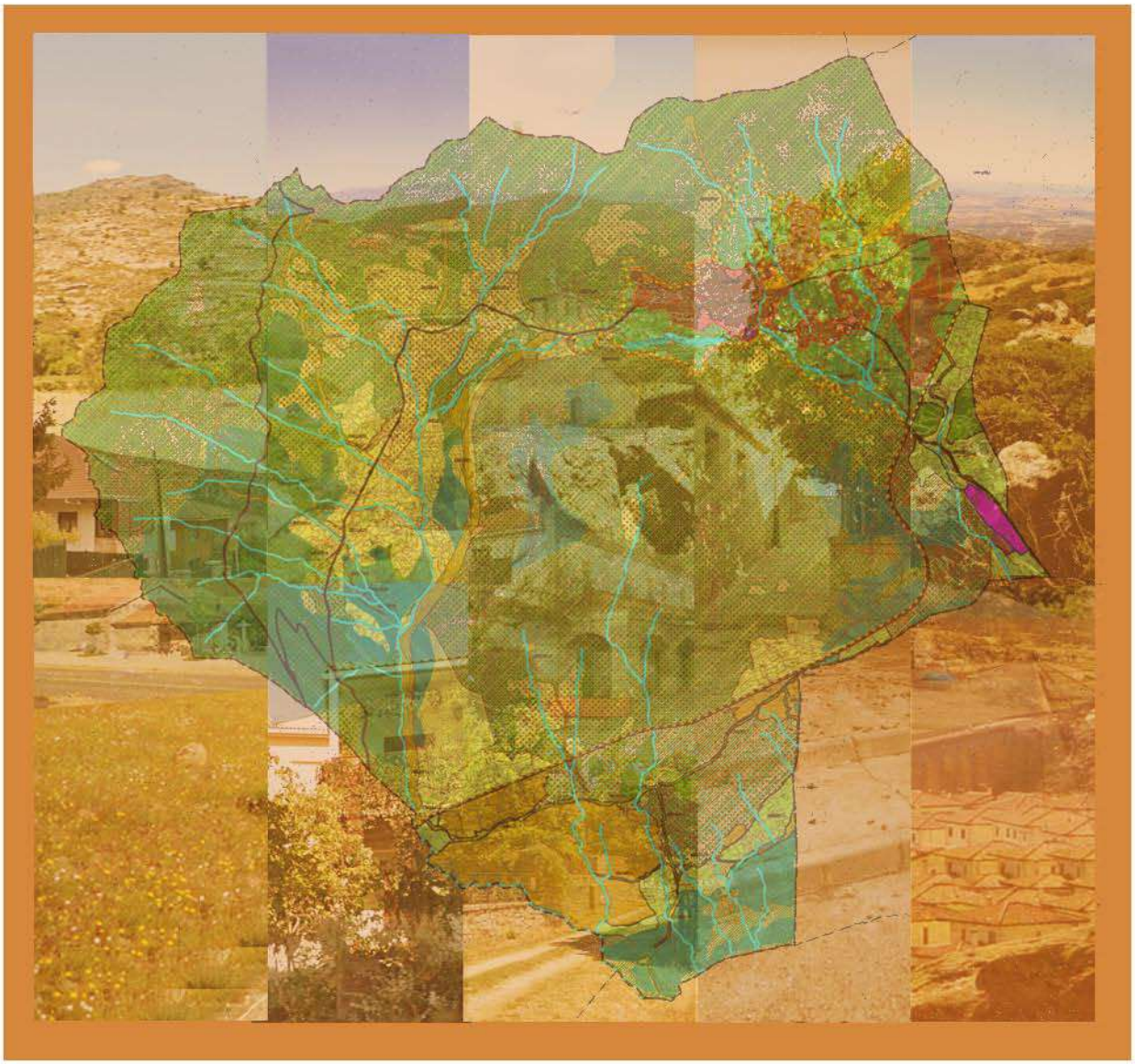


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BUSTARVIEJO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

AVANCE

TOMO VI — RESUMEN EJECUTIVO

DICIEMBRE 2022

C. ANDRÉS + LL.MASIÁ S.L.P.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN 1

1.1. Antecedentes 1
1.2. Contenido del documento 1

2. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN 1

3. OBJETIVOS Y RETOS PARA LA REVISIÓN 2

3.1. Principios básicos para la Revisión 2
3.1.1. Oferta residencial en función de las dinámicas de población 2
3.1.2. Variedad y Complejidad urbana 2
3.1.3. Activos Medioambientales e Infraestructura Verde 2
3.1.4. Movilidad y accesibilidad 2
3.1.5. Paisaje y Patrimonio 3
3.2. Objetivos específicos 3

4. DESCRIPCIÓN DEL MODELO ADOPTADO 4

4.1. Alternativas de ordenación 4
4.2. Marco Territorial 5
4.3. Estructura urbana 5
4.4. El Sistema Dotacional 6
4.5. Infraestructura verde 6
4.6. El Paisaje como elemento de ordenación 7

5. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES 7

5.1. Clases y Categorías de suelo 7
5.1.1. Suelo urbano 7
5.1.2. Suelo urbanizable 9
5.1.3. Suelo no urbanizable de protección 9
5.2. División del suelo. Áreas homogéneas, Ámbitos de actuación y Sectores 10
5.2.1. Delimitación de Áreas homogéneas 10
5.2.2. Delimitación de Sectores 11
5.3. Elementos estructurantes del sistema de Redes Públicas 11
5.3.1. Nivel Jerárquico de las Redes públicas 11
5.3.2. Nivel Funcional de las Redes Públicas 11

6. CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA 12

7. ESTIMACIÓN DE LA CAPACIDAD DE POBLACIÓN DE LA PROPUESTA 12

7.1. Dimensionado de la demanda de suelo residencial 12
7.2. Capacidad de población del Plan General de Ordenación Urbana 13

8. TRANSPORTE Y MOVILIDAD 13

8.1. La red de transporte 13
8.2. Movilidad y accesibilidad 14

9. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS 14

1. INTRODUCCIÓN

1.1. ANTECEDENTES

El instrumento de planeamiento general vigente del Municipio de Bustarviejo lo constituyen las *Normas Complementarias y Subsidiarias (NNCS)* redactadas por COPLACO y aprobadas por Orden del Ministerio de la Vivienda de 5 de octubre de 1976, tras la derogación en 2005 del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, con fecha 24 de enero de 1996.

