



10- UB2-00108.8/2017
 SIA 17/101

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro de esta Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad con el número 10/204197.9/17 del pasado día 4 de julio de 2017 por el que viene a interesar inicio de evaluación ambiental estratégica en relación con el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de El Boalo (El Boalo, Cerceda y Mataelpino) y a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad formula el siguiente Documento de Alcance (artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental) que se corresponde con el Informe previo de Análisis Ambiental (artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid):

1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN

1.1. Antecedentes Administrativos

Con fecha 29 de junio de 2017 y número de registro 10/201910.9/17 el Excmo. Ayuntamiento de El Boalo remite a la Dirección General de Urbanismo y Suelo el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana a los efectos de la tramitación conjunta del "Informe de Impacto Territorial" (artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid) y el procedimiento de evaluación ambiental estratégica regulado por la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Según oficio remitido a los distintos Ayuntamientos con número de registro de salida 10/205527.9/15 de fecha 23 de octubre de 2015, la Dirección General de Urbanismo y la Dirección General de Medio Ambiente, informan de la posibilidad de tramitar de forma conjunta el Informe de Impacto Territorial (art. 56.3 de la Ley 9/2001) y el Informe de Evaluación Ambiental Estratégica (Ley 21/2013, indicando que:

"Una vez concluido el periodo de información pública, toda la documentación del avance, incluyendo las alegaciones recibidas, será remitida por el Ayuntamiento a la Dirección General de Urbanismo, que ejercerá las funciones de órgano sustantivo en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de acuerdo con el artículo 18 de la Ley 21/2013, además de las que le corresponden en la tramitación del informe de Impacto Territorial."

Tras analizar el expediente por parte de la Dirección General de Urbanismo como órgano sustantivo, se comprueba que la documentación aportada cumple con los requisitos señalados en el punto 2 del artículo 56 mencionado, así como con el artículo 18 de Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental en cuanto a su evaluación ambiental estratégica y los artículos 22.4 y 24 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, en relación con la inclusión de una memoria o informe de sostenibilidad económica.

Por tanto, la Dirección General de Urbanismo como órgano sustantivo, tras realizar las comprobaciones indicadas en el artículo 18 de la Ley 21/2013, remite a la Dirección General de Medio Ambiente la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de



Ordenación Urbana de El Boalo adjuntando la documentación necesaria con fecha 4 de julio de 2017 y nº de registro 10/204197.9/17.

Por tanto, con fecha 4 de julio de 2017 se inicia la evaluación ambiental estratégica.

Con fecha 10 de julio de 2017 se solicita la inclusión de la documentación del Avance del Plan General en la página web de la Comunidad de Madrid para facilitar el acceso a la información de los organismos y personas consultadas en el procedimiento.

En el escrito remitido por la Dirección General de Urbanismo se hace notar que la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del acuerdo de pleno por el que se acordó someter durante un plazo de treinta días a información pública el documento de Avance, se hizo con fecha 5 de abril de 2017. (BOCM nº 81)

Con fecha 17 de julio de 2017 se comunica tanto al Ayuntamiento de El Boalo como a la Dirección General de Urbanismo que, con fecha 4 de julio de 2017, se inicia el procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de El Boalo. En el mismo oficio se comunica la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas para la determinación del contenido del Estudio ambiental estratégico en los términos establecidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental y la solicitud de informes que se han estimado fundamentales para la elaboración del Informe previo de análisis ambiental / Documento de alcance.

1.2. Alegaciones derivadas del periodo de Información Pública

El Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 15 de marzo de 2017 acordó someter a información pública el Avance del Plan General de Ordenación Urbana y el documento inicial estratégico por un plazo de treinta días.

La publicación del acuerdo en el BOCM nº 81 del día 5 de abril de 2017, inicia el trámite de información pública establecido en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En la documentación remitida se incluye certificado del secretario municipal donde consta el trámite de información pública y las 51 alegaciones o sugerencias recibidas.

Además de las alegaciones presentadas por particulares, existen alegaciones presentadas por Iberdrola, Canal de Isabel II Gestión, el Grupo Popular municipal, Consejo de participación ciudadana y comunidades de propietarios de varias urbanizaciones.

La mayor parte de las alegaciones tienen carácter urbanístico: solicitudes de cambio de ordenanza, aumento de ocupación de parcelas, accesos rodados, petición de gestión de servicios y conservación de las urbanizaciones a cargo del Ayuntamiento, cambio de criterio del número máximo de viviendas, mantenimiento de usos/edificabilidades, etc...

De entre las alegaciones de carácter ambiental se destacan las que hacen referencia a los siguientes aspectos:

- Cambios de clasificación de suelo no urbanizable o urbanizable a urbano
- Discrepancia sobre intrusiones de zonas verdes en vías pecuarias
- Infraestructuras de saneamiento
- No disminución de tamaño de parcelas para no elevar la densidad de viviendas



- Canal de Isabel II Gestión hace una serie de indicaciones respecto a las infraestructuras de su titularidad, regulación relativa a las bandas de infraestructuras y normas para redes de saneamiento y reutilización del agua.

Además, este organismo solicita:

- o *flexibilizar las determinaciones de la ordenanza que regule el uso de infraestructuras y servicios públicos por razones de interés público, especialmente en cuanto a los parámetros de posición de la edificación, superficie máxima edificable y altura máxima*
- o *que se contemple expresamente como uso compatible la posibilidad de construir infraestructuras hidráulicas en el suelo no urbanizable de especial protección, en todas sus categorías.*
- Incorporación del estudio de movilidad sostenible y sus conclusiones al Plan General
- Considerar como objetivo del Plan General la preservación y ampliación de la red de arroyos como corredores ecológicos
- Recuperación y mejora de las vías pecuarias
- Recuperación y señalización de senderos
- Soterramiento de tendidos eléctricos en suelo urbano
- Falta diagnóstico sobre parques y jardines y actuaciones concretas
- Desarrollar únicamente las parcelas de suelo residencial listas para construir
- Quitar la calificación de suelo residencial de los sectores no desarrollados: 3-M, 5-M, 9-M, 3-B, 5-B, 2-B, 3-C, 4-C, 7-C, 6-C y permitir usos no intensivos que generen áreas de actividad económica ligadas al Parque Nacional del Guadarrama
- Evitar los desmontes que, de una forma significativa, alteren la topografía.
- Mantener el arbolado autóctono y las afloraciones graníticas que definen el paisaje de la zona.
- Función de las zonas verdes: evitar que sean parcelas sobrantes en las actuaciones, con continuidad entre ellas.
- Incorporación de ciertos elementos al Catálogo de patrimonio (vallas de piedra, presas de piedra en arroyos, agrupaciones de rocas singulares, etc...)

Todos estos aspectos relacionados anteriormente han sido tenidos en cuenta en la elaboración del presente informe.

No obstante, respecto de la alegación del Canal de Isabel II hay que señalar que las actuaciones en Suelo No Urbanizable de Protección están reguladas por la Ley del Suelo y por la normativa sectorial correspondiente, sin perjuicio del sometimiento a los procedimientos de evaluación ambiental recogidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre que sean de aplicación.

1.3. Descripción del ámbito

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

- Al norte con Manzanares el Real
- Al sur con Morzarzal



- Al este con Manzanares el Real
- Al oeste con Becerril de la Sierra y Moralarzal

El municipio tiene una extensión de 39,59 km² (3.959 ha). Se pueden identificar tres núcleos bien diferenciados dentro del término municipal, el núcleo urbano de Mataelpino, situado más al Norte, con las urbanizaciones El Berrocal, San Muriel, La Maliciosa y La Ponderosa; el núcleo urbano de El Boalo, en el centro, con las urbanizaciones El Egido I, El Egido II, Sierra Bonita, El Rebollar, San Muriel Bomán y Peña de las Gallinas; y el núcleo urbano de Cerceda, más al Sur con las urbanizaciones Las Praderas, Montes Claros y San Muriel.

El municipio incluye dos enclaves separados físicamente del área que conforman los tres núcleos:

- Uno al sur, denominado “El Alcorejo”, de 7,57 km² de superficie, situado entre los municipios de Manzanares el Real por el Norte; al Este limita con un enclave de Becerril de la Sierra y al Sur y al Oeste con Moralarzal.
- Un segundo enclave denominado “El Zahurdón”, de 65,58 ha de extensión, situado entre Colmenar Viejo y el citado enclave de Becerril de la Sierra.

Hay que destacar que gran parte de los núcleos urbanos están conformados por urbanizaciones, de tipología unifamiliar aislada, con algunas características comunes: escasez de dotaciones locales, calzadas y aceras de reducidas dimensiones, mala comunicación con la estructura general del municipio y con el medio rural, conservación privada y falta de accesibilidad en los espacios públicos. En el documento denominado Estudio de urbanizaciones, se recogen las fichas de la mayor parte de las urbanizaciones y una propuesta para mejorar sus condiciones.

También hay que destacar que cerca del núcleo de Mataelpino se localiza la urbanización La Ponderosa de la Sierra, cuya parte norte pertenece a El Boalo, estando el resto en Manzanares el Real.

