el documento inicial estratégico, no debería animar a su continua expansión y a la creación de nuevas comunicaciones, sino más bien al contrario: en coherencia con las directrices del PORN deberían limitarse los nuevos impactos sobre el territorio mediante la preservación de la mayor parte del suelo no transformado, evitando colmataciones y la tendencia a la formación de un continuo urbano”.*

**Se considera, por lo tanto, que la Alternativa 2 “Crecimiento Cero”, permite un desarrollo superior a las demandas observadas.**

**De acuerdo con lo expuesto, y a propuesta de la Dirección General de Urbanismo y Suelo, se realiza la siguiente**

### CONCLUSIÓN

En cuanto a las determinaciones reseñadas en el Informe Previo de Análisis Ambiental, y que han sido resumidas en este informe, deben ser tenidas en cuenta en las siguientes fases de tramitación, y, en especial, las relativas a los informes de la Subdirección General de Conservación del Medio Natural (actual Subdirección General de Recursos Naturales Sostenibles) y del Área de Vías Pecuarias, así como las determinaciones recogidas en el punto 2.4.2. del citado Informe.

Finalmente, analizando la estructura y los dimensionamientos propuestos por el Avance del PGOU de El Boalo, las determinaciones reflejadas en el informe previo de análisis ambiental y los distintos informes sectoriales solicitados, del análisis del territorio y su evolución, de la demanda de vivienda que se analiza en el punto 5.1. del presente informe, **se estima que en relación con el incremento de población y viviendas, y de la demanda de éstas últimas, que la Alternativa 2 “Crecimiento Cero” y, dentro de esta, el estudio de la desclasificación de suelos y sectores no desarrollados en la actualidad, resulta más lógica desde el punto de vista de la estructura del territorio que la alternativa objeto de este informe (Alternativa 3).**

**Por lo tanto, la Alternativa 2 se ajusta y es más coherente a los principios rectores y fines recogidos en el artículo 3.2. de la Ley 9/2001, de 17 de julio, y del artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, así como a las determinaciones y principios que el PORN del Parque Nacional de las Sierra de Guadarrama, hace para las “Zonas de Transición”.**

En etapas posteriores de tramitación, las propuestas reflejadas para cada uno de los sectores a desarrollar en la citada Alternativa 2 “crecimiento cero” **deberán cumplir con las determinaciones del documento de declaración ambiental estratégica, así como justificar, para cada uno de los sectores y ámbitos de desarrollo en suelo urbano y en suelo urbanizable, los posibles derechos adquiridos por los propietarios, así como la necesidad de su desarrollo en base a las necesidades reales de crecimiento del municipio, tal y como se ha expuesto a lo largo de este informe.**

Por otro lado, el Plan General deberá, cumplir con las siguientes determinaciones:

- ❖ El documento de Avance no aclara suficientemente la inclusión de suelos urbanos no consolidados y en tramitación. Igualmente, no se aporta suficiente información sobre los diferentes ámbitos considerados ni el número de viviendas previstas.

Se deberá justiciar claramente la inclusión de cada tipo de suelo a su categoría así como sus parámetros urbanísticos. Igualmente se deberá justificar que los suelos asignados a la categoría de suelo urbano cumplen con las características definidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

- ❖ En relación a las redes generales, se deberá reevaluar su localización, dimensión y adscripción, así como cumplir con las determinaciones que hace el informe previo de análisis ambiental
- ❖ Respecto a la capacidad residencial del municipio, se deberá realizar un estudio de la edificabilidad y capacidad vacante del suelo urbano
- ❖ Se deberían reconsiderar la densidad y las tipologías edificatorias propuestas, siempre cumpliendo con las determinaciones que se hacen en el PORN del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama, valorando la posibilidad de reducir el “sellado” de suelo, atendiendo a los principios que se señalan en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, estableciendo políticas de regeneración y rehabilitación urbana, con la finalidad señalada anteriormente y como principios de desarrollo territorial y urbano sostenible.
- ❖ Se deberán proteger los terrenos arbolados existentes en los sectores de suelo urbano consolidado y no consolidado atendiendo las determinaciones que se señalan en el informe previo de análisis ambiental, así como cumplir las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones. Se recogerán los casos en los que, ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.

Las anteriores determinaciones deben cumplirse íntegramente en las posteriores etapas de tramitación del Plan General de Ordenación Urbana de El Boalo-Cerceda-Mataelpino, así como los diferentes aspectos, recomendaciones y determinaciones recogidas en los distintos informes sectoriales.