Paralelamente el Ayuntamiento procedió a la redacción de la figura de un Plan General de Ordenación Urbana, ya en el marco de aplicación de la Ley 9/2001 de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, plan que llegó a contar con aprobación inicial en 2006 y que no llegó a prosperar debido a las consideraciones medioambientales estimadas en el preceptivo Informe Definitivo de Análisis Ambiental.

1.2. CONTENIDO DEL DOCUMENTO

La estructura y el contenido del conjunto de documentos que constituyen el Plan General responden a lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, modificado por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid. Este Avance se compone de:

- **TOMO I_ Memoria de Información**
- **TOMO II_ Memoria Justificativa**
- **TOMO III_ Planos**
  - III.1. Planos de Información
    III.2. Planos de Ordenación
- **TOMO IV_ Catálogo de bienes y espacios protegidos**
- **TOMO V_ Documento Inicial Estratégico**
- **TOMO VI_ Resumen ejecutivo**

2. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN

El documento de planeamiento actual no se corresponde con las necesidades reales detectadas, ni se ajusta al marco legislativo vigente -Ley 9/2001 de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid-, al que se pueden apuntar otras razones que confirman esta necesidad:

- Las Normas Urbanísticas han quedado desactualizadas.
- Las áreas urbanas de la periferia, que responden a las diferentes concepciones de la estructura territorial, resultan en una gran dispersión edilicia y en la pérdida de la identidad tipológica de su arquitectura, cuando no una fragmentación del tejido social del municipio.
- El contexto socioeconómico ha variado notablemente en las últimas décadas: la población ha crecido y la previsión es que continúe creciendo, pero con un crecimiento cada vez menor.
- Bustarviejo ofrece una capacidad sostenida en el tiempo de atracción de población de otros municipios.

Por otra parte, su potencial agrario y los valores medioambientales que lo caracterizan presentan un marco singular que el planeamiento debe reconocer y proteger poniéndolos en valor.

3. OBJETIVOS Y RETOS PARA LA REVISIÓN

Según un primer diagnóstico sobre el estado actual del municipio se pueden destacar las siguientes claves:

- Necesidad de disponer de un instrumento de ordenación urbanística actual.
- Estancamiento del crecimiento poblacional y capacidad de atracción residencial.
- Variedad tipomorfológica del municipio y suelo vacante.
- Activos medioambientales e infraestructura verde.
- Movilidad sostenible y Accesibilidad.

3.1. PRINCIPIOS BÁSICOS PARA LA REVISIÓN

3.1.1. Oferta residencial en función de las dinámicas de población

La población de Bustarviejo ha crecido notablemente en las últimas décadas y la previsión es que continúe creciendo, pero con un crecimiento cada vez menor. Asimismo, Bustarviejo ofrece una capacidad sostenida en el tiempo de atracción de población de otros municipios.

Desde el punto de vista económico, la estructura productiva del municipio destaca por el sector servicios, aunque también tiene importancia el peso la agricultura, sin embargo, el mercado laboral de Bustarviejo tiene muchas dificultades para absorber la mano de obra disponible que reside en el municipio.

3.1.2. Variedad y Complejidad urbana

El municipio de Bustarviejo presenta una fuerte fragmentación entre las diversas áreas urbanas quedando claramente diferenciados su núcleo histórico primitivo y las nuevas urbanizaciones de la periferia, donde además se da un importante contraste poblacional y nivel de estudios.

El núcleo tradicional

El núcleo tradicional y la colonia histórica está muy consolidado, aun así, se aprecia la conveniencia de redefinir sus bordes imprecisos para la conexión o integración del tejido urbano con el medio natural circundante.

Las urbanizaciones

Las diferentes urbanizaciones componen recintos urbanizados diferenciados y aislados unos de otros, engarzados entre sí mediante los caminos, los paseos y calles/carreteras en las que se apoyan se perciben como corredores con un gran potencial de infraestructura verde, que habrá que reforzar, perfilando un tejido urbano ramificado donde el medio natural sirve de soporte.

Tejido industrial

El suelo industrial existente configura un pequeño enclave separado del tejido residencial, resulta una pieza urbana reducida en dimensiones ya colmatada, que alberga variadas funciones, principalmente de almacenaje. Se plantean también diversas opciones que deben dar cabida a las necesidades más domésticas de la población con la posible completación del tejido existente, analizando paralelamente la oportunidad de configurar un nuevo polígono con proyección comarcal.

3.1.3. Activos Medioambientales e Infraestructura Verde

Destacan en Bustarviejo las condiciones naturales y paisajísticas, como uno de sus principales atractivos para la población foránea y la actividad económica. Parece, por tanto, razonable potenciar su protección y desarrollo, apuntando a la necesidad de dotar al municipio de una sólida Infraestructura Verde local, sobre el soporte de las vías pecuarias y espacios naturales, y conectada al resto de espacios protegidos de los municipios colindantes, a la vez capaz de dar respuesta a la necesidad de conexión que reclaman los distintos tejidos urbanos y servir de base para el desarrollo de suelos destinados a equipamientos y zonas verdes.

3.1.4. Movilidad y accesibilidad

En la actualidad el sistema de movilidad del municipio bascula principalmente sobre el transporte privado, sin embargo, el marco territorial, de gran interés natural y paisajístico, como principal atractor poblacional, sugiere

un potencial de futuro en la utilización de los modos alternativos como son la bicicleta y el favorecimiento de los itinerarios peatonales.

En este contexto la estrategia de movilidad en el Plan General de Bustarviejo deberá reforzar los nexos entre enclaves y urbanizaciones, primando los recorridos que favorezcan los desplazamientos alternativos (peatonal y ciclista) con condiciones de seguridad y, en este caso atendiendo a los valores naturales del entorno, con parámetros de calidad ambiental.

Por tanto, el urbanismo no solo debe garantizar la funcionalidad de la circulación de vehículos, sino la comodidad y la seguridad de los desplazamientos de todas las personas andando, en bici o en vehículos motorizados y, también, de las mercancías.

3.1.5. Paisaje y Patrimonio

El paisaje se plantea como un recurso para la ordenación, considerado como un bien patrimonial que hay que proteger y como recurso básico que debe tenerse en cuenta en la definición del modelo territorial y urbano.

El Plan General de Ordenación Urbana debe plantear la necesidad de proteger y poner en valor los elementos de interés patrimonial y los recursos naturales de interés paisajístico, ecológico y ambiental que conforman con éste el patrimonio cultural, así como valorar los escenarios de interés paisajístico y perspectivas remarcables que añadan un atractivo singular a la trama urbana resultante.