Respecto a la hidrografía, el cauce fluvial más importante del término municipal es el río Samburiel, uno de los principales afluentes del río Manzanares.

Otro arroyo significativo afluente del río Samburiel, éste por la izquierda, es el arroyo del Herrero. Dicho arroyo bordea el núcleo urbano de El Boalo por el Este y Norte, hasta llegar al núcleo de Mataelpino, el cual atraviesa. Afluentes de este arroyo por la derecha son el arroyo del Palancar, el arroyo de las Callejas y el arroyo de la Gargantilla (o de la Garganta), todos ellos con dirección predominante Norte-Sur.

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

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

En cuanto a vegetación, el término municipal pertenece, desde el punto de vista biogeográfico, a la Región Mediterránea, Provincia Carpetano-Ibérico-Leonesa, Sector Guadarrámico. La serie de

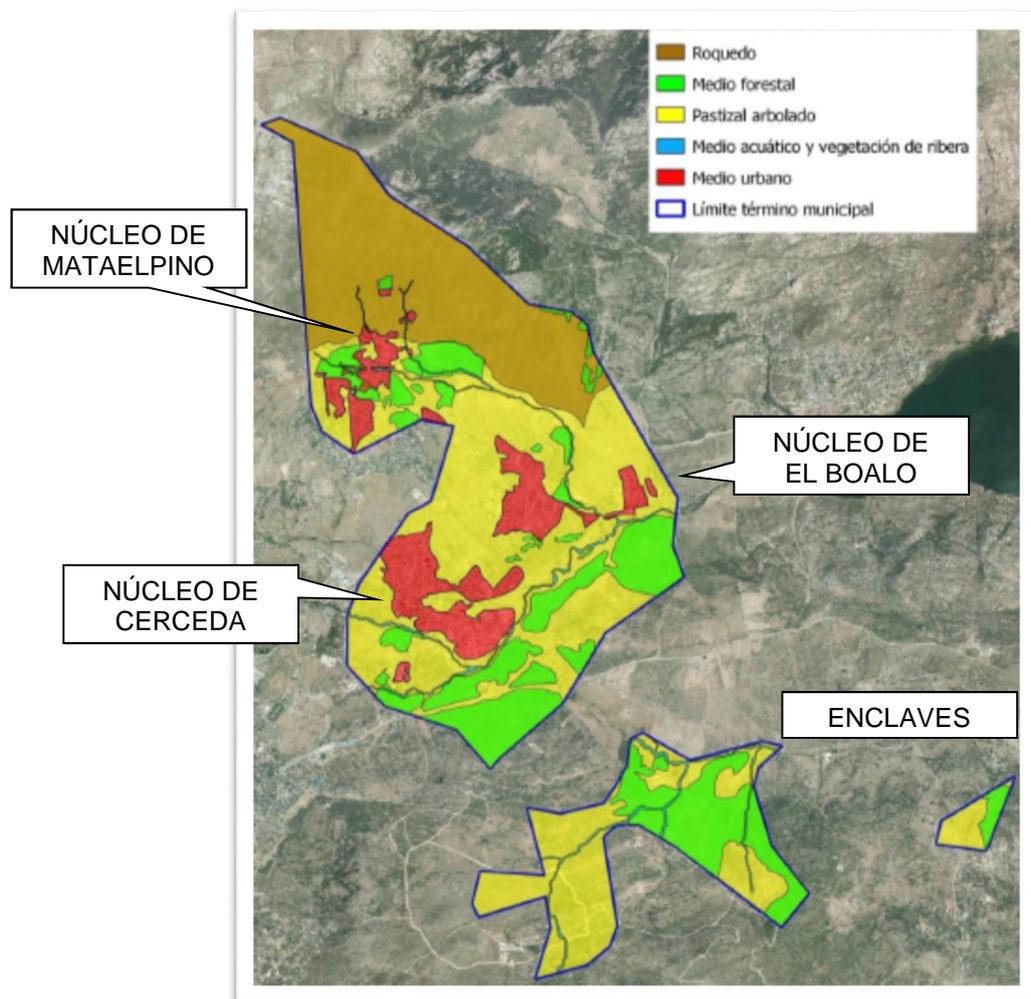


vegetación que corresponde a la mayor parte del municipio (RIVAS MARTÍNEZ, 1987) es la serie meso-supramediterránea guadarrámico ibérica silicícola de la encina.

No obstante, la profunda alteración a la que se ha visto sometida la vegetación natural por parte del hombre, sobre todo en la zona del encinar y de los cauces, ha originado la aparición de zonas urbanizadas, eriales y pastizales en sus dominios.

En la actualidad se definen ocho grandes unidades de vegetación y usos: vegetación de matorral, afloramientos rocosos y rasos, fresnedas, melojares, encinares, zonas urbanizadas (U); vegetación herbácea aprovechada por el ganado y vegetación de ribera, asociada a los cursos de agua.

Según visita realizada, se constata que gran parte de los suelos vacantes clasificados como urbanos o urbanizables según el planeamiento vigente están constituidos por pastizales arbolados con aprovechamiento ganadero y abundancia de terrenos cubiertos por fresnedas mixtas con rebollo o encina, con acompañamiento de enebro, en buen estado de conservación.



*Término municipal, enclaves y biotopos
(Fuente: Documento Inicial Estratégico)*



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csy mediante el siguiente código seguro de verificación: 0964288569708072921900

1.4. Condiciones derivadas de la legislación sectorial

El desarrollo urbanístico de El Boalo se halla condicionado por una serie de factores:

- Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama, declarado por Ley 7/2013, de 25 de junio (BOE nº 152 de 26 de junio de 2013).
- Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra del Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno.
- Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, declarado por Ley 1/1985 de 23 de enero, y ampliado en las leyes 2/1987 y 7/1991, sobre el que existe un “Plan Rector de Uso y Gestión” aprobado en enero de 1987 y revisado en 1995.
- Montes de régimen especial establecidos por la Ley 16/1995, de 4 de mayo Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- Infraestructuras supramunicipales que atraviesan el término (carreteras y líneas eléctricas). Sus trazados están protegidos por la diferente normativa sectorial.
- Red de vías pecuarias, protegidas por la Ley 3/1995 de 23 de marzo y la Ley 8/1998 de 15 de junio de la Comunidad de Madrid.
- Presencia de cauces, en particular el río Navacerrada y su red de afluentes, con las correspondientes zonas de dominio público, servidumbre y policía, definidas en el R.D. 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- Zona incluida en espacios de la Red Natura 2000: La Zona de Especial Conservación “Cuenca del río Manzanares” se declaró mediante Decreto 102/2014, de 3 de septiembre.
- Protección de humedales, vegas y cuencas por el texto refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001, de 20 de julio), y la ley 7/1990 de Protección de embalses y Zonas húmedas de la Comunidad de Madrid.
- Área protegida por el Decreto 115/2002, de 5 de julio, por el que se aprueba la revisión del Plan de Ordenación del Embalse de Navacerrada, como desarrollo de la Ley 7/1990 de Protección de Embalses y Humedales.
- La Dirección General de Patrimonio Histórico tiene definidas diversas zonas de interés arqueológico dentro del término municipal, en virtud de la Ley 10/1998, de 9 de julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- Hábitats naturales incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de hábitats naturales y de la flora y fauna silvestre, modificada por la Directiva 97/62/CEE del Consejo, de 27 de octubre de 1997.
- Área Importante para las Aves (IBA) “Alto Lozoya - La Pedriza” (076) y la 071 “El Pardo-Viñuelas”
- Reserva de la Biosfera. Las Reservas de la Biosfera tienen la consideración de áreas protegidas por instrumentos internacionales en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. La “Cuenca Alta del río Manzanares” fue designada por la UNESCO el 9 de noviembre de 1992, como Reserva de la Biosfera. Toda la zona Norte, Este y Sur del municipio está incluida en esta Reserva de la Biosfera.
- Se encuentran también en El Boalo bienes de interés patrimonial y yacimientos arqueológicos documentados incluidos en el catálogo geográfico de la Comunidad de Madrid. En particular, se destacan los yacimientos arqueológicos documentados, tres de la Edad Media, dos necrópolis alto



medievales y otros que se especifican en el estudio arqueológico del Plan General, tales como minas, canteras o cuevas.

1.5. Objetivos de la Propuesta

1.5.1. Planeamiento vigente

En la actualidad, el instrumento de ordenación general vigente en el municipio de El Boalo son las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente en 2 de febrero de 1998 (BOCM 10/2/1998), excepto en diversos ámbitos y determinaciones urbanísticas en los que se aplaza dicha aprobación.

En el BOCM nº 228, de 25 de septiembre de 1998, se publicó la Resolución de 16 de septiembre de 1998, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, relativa al cumplimiento de condiciones y subsanación de deficiencias de la revisión de las normas subsidiarias de planeamiento del término municipal de El Boalo.

En el BOCM nº 204, de 28 de agosto de 2001, se publicó la Resolución de 13 de agosto de 2001, de la SGT por el que se hace público el acuerdo adoptado por la Comisión de Urbanismo de Madrid, relativo a la aprobación definitiva, en determinados ámbitos, de la revisión de las normas subsidiarias de El Boalo, Cerceda y Mataelpino.

Tras las resoluciones anteriores, resultaron aprobadas definitivamente las NNSS para el conjunto del municipio, excepto en los ámbitos siguientes:

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

Con fecha 21 de marzo de 2017 se publica en el BOCM dos apartados a incluir en la normativa urbanística referentes a la protección del patrimonio arqueológico y las normas particulares para el suelo no urbanizable.

Las Normas Subsidiarias vigentes clasifican el suelo del término municipal en tres clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable protegido (uso agropecuario, especialmente protegido-montes preservados, especialmente protegido-PRCAM, vías pecuarias).

Según el acuerdo de aprobación de las NNSS, el techo máximo de viviendas para los tres núcleos es de 5.488 viviendas.

Suelo Urbano: se distribuye en los núcleos históricos de El Boalo, Cerceda y Mataelpino, los ensanches inmediatos apoyados en los viarios que parten de los cascos y las urbanizaciones que los rodean.

Suelo Apto para Urbanizar: Del total del suelo apto para urbanizar, el suelo residencial representa 162,43 ha y el industrial 14,32 ha.

Suelo no Urbanizable: Se establecen cuatro categorías:

- Uso agropecuario: 322 ha
- Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares: 2.668,05 ha
- Montes preservados: 192,82 ha
- Vías Pecuarias: 221,64 ha



Las superficies actuales de suelo considerando el desarrollo de las NNSS son las siguientes:

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%

(Fuente: pág. 51 de la Memoria)

Nota: se incluye en suelo urbano los sectores de suelo urbanizable en tramitación, pero no se especifica en qué estado de tramitación está cada uno. Hay que tener en cuenta que el hecho de que el desarrollo de un suelo esté en el estado de "tramitación" no significa que se vaya a aprobar definitivamente.

En las páginas 52 y siguientes de la Memoria, se recogen unos cuadros con el grado de desarrollo de los ámbitos recogidos en las NNSS98.

Según la página 57 de la Memoria, se ha ejecutado un 70% del techo de viviendas de las Normas Subsidiarias (4.352 frente a 6.202 posibles, restando por construir aproximadamente 1.850 viviendas).

Nota: lo anterior no concuerda con las 5.488 viviendas a techo de planeamiento del Acuerdo de aprobación de las NNSS98.

1.5.2. Objetivos del Plan General que se propone

Partiendo de las conclusiones de la memoria informativa y de la estructura del término municipal, se han establecido los siguientes objetivos:

A) OBJETIVOS GENERALES:

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



- Proteger los valores paisajísticos, culturales, ambientales y arquitectónicos del municipio.
- Priorizar en las determinaciones el interés general frente al particular.

B) OBJETIVOS PARTICULARES:

- No proponer un crecimiento más allá del previsto en las Normas Subsidiarias, que se considera suficiente y ajustado a las previsiones de vivienda a medio plazo.
- Potenciar las comunicaciones peatonales y de bicicletas entre los núcleos urbanos y con las principales dotaciones públicas del municipio.
- Reservar suelos públicos para usos deportivos, escolares, sanitarios, etc.
- Preservación del proceso urbanizador de determinadas zonas de valor ambiental, aun manteniendo su clasificación como suelo urbanizable de las vigentes Normas Subsidiarias. Para ello se propone establecer nuevas determinaciones de clasificación y ordenación en determinados ámbitos de las Normas Subsidiarias, ajustando su densidad y aprovechamiento a la capacidad y fragilidad del territorio en que se asientan.
- Mantener, con carácter general, la clasificación de Suelo No Urbanizable de las vigentes Normas Subsidiarias para su preservación del proceso urbanizador.
- Incorporar, para la culminación del proceso edificatorio, la totalidad de los ámbitos con aprobación del planeamiento y gestión, pendientes únicamente de obras de urbanización y/o edificación.
- Dotar de continuidad y funcionalidad a la red de vías pecuarias del municipio, proponiendo en algunos casos puntuales, para evitar intrusiones, la adopción de medidas compensatorias, que garanticen la mejora del conjunto de vías pecuarias del municipio.
- Mejorar en lo posible la permeabilidad desde las urbanizaciones hacia los cascos urbanos y el espacio natural.
- Posibilitar la implantación de usos agroecológicos y sostenibles, a fin de implementar las actividades terciarias del medio urbano.
- Establecer las condiciones de protección necesarias para preservar los valores paisajísticos, ambientales, patrimoniales y culturales de los cascos antiguos de los tres núcleos.

1.5.3. Alternativas de Planeamiento

Alternativa 1 (denominada “Ausencia de Plan General”): *corresponde a la alternativa 0, entendiendo como ésta la que contiene los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en el caso de no aplicación del plan o programa.*

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

- Falta de estudios ambientales: El planeamiento vigente carece de estudios ambientales específicos, lo cual supone una carencia relevante, ya que dichos estudios son, de acuerdo con la normativa ambiental, la base sobre la se deriva la ordenación urbanística. Esta carencia, por si sola, justificaría la inoportunidad de esta alternativa.*
- Inadecuación normativa: Las vigentes normas urbanísticas se basan en textos normativos que han sido derogados en la mayoría de los casos, destacando las referidas al planeamiento, medio ambiente y patrimonio histórico.*



c) *Incongruencias e inadecuación del modelo urbanístico:*

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

d) *Espacios naturales que suponen afección sobre actuaciones urbanísticas: [...]*

e) *Falta de adaptación a los cambios socioeconómicos: [...]*

f) *Falta de adaptación a nuevos modelos de movilidad sostenible*

g) *Incapacidad de apoyar otras 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, de integración de las urbanizaciones, de apoyo a actividades agroecológicas,*

Alternativa 2 (denominada Crecimiento Cero): *Esta alternativa implicaría un crecimiento “cero” y supondría la desclasificación como “urbanizable” o “apto para urbanizar”, de los sectores no desarrollados, considerando que los 18 años de vigencia de las Normas Subsidiarias han sido tiempo suficiente para dar lugar a alguna iniciativa de desarrollo mediante planeamiento parcial.*

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

Los principales aspectos de esta Alternativa 2 son los siguientes:

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

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

c) *Viabilidad económica: [...]*

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

e) *Posibles reclamaciones patrimoniales: [...]*

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

g) *Falta de adaptación a los cambios socioeconómicos: [...]*

h) *Al igual que la alternativa cero, una estrategia de ordenación urbana sin crecimiento tampoco permitiría obtener los recursos para ampliar las dotaciones necesarias para atender a esta la población de BCM ni dimensionar la oferta de nueva residencia en función de las necesidades actuales y futuras.*

i) *Falta de adaptación a nuevos modelos de movilidad sostenible: [...]*



- j) *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*

Alternativa 3 (denominada Crecimiento Sostenible):

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

Aspectos principales de esta alternativa:

- a) *Actualización normativa*
b) *Modelo territorial y urbano:*

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

- c) *Crecimiento sostenido:*

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

Esta Alternativa, se estima, en principio y desde el punto de vista urbanístico, como la más idónea para ser desarrollada como Avance de Planeamiento, por suponer mayor protección ambiental y por su adecuación al sistema de objetivos marcado. En todo caso 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.

- d) *Adaptación a los cambios socioeconómicos y poblacionales*

- e) *Adaptación a nuevos modelos de movilidad sostenible*

f) Capacidad de apoyar el resto de estrategias de gestión urbana ya consensuadas y en curso, tales como las relacionadas con la gestión integral de residuos mediante las reservas dotacionales oportunas, de mejora del ciclo del agua mediante la revisión de las redes y la introducción de nuevos condicionantes urbanísticos y edificatorios, de integración de las urbanizaciones mediante la creación de una red de conexión específica, de apoyo a actividades agroecológicas mediante importantes reservas de suelo a tal fin, etc.