3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

En base al diagnóstico los objetivos específicos son los siguientes:

Crecimiento urbano

- El crecimiento urbano se llevará a cabo teniendo en cuenta una continuidad lógica de colmatación del tejido existente, evitando discontinuidades de nueva creación.
- La integración de las nuevas zonas urbanas con las existentes y la creación de un tejido urbano continuo.

Modelo Territorial

- Los crecimientos urbanos serán lo más compactos posible con el fin de llevar a cabo un asentamiento compatible con las características naturales del territorio y un aprovechamiento racional de los recursos.

Modelo Urbano

- Se priorizan otras alternativas más contenidas, que, tratando de unir, integrar y suturar el suelo ya transformado del municipio, den repuesta a las necesidades reales.
- Puesta en valor de los espacios naturales que discurren por el casco urbano o en proximidad.
- Identificación en los nuevos ámbitos de las singularidades que el planeamiento de desarrollo deberá respetar e integrar en la futura ordenación.
- Sentar los principios que aseguren la integración de cada ámbito con el tejido existente.

Medio ambiente, zonas verdes y espacios libres

- El planeamiento general recoge la protección de los suelos que imponen los instrumentos de ordenación territorial y/o la legislación sectorial de aplicación.
- Se protegen los suelos con valores sometidos a algún régimen especial por la legislación sectorial.
- Se genera una red de zonas verdes continua y en conexión con los espacios naturales periféricos que a su vez se conectará con paseos urbanos arbolados, plazas, ensanchamientos de viario, etc.

Corredores Verdes

- La creación de corredores verdes de interés ambiental que permitirán el paso de flora y fauna por las nuevas zonas urbanas y de esta forman conectarán los suelos protegidos al norte y al sur del casco urbano.
- La identificación de los corredores verdes se realizará en base a los siguientes criterios: las zonas con arbolado de valor, y las zonas de suelo no urbanizable de especial protección, delimitado por el deslinde de las Vías Pecuarias y el dominio público hidráulico de los arroyos.

- El Plan General pondrá en valor tres corredores específicos:
  - El entorno del *Arroyo de la Gargüera*
  - Coincidente con parte de la Vereda de las Majadas de Prado Redondo al Bustar y el *Arroyo de Prado Redondo*.
  - Coincidente con parte de la Vereda desde las Majadas de la Hijuela al Cerro Mondalindo y el *Arroyo de la Hijuela*.

Vivienda/ Edificación

- Se deberán tener en cuenta las viviendas vacías existentes para cuantificar las necesidades de vivienda.
- Los nuevos crecimientos tendrán que asimilar el modelo y la identidad actual del pueblo de Bustarviejo, planteando unas densidades medias semejantes a las existentes.
- Las tipologías de viviendas deberán recoger los invariantes tradicionales del municipio, tanto en cuanto a los materiales y formas arquitectónicas empleadas como en cuanto a la disposición de las volumetrías y la conformación de los espacios vacíos.

Redes Públicas

- Obtención de nuevas redes públicas con el fin de disminuir las carencias existentes.
- El sistema de redes debe estar interconectado, creando a su vez una "red dotacional".
- Entre otras necesidades dotacionales se deberá prever espacio para un nuevo punto limpio y la previsión de la ampliación del actual cementerio.

Actividades Económicas

- Sobre la zona Industrial existente: se completará y racionalizará el soporte viario poniendo en valor el enclave con el Arroyo de las Flores.
- Se deberá tener en cuenta el polígono industrial "Sector Los Navazales" de iniciativa pública, promovido conjuntamente por SEPES y el Ayuntamiento de Bustarviejo que podrá absorber las necesidades a medio plazo del municipio.

Movilidad y Accesibilidad

- La accesibilidad del municipio por carretera está garantizada por la carretera M- 631 desde la carretera nacional A-1 como conexión más directa con el área metropolitana de la Comunidad de Madrid. El objetivo principal en cuanto a accesibilidad viaria es pluralizar los nexos con esta carretera.
- Valorizar la línea de ferrocarril existente y el apeadero de Navaluenga, que pudiera contemplar una futura conexión de transporte público mediante una línea de cercanías con parada en Bustarviejo.

4. DESCRIPCIÓN DEL MODELO ADOPTADO

4.1. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

ALTERNATIVA A

Se toma como punto de partida la consolidación de la estructura urbana actual, que recoge el tejido del núcleo ya consolidado con algunas bolsas aun vacantes, manteniendo las diferentes urbanizaciones en su estado actual. El tejido urbano existente se conecta con las dos carreteras de acceso al núcleo M-610 y M-631 mediante un viario de cierre.

No se considera necesaria la previsión de nuevo suelo industrial, recogiendo únicamente con esta calificación el enclave existente en el sur del núcleo, junto al Arroyo de las Flores.

ALTERNATIVA B

Asume un papel moderado en las previsiones, trata de consolidar el modelo actual y reforzar su estructura. Se incorporan remates en los bordes y algunos intersticios de los tejidos correspondientes a las urbanizaciones, se

consolida la urbanización Prado Mayor que permite la integración con el entorno del Pedregal y se recoge la conexión de las carreteras M-610 y M 631.

Con respecto al suelo industrial se contempla un sector separado de la trama urbana, de propiedad mayoritariamente pública, cuya iniciativa se desarrollaría por parte de SEPES, con el fin de captar las iniciativas propias del municipio con una proyección comarcal.

ALTERNATIVA C

Se apoya en la hipótesis de un escenario social y económico más optimista, en el que se plantearía la necesidad de contar con más suelo de reserva para uso residencial, e incremento de las actividades económicas, previendo además una pequeña ampliación junto al suelo industrial existente en el núcleo.

CONCLUSIONES

La alternativa B se perfila como la opción más coherente y moderada, que acota y limita los nuevos crecimientos, apoyándose en la existencia de una oferta residencial que amplía la existente, y se aborda la ordenación de los bordes, previendo la continuidad de los corredores verdes que acompaña a los arroyos que atraviesan el tejido de norte a sur, protegiendo los valores naturales y medioambientales del entorno inmediato no comprometiendo su transformación, y apoyándose en un sistema de movilidad sostenible.

4.2. MARCO TERRITORIAL

La protección del Medioambiente

El medio natural de Bustarviejo es uno de los valores más significativos que marcan la identidad y carácter del municipio, que en su mayor parte se encuentra dentro de la ZEC de la Cuenca del Río Lozoya y la Sierra Norte.

Las zonas no afectadas por la ZEC se dotan gran parte de protección paisajística y una parte de protección forestal.

Estructura territorial

Se conforma teniendo en cuenta los valores ambientales del territorio; se refuerza y consolida el núcleo residencial en su enclave actual, reconociéndose los límites de las urbanizaciones del entorno sin necesidad de completar estas, manteniendo en su estado natural los espacios de intersticio entre ellas, de gran riqueza natural y paisajística.

El municipio es atravesado transversalmente por el trazado del ferrocarril (línea Madrid-Burgos) disponiendo de un apeadero, aunque sin uso desde hace tiempo. Sin embargo, la mera existencia de esta infraestructura permite proyectar a futuro la posibilidad de una hipotética puesta en funcionamiento.

Las carreteras regionales M-610 y M-631 estructuran y canalizan la movilidad rodada y se reconocen como ejes estructurantes de actividad intensificada en el núcleo urbano y como conectores con los municipios vecinos.

4.3. ESTRUCTURA URBANA

El entorno natural como escenario de la vida urbana

Se trata de proyectar hacia el exterior los activos sobre los que bascula la vida en el municipio y dotar de los servicios y dotaciones necesarias que satisfagan las necesidades cotidianas de sus habitantes.

Factores de sostenibilidad económica y energética

Apuesta por un consumo moderado y contenido del suelo, incidiendo con mayor énfasis en la completación y adecuación del tejido existente frente a la puesta en carga de nuevas extensiones de terreno. Se asumen las actuaciones iniciadas, y se completa desde la contención, el modelo de crecimiento.

No podemos olvidar tampoco el plano de la movilidad, en el que las orientaciones van dirigidas, hacia objetivos de calidad ambiental, equidad y reducción del consumo de recursos naturales y monetarios, bajo el concepto de movilidad sostenible.

Los corredores naturales de valor ambiental

Los corredores comprenden el cauce de los arroyos, el dominio público hidráulico correspondiente, vías pecuarias y, en su caso, zonas verdes aledañas, que conforman un único corredor, posibilitando su mantenimiento conjunto y coordinado y su funcionamiento como una red verde que conecta los espacios protegidos al norte y al sur del conjunto urbano, y que alberguen los servicios ecosistémicos.

Los Barrios y Urbanizaciones; vacíos y bordes

Se aborda la propuesta de ordenación con el compromiso de poner en valor la diversidad que le confiere el sumatorio de tejidos específicamente diferenciados que disponen de las peculiaridades del relieve donde se asientan. Se dan determinaciones dirigidas a minimizar fronteras y puntos conflictivos, pero tratando de conservar y poner en valor la identidad propia de cada barrio, enclave y urbanización.

Usos y actividades: hacia la diversidad funcional

En el núcleo también se entremezcla el uso residencial con los usos cotidianos que son necesarios para proveer a la población de servicios y dotaciones, localizados preferentemente en las vías estructurantes que se constituyen como ejes de vitalidad urbana.

Además, la propuesta consolida el enclave de tejido industrial existente al sur del núcleo en el que se pretende el mantenimiento de las actividades tradicionales y la mejora de la accesibilidad al polígono, así como prevé un nuevo polígono, de iniciativa pública, localizado junto a la carretera regional M-631.

Regeneración y Renovación urbana

El objeto de estos ámbitos es incentivar actuaciones de transformación, recuperación o sustitución de la edificación, asociadas a la intervención sobre el espacio público, las dotaciones y las infraestructuras de movilidad, entre otros, de forma que las áreas a regenerar adquieran de forma paulatina mejoras en las condiciones de habitabilidad, adecuación estructural, accesibilidad, de eficiencia energética y comportamiento ambiental, así como mejoras externas en su envolvente, que contribuyan a modificar su imagen urbana.

4.4. EL SISTEMA DOTACIONAL

La red dotacional actual es una red coherente y capaz para los ciudadanos a los que sirve, y la distribución de los diferentes equipamientos guarda relación con los diferentes barrios y urbanizaciones que componen el conjunto urbano.

La propuesta plantea fortalecer la red dotacional central, con la previsión de pequeñas piezas dotacionales, como resultado de la puesta en carga de los diferentes ámbitos de suelo urbano no consolidado que ocupan vacíos y bordes del tejido urbano.

Con respecto al sistema verde que discurre por el municipio se consolida la red que acompaña el curso de los arroyos y sus riberas, dotándolos de mayor permeabilidad hacia el tejido urbano, a través de operaciones de ensanchamiento de los espacios libres, la apertura o recomposición de las volumetrías edificatorias y la completación de itinerarios con contenido escénico introduciendo biodiversidad en el conjunto edificado.

4.5. INFRAESTRUCTURA VERDE

Se establece como objetivo completar una malla verde que teje el territorio municipal; una red ecológica a partir de tres escalas (supramunicipal, periurbana y urbana) que conecta los espacios naturales, incluidos los terrenos caracterizadores agroganaderos, las sendas y vías verdes, parques, montes y comunidades de plantas autóctonas, así como las riberas fluviales, lo que redundará en la mejora de la calidad de vida de sus habitantes.

El municipio de Bustarviejo posee espacios de importancia natural y otros espacios configuradores de la infraestructura verde con áreas de valor agroganadero y de alto valor paisajístico.

La infraestructura verde en la escala urbana se plantea, tanto en suelo urbano como en urbanizable, como una operación de cosido de la red existente reforzando el carácter de ejes verdes (completar, regenerar, naturalizar) y creando otros nuevos para la mejora de la conectividad del ecosistema urbano.

4.6. EL PAISAJE COMO ELEMENTO DE ORDENACIÓN

El Paisaje es considerado un bien patrimonial, y como tal, un recurso para la ordenación, al que es necesario proteger y potenciar.

El paisaje natural ofrece aspectos muy variados apoyados o no en las masas arboladas de la Sierra, al que se le suma el paisaje agroganadero donde se reconocen los vestigios de otras épocas (cierres tradicionales, tenadas, pajares) que, sin tener un valor propio, cobran importancia dentro del conjunto.

A la vez, el paisaje es contenedor de los numerosos bienes de interés del municipio que actúan como referentes y testigos del paso del tiempo, quedando recogidos en el Catálogo para su protección y rehabilitación. Incluso los que se refiere a los yacimientos arqueológicos, a las trazas de valor etnográfico subyacentes, que relacionan épocas y lugares.

5. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

5.1. CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO

El modelo territorial propuesto por el Plan General se conforma a partir de la propuesta de clasificación de suelo, que comprende las siguientes clases y categorías de suelo: suelo urbano consolidado y no consolidado, suelo urbanizable sectorizado y suelo no urbanizable de protección.

Se ha tenido en cuenta especialmente el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Sierra de Guadarrama y la delimitación definitiva de la Zona de Especial Conservación Cuenca del Río Guadarrama (ZEC).