Resumen comparativo de las tres alternativas:



ALTERNATIVAS. CUADRO CLASIFICACIÓN Y VIVIENDAS		ALTERNATIVA 1 (DESARROLLO NNSS 98)		ALTERNATIVA 2 (CRECIMIENTO CERO)		ALTERNATIVA 3 (PROPUESTA DE AVANCE)	
1. CLASIFICACIÓN DE SUELO (m²)							
SUELO URBANO (Y SECTORES DE SUELO URBANIZABLE EN TRAMITACIÓN)	CERCEDA	2.207.082	5,62%	2.007.917	5,11%	2.207.082	5,62%
	BOALO	1.452.984	3,70%	1.326.083	3,37%	1.458.677	3,71%
	MATAELPINO	1.230.830	3,13%	965.487	2,46%	1.230.830	3,13%
	TOTAL SUELO URBANO	4.890.896	12,44%	4.299.487	10,94%	4.896.589	12,46%
SUELO URBANIZABLE	CERCEDA	287.515	0,73%	0	0,00%	216.854	0,55%
	BOALO	248.903	0,63%	0	0,00%	288.875	0,73%
	MATAELPINO	176.303	0,45%	0	0,00%	139.638	0,36%
	TOTAL SUELO URBANIZABLE	712.721	1,81%	0	0,00%	645.367	1,64%
SUELO NO URBANIZABLE	PROTECCIÓN SECTORIAL	30.936.568	78,71%	31.332.497	79,72%	30.950.022	78,74%
	USOS RURALES	2.764.843	7,03%	3.673.044	9,34%	2.813.050	7,16%
	TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	33.701.411	85,74%	35.005.541	89,06%	33.763.072	85,90%
TOTAL T.M.	39.305.028	100,00%	39.305.028	100,00%	39.305.028	100,00%	
2. VIVIENDAS							
	CERCEDA	2.763	44,55%	2.557	48,07%	2.750	44,35%
	BOALO	1.995	32,17%	1.611	30,29%	2.000	32,26%
	MATAELPINO	1.444	23,28%	1.151	21,64%	1.450	23,39%
	TOTAL VIVIENDAS APROXIMADAS	6.202	100,00%	5.319	100,00%	6.200	100,00%

(Fuente: Memoria y DIE)

Selección de alternativas

Las conclusiones del documento inicial estratégico son las siguientes:

Alternativa 1: es una alternativa inadecuada a las estrategias generales de desarrollo sostenible de la ciudad para alcanzar el modelo sostenible, activo y participativo deseado.

Alternativa 2: es una alternativa también inadecuada a las estrategias generales de desarrollo sostenible de la ciudad para alcanzar el modelo sostenible, activo y participativo deseado

Alternativa 3 (la seleccionada): 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.

Según la memoria, *el crecimiento planteado en el PGBCM es un crecimiento moderado, apoyándose en los suelos ya clasificados como urbanizables en las NNSS98 y evitando los “vacíos urbanos” e inconexiones viarias, sin reclasificar espacios que anteriormente estaban considerados como suelos no urbanizables.*

También se recoge en la página 66 de la Memoria que, *al no haber sido publicada en el año 2001 la legislación básica medioambiental, las NNSS, aun estando minuciosamente redactadas, no contienen estudios ambientales específicos.*

Se muestra a continuación la tabla con el incremento previsto de viviendas en cada alternativa que figura en la página 49 del Estudio de movilidad y tráfico del Avance:

<i>Incremento respecto a viviendas construidas actuales</i>	<i>Alternativa 1 Ausencia de PG</i>	<i>Alternativa 2 Crecimiento cero</i>	<i>Alternativa 3 PGBCM</i>
Absoluto	1.850	967	1.848
Relativo	43%	22%	42%

Tabla 7. Incrementos de población de las alternativas de desarrollo



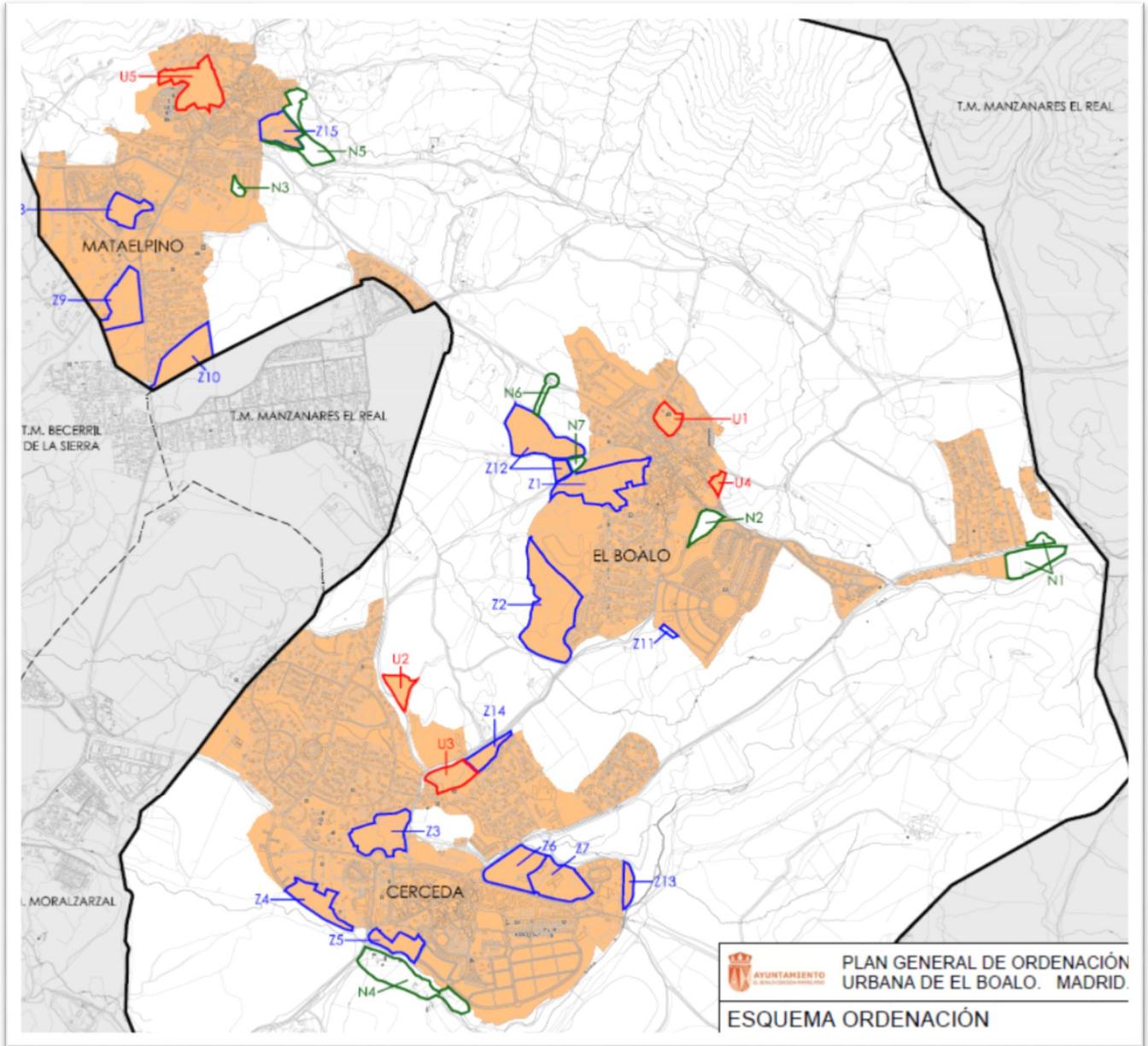
1.6. Alternativa escogida. Propuesta de crecimiento

La alternativa seleccionada se traduce en un modelo de crecimiento cuyas líneas básicas son las siguientes:

- Diez sectores de uso principal residencial o actividades con una superficie total de 487.933 m² (1,24% del total municipal).
- Seis redes generales de uso principal agroecológico o dotacional que ocupan una superficie de 123.365 m² (0,31% del total municipal).
- Todos los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (SUZS) propuestos en este PG ya estaban calificados así en las NNSS98, por lo que en la práctica no se propone ningún SUZS que ya no lo fuera.
- Se han desclasificado determinados sectores considerados por las NNSS98 como Suelo Urbanizable, caso del sector S14C, parte del S6-7M o de la unidad de ejecución UE-2B, destinados a albergar zonas residenciales, sector S1B, y que el PG los clasifica como Suelos No Urbanizables. En total se desclasifican como Suelos Urbanizables un total de 99.065 m².



Esquema de ordenación:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csy mediante el siguiente código seguro de verificación: 0964288569708072921900

Fuente: Memoria del Plan General

Leyenda:

ÁMBITOS O ZONAS EN SUELO URBANO	ÁMBITOS O ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
U1. PARCELA CALLE DEL VALLEJUELO, EN EL BOALO (UE-7B DE LAS NNS598).	N1. RED GENERAL RG-1B.
U2. PARCELA JUNTO A LA COLADA DE CERCEDA A MATAELPINO, EN CERCEDA.	N2. SUELO DE MONTE PRESERVADO EN LA AVENIDA DE LA PAZ, EN EL BOALO.
U3. PARCELA JUNTO A LA COLADA DE CERCEDA A EL BOALO, EN CERCEDA (PARTE DE LA UE-2C DE LAS NNS598).	N3. SUELO DE MONTE PRESERVADO AL SUR DE LA URBANIZACIÓN "LAS ALEGUILLAS", EN MATAELPINO.
U4. ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN AU-1B DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SUELOS EN LA AVENIDA DE LOS PARDOS, EN EL BOALO.	N4. SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR EL PLANEAMIENTO AL SUR DEL ARROYO SAMBURIEL, EN CERCEDA (SECTOR 14C DE LAS NNS598).
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 NNS598).	N5. SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR EL PLANEAMIENTO AL ESTE DEL NÚCLEO DE MATAELPINO (PARTE DEL SECTOR 6/7 DE LAS NNS598).
	N6. SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR EL PLANEAMIENTO AL SUR DE LA M-617, EN EL BOALO (UE-2B DE LAS NNS598).
	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 NNS598).
ÁMBITOS Y REDES ADSCRITAS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
Z1. SECTOR S-2B.	Z11. RED GENERAL ADSCRITA RG-2B.
Z2. SECTOR S-5B.	Z12. RED GENERAL ADSCRITA RG-3B (S-1B DE LAS NNS598).
Z3. SECTOR S-4C.	Z13. RED GENERAL ADSCRITA RG-1C.
Z4. SECTOR S-4C.	Z14. RED GENERAL ADSCRITA RG-2C.
Z5. SECTOR S-7C.	Z15. RED GENERAL ADSCRITA RG-1M (PARTE DEL SECTOR 6/7-M DE LAS NNS598).
Z6. SECTOR S-10C.	
Z7. SECTOR S-11C.	
Z8. SECTOR S-3M.	
Z9. SECTOR S-8M.	
Z10. SECTOR S-9M.	
	 SUELO URBANO Y URBANIZABLE  DELIMITACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL

De la propuesta de ordenación contenida en el Avance, resulta el siguiente cuadro de clasificación del suelo:

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%

Cuadro aproximado de clases y categorías de suelo (fuente: pág. 100 de la Memoria)

Nota: en suelo urbano han incluido suelo no consolidado y en tramitación, sin desglosar ambos conceptos.