5.1.1. Suelo urbano

La totalidad de la superficie clasificada como suelo urbano se ha dividido en áreas homogéneas y ámbitos de actuación y sobre cada una de ellas se ha establecido el uso global, el coeficiente de edificabilidad, el coeficiente de ponderación y la delimitación de todos los elementos necesarios para completar las redes públicas en la escala local.

Se diferencian las siguientes zonas y ámbitos según las categorías de suelo urbano:

- Suelo urbano consolidado con ordenación directa
- Suelo urbano consolidado remitido a planeamiento de desarrollo (ED)
- Suelo urbano no consolidado remitido a planeamiento de desarrollo (PP)

Suelo urbano consolidado

- *Suelo urbano consolidado con ordenación directa*

Engloba la mayor parte del suelo clasificado como suelo urbano, recoge el suelo ya transformado que merece la condición de solar. Se les aplica directamente una Zona de Ordenanza.

- *Suelo urbano consolidado remitido a planeamiento de desarrollo*

El Plan General ha delimitado los siguientes ámbitos:

- A-ED-1-SUC. C/ Miraflores con C/ Arroyo de las Flores. Recoge una gran parcela que precisa de la previsión de abrir nuevos viales con el objeto de conseguir una perfecta integración con el tejido urbano colindante y dignificar el frente a la C/ Arroyo de las Flores por donde discurre el arroyo del mismo nombre.
- A-ED-2-SUC. C/ Miraflores. Recoge una gran parcela que precisa de la previsión de abrir nuevos viales con el objeto de conseguir una perfecta integración con el tejido urbano colindante.

- A-ED-3-SUC. Zona de Los Barrancos, al sur de la carretera M-610, ámbito destinado a la implantación de un conjunto residencial de Cohousing, se señalan de forma vinculante los espacios comunes de cesión.
- A-ED-4-SUC. Se delimita un ámbito en El Pornoso, cuya ordenación se remite a un Estudio de Detalle tangente a la carretera M-631.

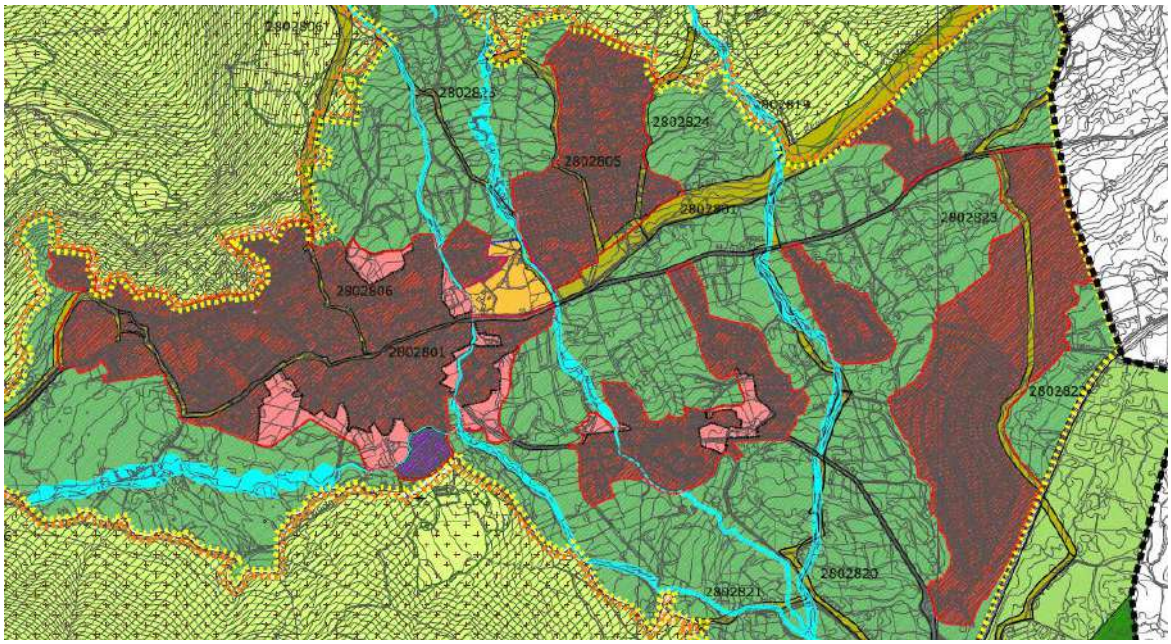
Para estos ámbitos el Plan General no establece la completa ordenación pormenorizada, aunque si se fijan condiciones vinculantes a la ordenación.

Suelo urbano no consolidado

En esta categoría de suelo urbano se engloban los ámbitos que precisan de obras de urbanización de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas con distribución equitativa de beneficios y cargas.

Se delimitan los siguientes ámbitos de suelo urbano no consolidado:

- Se delimita un ámbito junto al Arroyo de Prado Redondo **AA-1**, próximo a su confluencia con la Carretera de Cavanillas, que recoge algunas parcelas parcialmente consolidadas con edificaciones; se toma como límite este la zona con riesgos de inundabilidad del Arroyo.
- Ámbito **AA-2**, junto a la urbanización de Cuesta Eusebia; supone la unión de las urbanizaciones de La Bardera, El Pornoso y la mencionada Cuesta Eusebia. Engloba algunas áreas arboladas de interés junto a El Pornoso que se destinan de forma vinculante a espacios libres públicos.
- Al norte completando la estructura urbana se delimita el **ámbito AA-3. Prado Chozas**, que permite dar continuidad a la urbanización de Prado Mayor.
- En el borde suroeste del casco tradicional, se delimita el **AA-4**; sirve de cierre a la estructura urbana cosiendo las calles inacabadas o parcialmente abiertas, reforzando la completación de la urbanización del Cerrillo de la Horca y el entorno del Arroyo de las Flores en su confluencia con el enclave industrial al otro lado del Arroyo.
  Se configura un paseo de borde con un fondo escénico de gran valor paisajístico.
- **AA-5, AA-6** y **AA-7**: ámbitos sensiblemente lineales junto al cauce del Arroyo Las Ferminas, recogen los terrenos vacíos o parcialmente consolidados, asociados a la oportunidad de conformar un corredor verde público en todo su recorrido urbano.
- **AA-8**, en la confluencia del Arroyo de las Flores con el Arroyo de la Gargüera, en la entrada al núcleo por el sureste desde Cavanillas; pemitirá sacar el tráfico de paso por el centro del núcleo, uniendo mediante un nuevo viario las carreteras M-631 y M-610.



Suelo urbano consolidado (color marrón), no consolidado (rosa) y urbanizable (naranja)

5.1.2. Suelo urbanizable

Como suelo urbanizable residencial únicamente se contempla un pequeño sector tangente al trazado de la carretera M-610, –**SUS-R-1**-, contribuirá a reforzar la estructura norte del núcleo sirviendo de relación entre las urbanizaciones de Solvaradero y Prado Redondo, apoyándose en la conformación de un corredor verde (sistema general de espacios libres públicos) acompañando al cauce del Arroyo de Prado Redondo.

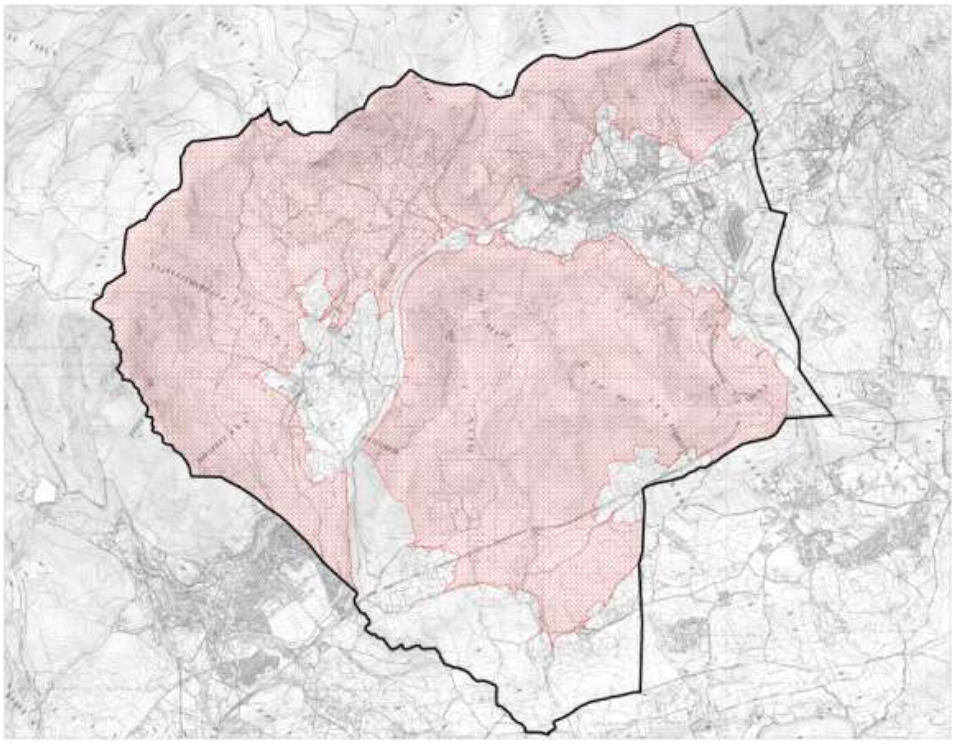
También se prevé un sector para actividades económicas, -**SUS-I-1**-, dando frente a la Carretera de Cavanillas (M-631), que se corresponde con la zona de los Navazales, formado por terrenos básicamente de propiedad pública; para su desarrollo se suscribe un convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Bustarviejo y SEPES (Entidad Pública Empresarial de Suelo).

5.1.3. Suelo no urbanizable de protección

Suelo No Urbanizable de Protección Especial

Incorpora los suelos afectados por alguna de las legislaciones sectoriales que imponen restricciones al uso de los mismos, incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial en razón de sus valores específicos o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público (Ley 6/1998, de 13 de abril Régimen del suelo y Valoraciones). El municipio de Bustarviejo engloba los siguientes tipos de espacios protegidos:

- Los suelos motivados por su inclusión en la Protección del Parque Regional del curso medio del río Guadarrama y su entorno que engloban las siguientes zonas equiparadas a protecciones diferenciadas: la Zona de Transición y la Zona de Aprovechamiento Ordenado de los Recursos Naturales.
- Los suelos sujetos a la *Protección de Vías Pecuarias* que recogen las tres vías pecuarias que discurren por el municipio.
- Los suelos sujetos a la *Protección de Cauces y Riberas* -las zonas de servidumbre para la protección del dominio público de los arroyos principales-, así como las riberas del cauce del arroyo de Las Vegas.
- *Zona de Especial Conservación. Cuenca del río Guadarrama*. ZEC.
- *Montes Preservados y de Utilidad Pública* presentes en el municipio.
- Los suelos sujetos a la *Protección de carreteras*, *ferrocarril* y demás infraestructuras.



Delimitación ZEC. Cuenca del río Guadarrama

Suelo No Urbanizable de Protección por el planeamiento

Denominado en los planos como "protección de Preservación", que incorpora los suelos que el planeamiento general ha considerado necesario preservar por su valor agrícola y por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales.

En esta categoría de protección se diferencian:

- Protección Natural
- Protección Paisajística
- Protección Ganadera

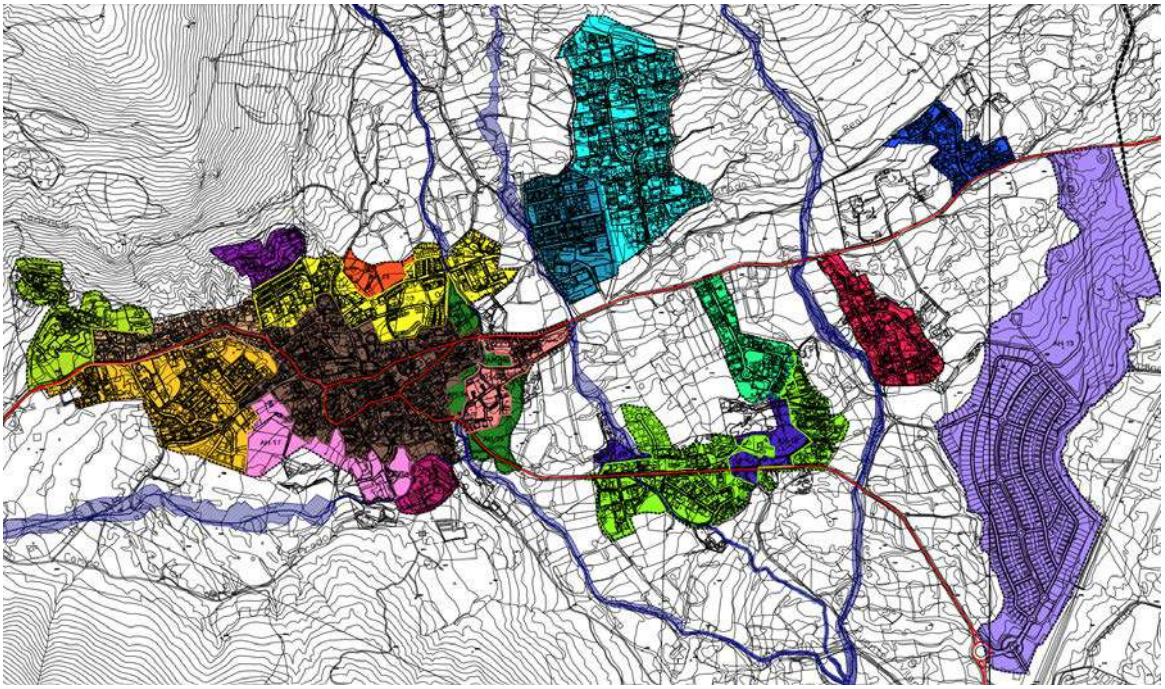
5.2. División del suelo. Áreas homogéneas, Ámbitos de actuación y Sectores

5.2.1. Delimitación de Áreas homogéneas

La totalidad del suelo urbano, tanto el suelo clasificado como consolidado como el suelo clasificado como no consolidado se ha dividido en áreas homogéneas:

Áreas homogéneas en suelo urbano consolidado:

- AH 01. Casco Antiguo
- AH 02. Colonia Histórica
- AH 03. Área Homogénea Norte
- AH 04. Área Homogénea Oeste
- AH 05. Los Veneros- La Cerca
- AH 06. Área Homogénea Este
- AH 07. Prado Redondo
- AH 08. El Pedregal
- AH 09. El Pornoso- Cuesta Eusebia
- AH 10. La Bardera
- AH 11. El Robledal
- AH 12. La Pesquera
- AH 13. Fuentemilano
- AH 14. El Corcho
- AH 15. Polígono Industrial



Áreas homogéneas en suelo urbano no consolidado:

- *AH 16. Prado Chozas (AA-3-SUNC)*
- *AH 17. Puerta del Cura (AA-4-SUNC)*
- *AH 18. Arroyo de las Ferminas (AA-5/6/7/8-SUNC)*
- *AH 19. Majadillas – Cuesta Eusebia (AA-1/2-SUNC)*

5.2.2. Delimitación de Sectores

Se han delimitado dos sectores de suelo urbanizables, uno de uso residencial (SUS-R1 Solvaradero) y otro de uso industrial (SUS-I1 Los Navazales).

5.3. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL SISTEMA DE REDES PÚBLICAS

5.3.1. Nivel Jerárquico de las Redes públicas

Redes Supramunicipales

Las redes públicas de carácter supramunicipal que en la actualidad existen en el municipio son:

- Redes supramunicipales de infraestructuras de comunicaciones (M-631 y M-610).
- Redes supramunicipales "Vías pecuarias".

Redes Generales

El Plan General contempla la posibilidad de una conexión entre la carretera M-631 y la M-610, que supondrá una alternativa para el tráfico de paso que provoca problemas de congestión en el centro urbano.

Para el sistema de redes generales en la ordenación estructurante en los suelos urbanos no consolidados y en el suelo urbanizable sectorizado se ha reservado en total una superficie mínima de 20 m² de suelo para cada 100 m² construido de cualquier uso.

Redes Locales

Definido cuando se produzca la ordenación pormenorizada y completará a las redes existentes en el suelo urbano consolidado.

Para el sistema de redes locales en la ordenación de los suelos urbanos no consolidados y en el suelo urbanizable sectorizado se deberá reservar en total una superficie mínima de 30 m² de suelo para cada 100 m² construido de cualquier uso.

5.3.2. Nivel Funcional de las Redes Públicas

Red de Infraestructuras.

Son las infraestructuras viarias, las de abastecimiento de agua, las de saneamiento de aguas residuales, de aguas pluviales y las redes eléctricas.

Red de Equipamientos.

Los principales conjuntos de redes de equipamientos sociales y zonas verdes y espacios libres a obtener se encuentran en los ámbitos de actuación y sector.

Red de Servicios Públicos.

Las principales redes de servicios públicos que están presentes en la ordenación estructurante son el suelo de ampliación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales y el depósito regulador de abastecimiento de agua.

El documento prevé también un ámbito acotado para la instalación de un punto limpio, próximo al suelo urbano industrial del núcleo, junto al Cementerio.

En cuanto a la red de riego, en el municipio de Bustarviejo, el riego con aguas recicladas resulta inviable debido fundamentalmente a dos factores: la gran distancia existente entre la depuradora y el núcleo urbano y las

urbanizaciones y la gran diferencia de cota existente entre los dos puntos existiendo un desnivel de 190 m desde la depuradora hasta la zona de casco y de 315 m hasta el punto más alejado de las urbanizaciones.

No obstante, en el caso del sector de suelo urbanizable industrial que se prevé en el extremo sur del municipio se propone la posibilidad de utilizar en el riego las aguas recicladas de la depuradora.

6. CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Para todo el suelo urbano consolidado se asignan *zonas de ordenanza* que fijan los parámetros de la edificación que se corresponden con la morfología y tipos edificatorios desarrollados y aquellos que se consideran deseables se consoliden. Se definen las siguientes zonas de ordenanza:

- R-1_ Casco Antiguo, diferenciándose dos grados atendiendo a la diferente regulación de la altura:
  - Grado 1. Tres plantas
  - Grado 2. Dos plantas
- R.2_ Colonia Histórica.
- R.3_Vivienda Unifamiliar Adosada
- R.4_Vivienda Unifamiliar Pareada
- R.5_Vivienda Unifamiliar Aislada, diferenciándose tres grados atendiendo al tamaño de parcela; el grado 3 se identifica con la urbanización de Fuentemilano.
  - Grado 1.
  - Grado 2.
  - Grado 3.
- I_ Industrial
- EQ_ Equipamientos
- EL_ Espacios libres

En el **suelo urbano no consolidado** el plan general establece gráficamente determinaciones particulares (definición de redes públicas y viarios) para cada uno de los ámbitos que se consideran vinculantes para la ordenación pormenorizada que se fuera a desarrollar con el correspondiente Plan Parcial.

7. ESTIMACIÓN DE LA CAPACIDAD DE POBLACIÓN DE LA PROPUESTA

7.1. DIMENSIONADO DE LA DEMANDA DE SUELO RESIDENCIAL

La capacidad de población del Plan General se ha determinado partiendo de una proyección de población en un escenario contenido que refleja el crecimiento real de los últimos años y de la necesidad de viviendas generada por el incremento de población previsto, a los que habría que sumar el incremento relativo a la población estacional ligada a la segunda residencia que constituye el mayor uso residencial en el municipio.

La previsión de viviendas de nueva construcción, la calidad de los equipamientos públicos y la planificación de suelo industrial, incentivando la implantación de nuevas actividades, pueden incidir notablemente en la evolución demográfica a corto y medio plazo del municipio; de este modo, más que confiar de forma unilateral en las proyecciones demográficas, parece conveniente definir el modelo territorial y de crecimiento urbano que se pretende de acuerdo a los objetivos territoriales previstos.

Para la estimación de la población futura del municipio se ha tenido en cuenta el estudio demográfico contenido en la Memoria de Información de este documento.

Para calcular la necesidad de vivienda se considera que la parte de la demanda destinada a residencia permanente aumenta en porcentaje sobre el total alcanzando el 48%, lo que tendría consecuencia directa en la deseable fijación de población, y que reducen los porcentajes de vivienda secundaria (44%) y de vivienda vacía (10 %); con estas hipótesis la necesidad de viviendas en los años de programación del Plan sería de 3.166 viviendas.

7.2. CAPACIDAD DE POBLACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

El cálculo de la capacidad residencial prevista por el Plan General de Ordenación Urbana, considerada como incremento sobre el número de viviendas existentes, se ha realizado aplicado los siguientes criterios:

- En suelo urbano consolidado se han considerado las parcelas sin edificación, y se han aplicado directamente las condiciones de edificabilidad y parcela mínima de la zona de ordenanza.
- En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable cuya ordenación detallada se remite a un instrumento de planeamiento de desarrollo, se ha establecido densidad máxima de viviendas por hectárea y se ha considerado que la ordenación se desarrollará con el número máximo de viviendas permitido.
- La posible ocupación residencial el suelo rústico no se ha considerado. El modelo territorial propuesto por este PGOU ordena el crecimiento residencial en suelo urbano y urbanizable, evitando la ocupación residencial dispersa del suelo rústico. La edificación residencial en suelo rústico es una excepción y como tal se contempla en este PGOU, evitando la transformación urbanística encubierta del suelo que debe preservarse de la urbanización.

El Plan General de Ordenación Urbana contiene la siguiente propuesta de suelo residencial:

SUELO URBANO					3.050
	Existentes			2.436	
	Δ SUC			324	
	SUNC			289	
		AA-1	12		
		AA-2	39		
		AA-3	36		
		AA-4	134		
		AA-5	17		
		AA-6	7		
		AA-7	13		
		AA-8	31		
SUELO URBANIZABLE					79
	SUS-R-1			79	
TOTAL CAPACIDAD RESIDENCIAL					3.129
Δ Nº VIVIENDAS					693

Considerando que se destinan los porcentajes antes señalados a vivienda principal (48%), vivienda secundaria (44%), y estimando un tamaño medio de hogar de 2,26 habitantes/vivienda en el plazo de programación del Plan General se podría alcanzar una población de 3.394 habitantes en primera residencia y 3.111 en vivienda secundaria. La capacidad residencial total, considerando que se ocupa toda la vivienda vacía permitiría alcanzar 7.070 habitantes.

8. TRANSPORTE Y MOVILIDAD

8.1. LA RED DE TRANSPORTE

Carreteras y calles urbanas

La propuesta contempla principalmente la mejora del tránsito del tráfico rodado a su paso por el núcleo de Bustarviejo y para ello, se prevé desdoblarse utilizando la calle Mayor como segunda calzada de sentido único y mejorar la conexión entre las carreteras M-610 y M-631 mediante la implantación de un vial de doble sentido evitando, con ello, que se mezcle el tráfico local con el que se dirige a las poblaciones vecinas.

Con respecto a los problemas de aparcamiento, se habilitan a través del desarrollo de los ámbitos de suelo urbano no consolidado delimitados, la previsión específica de nuevas plazas, integradas con el propio viario y/o en “playas de aparcamiento”, que contribuirán a paliar los déficits detectados en la zona centro.

Ferrocarril

La línea de ferrocarril que atraviesa el término municipal únicamente tiene en uso el tramo Madrid-Colmenar Viejo, electrificado, duplicado e integrado en el servicio de Cercanías desde 2007.

Cabe destacar el apeadero existente en la urbanización de Fuentemilanos, hoy sin actividad ferroviaria, que sin embargo aparece como una oportunidad de cara a su posible reactivación a futuro.

Vías pecuarias

La Red de vías pecuarias que atraviesan el término municipal conforman una red que discurre por todo el término municipal. Especialmente la de la mitad norte, está siendo utilizada parcialmente como aparcamiento vinculado a la actividad escolar y que requiere la disponibilidad de espacios que canalicen las entradas y salidas del centro.

8.2. MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

Los desplazamientos de personas y mercancías en el municipio de Bustarviejo deben contemplar los principios de un sistema de movilidad sostenible; priorizando los modos de transporte activos (peatonal y ciclista) y colectivos, frente a los modos motorizados privados, con el fin de afrontar retos ambientales y sociales de la envergadura del cambio climático, la pérdida de biodiversidad y recursos agroecológicos, la artificialización del suelo o la reducción del espacio público de convivencia.

En ese sentido, el Plan General de Ordenación Urbana establece criterios de ordenación del suelo y de tratamiento de las infraestructuras referidos a los siguientes aspectos:

- Mayores densidades y compacidad de usos y actividades.
- Un sistema viario plural que acoja todos los modos de desplazamiento (peatonal, ciclista y rodado).
- Aparcamientos alternativos que deriven y minimicen la presión sobre el “centro urbano”.

9. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

El objetivo de protección y conservación se habrá de instrumentar mediante la definición de un conjunto de actuaciones, uso y tramitación que se apliquen a cualquier intervención sobre los bienes catalogados.

Para la elaboración del catálogo se han tenido en cuenta los siguientes documentos normativos:

- Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid
- Ley 3/2013, de 18 de Junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid
- Ley 16/1985, de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Español

Los elementos remitidos por la Comunidad de Madrid se dividen en Bienes de Interés Cultural (BIC), Bienes de Interés Patrimonial (BIP) y Yacimientos arqueológicos, a los que le se establece un régimen general y específico de protección.

A esta recopilación se añade también un conjunto de bienes inmuebles y parcelas, que bien podrían integrarse en un futuro bajo el amparo de la protección urbanística. A todo ello se suma finalmente un listado de árboles singulares de Bustarviejo.