Cuadro con los parámetros urbanísticos de la propuesta:

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

(*) Incluidas redes generales exteriores adscritas

Fuente: pág. 144 de la Memoria

Según este cuadro, el número aproximado de viviendas a techo de planeamiento del nuevo Plan General es de 6.334. Teniendo en cuenta que a fecha de redacción del documento de Avance del Plan General el número de viviendas ejecutadas en el municipio era de 4.352, el número de viviendas nuevas es de **1.982**.

Nota: en los cuadros de alternativas, el número de viviendas consideradas en la alternativa seleccionada es de 6.200. A su vez, esta cifra no coincide con el cuadro recogido en el Estudio hidrológico.



Comparativa entre el planeamiento vigente y la propuesta en el Avance:

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

(Fuente: pág. 144 de la Memoria)

Suelo urbano:

Se ha incluido en este suelo el que ya era urbano, determinados ámbitos denominados “actuaciones de urbanización” y ámbitos de suelo urbano o urbanizable de las NNSS98 en tramitación.

Actuaciones de urbanización en suelo urbano no consolidado:

- AU-1B “Avenida de los Prados”, con una superficie de 5.695 m² y 9 viviendas.
- AU-4M “Arroyo de las Callejas”, con una superficie de 47.310 m² y 88 viviendas (según la ficha del ámbito son 71).

A este respecto, no se aportan las fichas de los siguientes ámbitos que vienen grafiados en el plano 00 Esquema de ordenación:

- U1: correspondiente a la UE-7B de las NNSS98
- U2: suelo urbano en las NNSS98
- U3: parte de la UE-2C de las NNSS98

Todos los ámbitos relacionados anteriormente vienen con ordenación pormenorizada en los planos 0.4

Otros ámbitos en suelo urbano:

En el documento denominado “Fichas de ámbitos” se dice lo siguiente:

Dentro del suelo urbano se delimitan una serie de ámbitos, coincidentes en algunos casos con los que fueron establecidos en las NNSS98, sobre los que concurre alguna o varias de las siguientes circunstancias:

- a) Ámbitos en avanzado proceso de tramitación. Se trata de unidades de ejecución o sectores, cuyo planeamiento de desarrollo y gestión se hayan culminado con carácter previo a la aprobación inicial del PG. Por esta razón, en el caso de los sectores, se considera oportuno no incluirlos dentro del área de reparto de suelo urbanizable sectorizado.*
- b) Ámbitos de suelo urbano y urbanizable de las NNSS98 con planeamiento aprobado y por tanto con ordenación pormenorizada ya establecida, pendientes de culminar su gestión y/o urbanización.*
- c) Polígono, unidades de ejecución y sectores desarrollados y urbanizados, que se delimitan únicamente a los efectos de significar que tienen cargas específicas de conservación de urbanización.*
- d) Ámbitos de planeamiento incorporado, con ordenanzas específicas, las cuales se recogen como anexo normativo de las Normas Urbanísticas del PG.*



En este sentido, no se aporta información sobre qué ámbitos son los que se han considerado ni el número de viviendas previstas. Hay que señalar que determinados suelos urbanizables que están en tramitación y que proponen como suelo urbano en el Avance, no tienen las características de suelo urbano, como se pone de manifiesto en el epígrafe 2.6.2 *Protección de otros elementos naturales*, del presente informe.

Suelo urbanizable: recoge determinados sectores de las NNSS98 que no se han desarrollado.

En la propuesta del Avance no se propone suelo urbanizable no sectorizado.

Se establecen 10 sectores, 8 de uso residencial, 2 de actividades terciarias compatibles con industria limpia (no se define el concepto de "industria limpia") y 6 ámbitos de redes generales exteriores adscritas (una de ellas en Suelo No Urbanizable de Protección).

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

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

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



NÚCLEO	ÁMBITO	SUPERFICIE SECTOR	SUPERFICIE RG ext	TOTAL SUPERFICIE	USO PRINCIPAL	DENSIDAD	AU	m2c uc	EDIFICAB. BRUTA MÁX.	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
TOTAL		487.933	123.365	611.298						152.567

De los cuadros anterior se deduce que la superficie de suelo urbanizable sectorizado es de 611.298 m², con una edificabilidad máxima de 152.567 m²c y una superficie de redes generales exteriores adscritas de 123.365 m²

Nota: estos datos no coinciden con la tabla resumen de la página 144 de la Memoria.

Suelo no urbanizable:

Las categorías que se establecen en este tipo de suelo son las siguientes:

	SUPERFICIE (m ²)	
a) SNUP (Legislación específica)	VÍAS PECUARIAS	2.522.282
	MONTES PRESERVADOS	1.881.718
	PARQUE REGIONAL DE LA CUENCA ALTA DEL MANZANARES	24.420.038
	PARQUE NACIONAL DE LAS CUMBRES DE LA 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

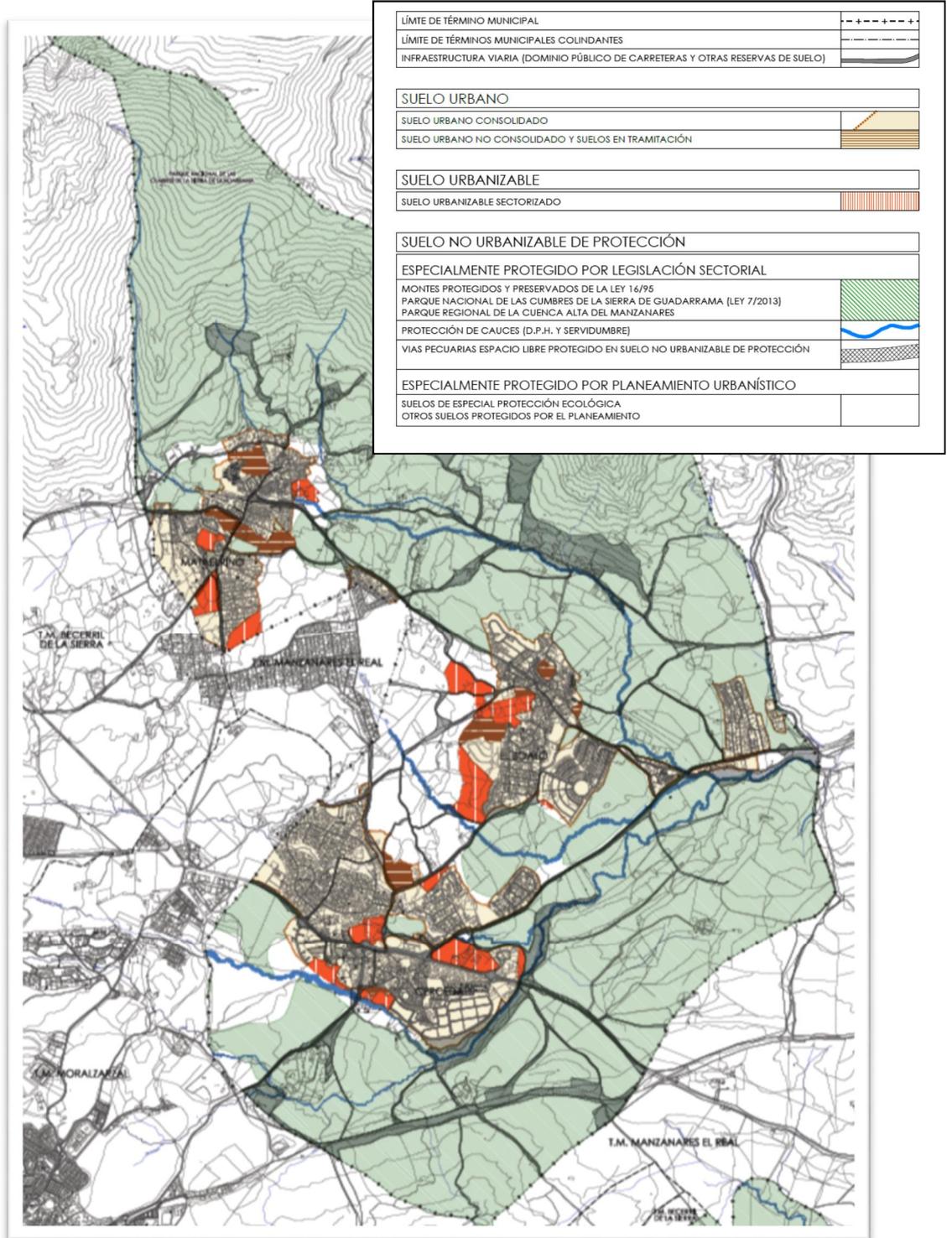
Determinados ámbitos de suelo urbano o urbanizable de las NNSS98 se clasifican como suelo no urbanizable de protección:

- N2. Suelo de Monte Preservado en la avenida de La Paz en El Boalo (Superficie aproximada: 14.830 m²)
- N3. Suelo de Monte Preservado al sur de la urbanización "las Aleguillas", en Mataelpino (Superficie aproximada: 4.100 m²)
- 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 m²



- 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 m²
- 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 m²
- 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 m²

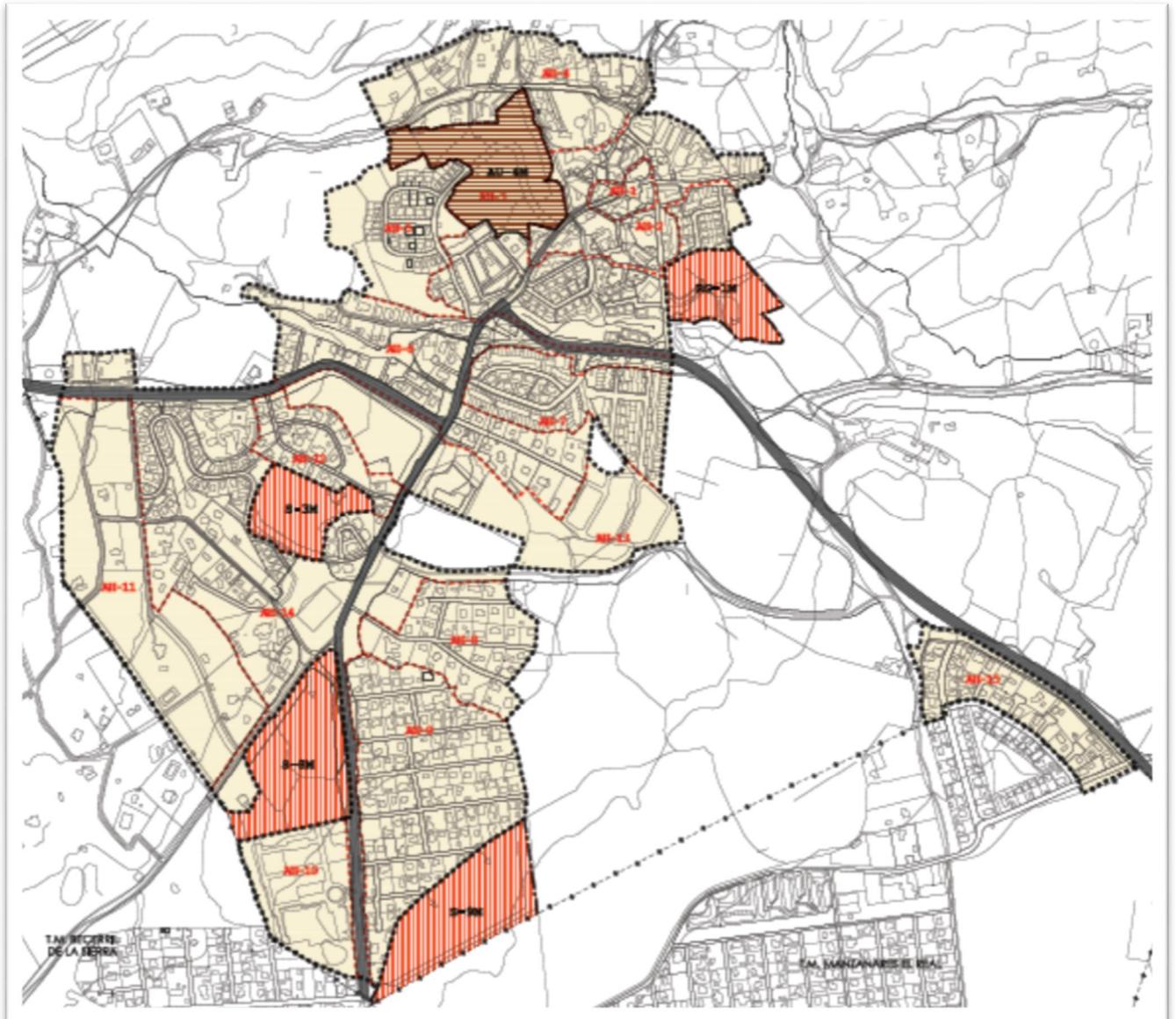




Plano de ordenación general

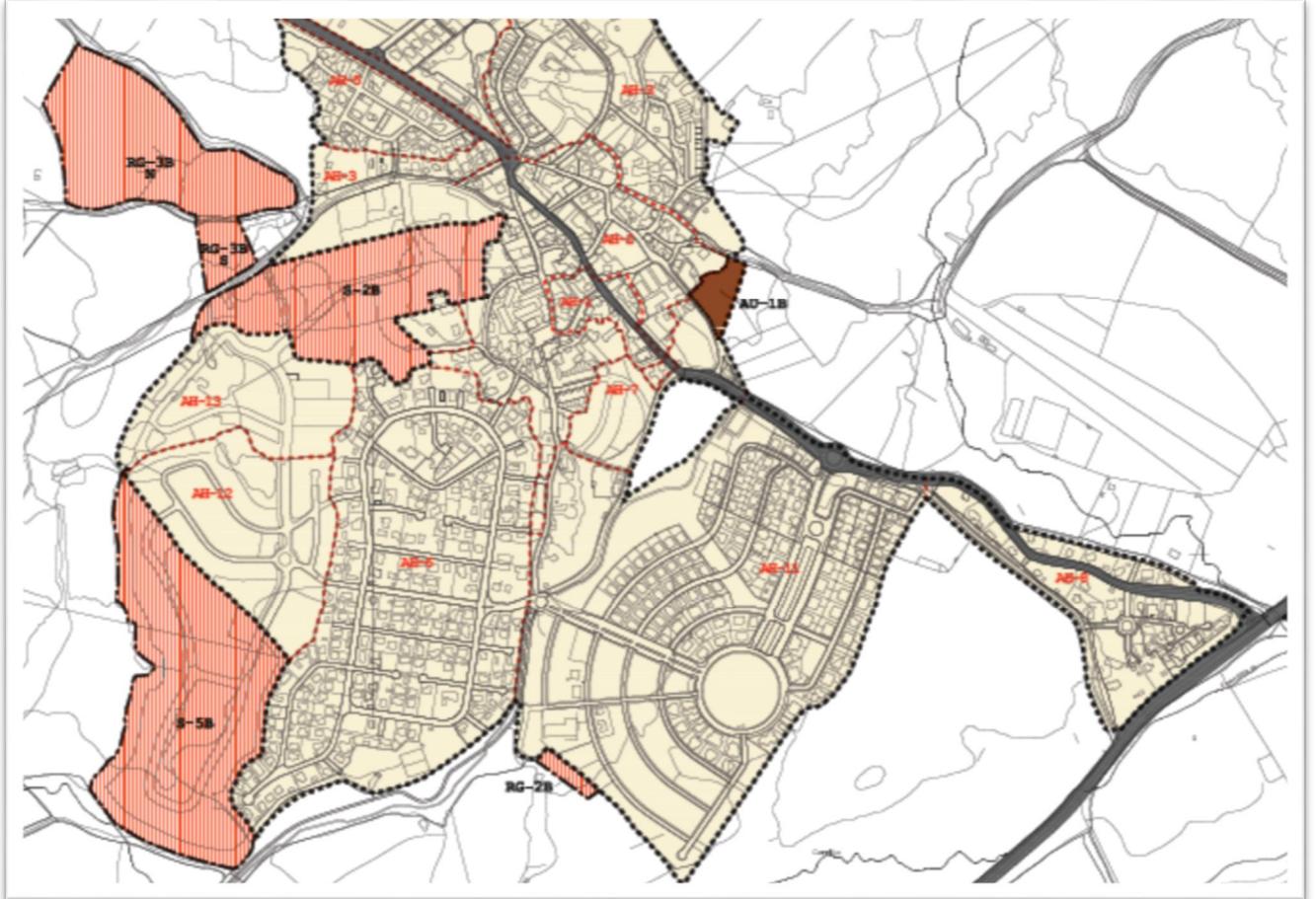
La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csy mediante el siguiente código seguro de verificación: **0964288569708072921900**

Delimitación de ámbitos y áreas homogéneas en el núcleo de Mataelpino:



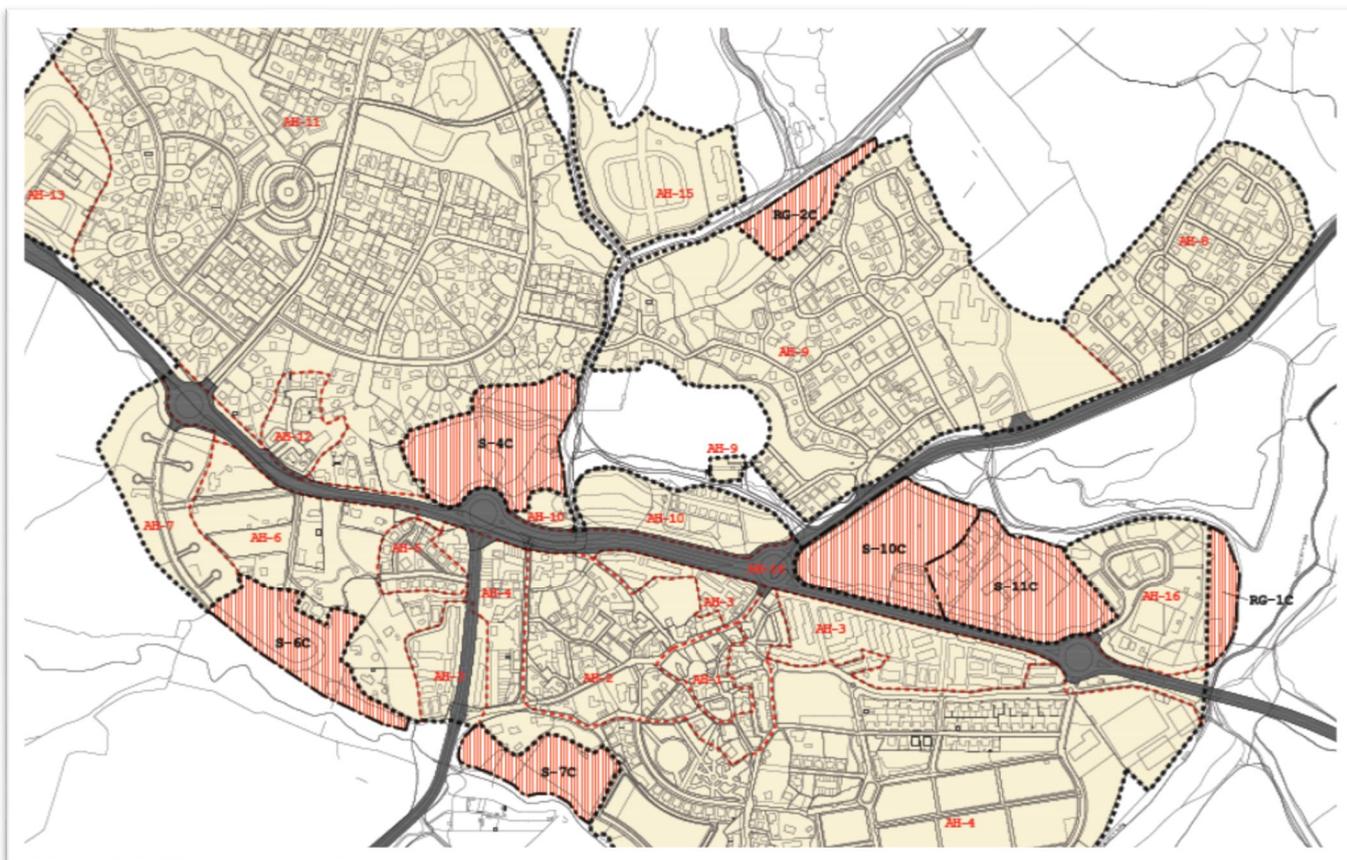
La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csy
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0964288569708072921900

Delimitación de ámbitos y áreas homogéneas en el núcleo de El Boalo:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csy
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0964288569708072921900

Delimitación de ámbitos y áreas homogéneas en el núcleo de Cerceda:



1.7. Contenido del documento sobre el que se informa

El documento 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
- Volumen II. Medio Ambiente. Diciembre 2016
 - Documento inicial estratégico
 - Estudio acústico
 - Estudio 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. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO / INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL

El presente documento de alcance del estudio ambiental estratégico se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes y estará a lo que determine el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. 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.

2.1. Aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental

2.1.1. Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado

En aplicación del artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se ha sometido el Avance del Plan General de El Boalo a consulta de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas para que aporten sus sugerencias en relación a la amplitud, nivel de detalle y el grado de especificación del estudio ambiental estratégico.



Se han identificado como Administraciones públicas y público interesado a los señalados en la siguiente relación:

- ADIF. Dirección de patrimonio y urbanismo.
- Área de Vías Pecuarias. Dirección General de Agricultura y Ganadería. Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio
- Consorcio Regional de Transportes de Madrid. Área de estudios y planificación
- Dirección General de Administración Local
- Dirección General de Industria, Energía y Minas. Servicio Instalaciones Eléctricas
- Dirección General de Industria, Energía y Minas. Área de Minas e Instalaciones de Seguridad
- Dirección General de Patrimonio Cultural
- Dirección General de Emergencias. Servicio de Prevención
- Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación. División de Protección Civil
- Dirección General de Carreteras e Infraestructuras
- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental
- Dirección General de Urbanismo y Suelo
- Ecologistas en Acción
- Dirección General de Carreteras. Ministerio de Fomento
- Confederación Hidrográfica del Tajo
- Red Eléctrica de España
- SEO (Sociedad Española de Ornitología)
- Servicio de Sanidad Ambiental. Dirección General de Salud Pública. Consejería de Sanidad
- Ayuntamiento de Becerril de la Sierra
- Ayuntamiento de Colmenar Viejo
- Ayuntamiento de Manzanares el Real
- Ayuntamiento de Morzarzal
- Ayuntamiento de Navacerrada

De manera simultánea se han solicitado los informes preceptivos:

Con fecha 17 de julio de 2017 y número de registro 10/048101.6/17 se solicitó al Canal de Isabel II Gestión el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, recibándose informe el día 17 de mayo de 2018.

Con fecha 17 de julio de 2017 y número de registro 10/048103.8/17 se solicitó al Área de Planificación y Gestión de Residuos informe conforme a sus competencias, recibándose informe el día 8 de agosto de 2017.



Con fecha 17 de julio de 2017 y número de registro 10/048102.7/17 se solicitó al Servicio de Informes técnicos Medioambientales informe conforme a sus competencias, recibíéndose informe el día 17 de julio de 2018.

Como respuesta se han recibido las siguientes sugerencias:

- 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.

- Área de Vías Pecuarias, recibida el 6 de abril de 2018.

Recoge en su informe una relación de las vías pecuarias del municipio, con su anchura y longitud, así como una serie de consideraciones de carácter general y particular que tendrá que recoger el documento del Plan General.

- 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.

- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales, recibida el 17 de julio de 2018, que incluye a su vez los pronunciamientos de los gestores del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.

Las consideraciones efectuadas por este órgano se recogen en el punto 2.6 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.

En la siguiente fase de planeamiento urbanístico se incluirá un apartado en el cual se desarrolle la contestación a las sugerencias de las Administraciones Públicas y Público relacionados, y en el caso de no tenerlas en cuenta, una explicación que justifique su rechazo.

2.1.2. Criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables

El Plan General deberá fijar los objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del municipio de forma concertada con el planeamiento general de los municipios colindantes.

Por lo tanto, el estudio ambiental estratégico y el Estudio de viabilidad del Plan General deberán justificar la sostenibilidad del modelo de desarrollo urbano adoptado, conforme a los principios rectores indicados en el artículo 3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El crecimiento urbanístico del municipio debe tener en cuenta los principios rectores y fines de la ordenación urbanística recogidos en el art. 3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid:



1. *Son principios rectores de la ordenación urbanística:*

- a) *Los previstos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución.*
- b) *El de subordinación al interés general de toda la riqueza, cualquiera que sea su forma y titularidad, garantizando la utilización sostenible del territorio y la cohesión social.*
- c) *Los de ejercicio de las potestades administrativas y los derechos subjetivos de forma tempestiva y conforme a las exigencias de la buena fe y de la confianza legítima, que obliga también a los sujetos privados respecto de las Administraciones urbanísticas.*
- d) *El de participación ciudadana. En la formulación, gestión y ejecución de la actividad urbanística, la Comunidad de Madrid y los Ayuntamientos deberán fomentar e impulsar la participación, así como velar por los derechos de iniciativa e información de los ciudadanos y de las entidades que les representan.*

A tal efecto, garantizarán el acceso de los ciudadanos, en los términos legalmente establecidos, a los documentos que integran los instrumentos de planeamiento y ejecución, durante el proceso de su redacción y con posterioridad a su aprobación.

2. *Son fines de la ordenación urbanística:*

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



Asimismo, el texto refundido estatal de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana (RDL 7/2015) establece en su artículo 3 el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible:

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

2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:

a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.

b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.

c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.

d) La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.

3. Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En particular:

a) Posibilitarán el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión.

b) Favorecerán y fomentarán la dinamización económica y social y la adaptación, la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso.

c) Mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.

d) Favorecerán, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquéllas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.

e) Garantizarán el acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.

f) Garantizarán la movilidad en coste y tiempo razonable, la cual se basará en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta.

g) Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de



usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.

h) Fomentarán la protección de la atmósfera y el uso de materiales, productos y tecnologías limpias que reduzcan las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero del sector de la construcción, así como de materiales reutilizados y reciclados que contribuyan a mejorar la eficiencia en el uso de los recursos. También prevendrán y, en todo caso, minimizarán en la mayor medida posible, por aplicación de todos los sistemas y procedimientos legalmente previstos, los impactos negativos de los residuos urbanos y de la contaminación acústica.

i) Priorizarán las energías renovables frente a la utilización de fuentes de energía fósil y combatirán la pobreza energética, fomentando el ahorro energético y el uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia.

j) Valorarán, en su caso, la perspectiva turística, y permitirán y mejorarán el uso turístico responsable.

k) Favorecerán la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural.

l) Contribuirán a un uso racional del agua, fomentando una cultura de eficiencia en el uso de los recursos hídricos, basada en el ahorro y en la reutilización.

La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística.

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.

El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia.

Y como criterio básico de utilización del suelo, las administraciones competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:

- a) *Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.*
- b) *Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial [...]*

2.1.3. Contenido del Estudio Ambiental Estratégico

El estudio ambiental estratégico deberá contener los aspectos relacionados en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, aquellos reclamados en el presente documento de alcance/informe previo de análisis ambiental. Entre otras cuestiones cabe mencionar que dicho estudio debe contener los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios,



acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

Deberá completarse y corregirse la propuesta de alternativas contempladas, teniendo en cuenta el apartado de conclusiones del presente documento de alcance. Deberá aportarse una descripción de la manera en que se realizó la evaluación de las mismas, justificar la motivación desde el punto de vista ambiental de la alternativa seleccionada y motivo del rechazo de las demás.

El Estudio Ambiental Estratégico que se elaboré deberá dar cobertura a las propuestas que incluya el Plan General. Cada estudio realizado debe incluir conclusiones al respecto que deben trasladarse a las propuestas del plan, a la normativa urbanística que lo regule, al documento urbanístico y de manera expresa a las fichas de desarrollo de los ámbitos que se vean afectados.

Igualmente debe incluir las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del plan, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo y el programa de vigilancia.

Se deberá incluir una valoración exhaustiva de los impactos potenciales que conllevarían las modificaciones propuestas, en particular el impacto paisajístico en el entorno, y valorar la incorporación de una categoría de suelo no urbanizable de protección a tal efecto.

2.1.4. Fase de consultas

A fin de cumplir con lo previsto en el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la versión inicial del Plan General, acompañada del estudio ambiental estratégico, debe someterse a consulta de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas consultadas en la fase de Avance, y que figuran a continuación:

- ADIF. Dirección de patrimonio y urbanismo. (Caracola 7). Avenida Pio XII 110. 28036 Madrid.
- Área de Vías Pecuarias. Dirección General de Agricultura y Ganadería. Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio. C/Gran Vía, 3 – 28013 Madrid.
- Área de Planificación y Gestión de Residuos. C/ Alcalá 16. 28014 Madrid
- Canal de Isabel II Gestión. C/ Santa Engracia, 125. 28003 Madrid
- Consorcio Regional de Transportes de Madrid. Área de estudios y planificación. Plaza del Descubridor Diego de Ordás, 3 – 28003 Madrid
- Dirección General de Administración Local. C/ Alcalá Galiano, 4, 1ª planta. 28010 Madrid
- Dirección General de Industria, Energía y Minas. Servicio Instalaciones Eléctricas. C/ Ramírez de Prado, 5 bis. 28045 Madrid
- Dirección General de Industria, Energía y Minas. Área de Minas e Instalaciones de Seguridad. C/ Ramírez de Prado, 5 bis 2ª Planta– 28045 Madrid.
- Dirección General de Patrimonio Cultural. C/Arenal, 18 – 28013 Madrid.
- Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación. División de Protección Civil. Consejería de Presidencia, Justicia y Portavocía del Gobierno. Pso. del Río, 1 Edificio 112 – 28223 Pozuelo de Alarcón, Madrid
- Dirección General de Emergencias. Crta. de la Coruña, Km. 22, 28232 Las Rozas de Madrid
- Dirección General de Carreteras e Infraestructuras. C/ Orense, 60 – 28020 Madrid



- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental. Ministerio para la Transición Ecológica. Plaza San Juan de la Cruz 1 - 28003 Madrid.
- Dirección General de Urbanismo y Suelo. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. C/ Alcalá, 16 - MADRID
- Ecologistas en Acción. C/ Marqués de Leganés, 12. 28004 MADRID
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid. Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento. C/Josefa Valcárcel, nº 11 – 28027 Madrid
- Confederación Hidrográfica del Tajo. Avenida de Portugal, 81. 28011 Madrid
- Red Eléctrica de España. Paseo del Conde de los Gaitanes, 177 – 28109 Alcobendas (Madrid)
- SEO (Sociedad Española de Ornitología). C/ Melquíades Biencinto, 34-1. 28053 Madrid
- Servicio de Sanidad Ambiental. Subdirección General de Sanidad Ambiental. Consejería de Sanidad. Ronda de Segovia, 52 – 28005 Madrid
- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad. C/ Alcalá 16. 28014 Madrid
- Comisionada del Gobierno de la Comunidad de Madrid para cambio climático y agenda 2030 para el desarrollo sostenible. C/ Alcalá 16. 28014 Madrid
- Área de Desarrollo Rural de la D.G. de agricultura, Ganadería y Alimentación. C/ Alcalá 16, planta baja. 28014 Madrid
- Área de Ganadería de la D.G. de agricultura, Ganadería y Alimentación. C/ Gran Vía, 3, 5ª Planta. 28013 Madrid
- Área de Agricultura de la D.G. de agricultura, Ganadería y Alimentación. C/ Gran Vía, 3, 2ª planta. 28013 Madrid
- Área de Valoraciones y Patrimonio. Dirección General de Urbanismo. C/ Alcalá 16, 4ª planta. 28014 Madrid
- Dirección General de Política Energética y Minas. Ministerio para la Transición Ecológica. Paseo de la Castellana 160 - 28046 Madrid (Madrid)
- Asociación herpetológica española
- Instituto Geológico y Minero de España. C/Ríos Rosas 23. 28003 Madrid.
- Ayuntamiento de Becerril de la Sierra. Plaza Constitución 1 – 28490 Becerril de la Sierra (Madrid)
- Ayuntamiento de Colmenar Viejo. Plaza Pueblo, nº 1 - 28770 Colmenar Viejo
- Ayuntamiento de Manzanares el Real. Plaza Pueblo 1 - 28410 Manzanares el Real (Madrid)
- Ayuntamiento de Moralzarzal. Plaza Constitución 1 - 28411 Moralzarzal (Madrid)
- Ayuntamiento de Navacerrada. Plaza Angeles 1 - 28491 Navacerrada (Madrid)

Así como cualquier otra Administración o público interesado que el órgano promotor considere oportuno.

Tal periodo de consultas se practicará por el órgano promotor respecto del documento de aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico, de acuerdo con lo previsto en el artículo 57 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, concediendo al menos el plazo de



cuarenta y cinco días que marca el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 diciembre. Las consultas deben realizarse sobre el documento de planeamiento completo, incluyendo el estudio ambiental estratégico. El resultado de las consultas y los efectos que deba provocar en el instrumento de planeamiento se remitirá a esta Dirección General formando parte del documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental.

A fin de que las Administraciones públicas y el público interesado puedan examinar y formular observaciones, el órgano promotor deberá facilitar una copia de la documentación, que podrá ser en formato electrónico, sin perjuicio de que el original esté disponible en el lugar de exhibición que se señalare en el anuncio de la información pública.

2.2. Pautas sobre información a aportar en siguientes fases por el Ayuntamiento

El Anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, regula el contenido mínimo que debe tener el estudio ambiental estratégico. Este es, por tanto, el marco para la revisión del documento de *Documento Inicial Estratégico del Plan General de Ordenación Urbana de El Boalo*, que ahora se presenta. La información aportada, si bien se ha considerado suficiente a efectos de la emisión del presente informe previo de análisis ambiental/documento de alcance, resulta incompleta 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 Hábitats 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. Esta denominación lleva a confusión (en lo que respecta a los espacios libres) y es una 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.



- Deberá definirse en la normativa urbanística el concepto “industria limpia” y proporcionar un listado de actividades que la componen.
- 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.

2.3. Aplicación de la Ley de Evaluación Ambiental y de la Ley de IPPC para proyectos y actividades

El Estudio Ambiental Estratégico deberá señalar los proyectos y actividades que, de acuerdo con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deberán ser sometidos a algunos de los procedimientos ambientales establecidos en la misma. Así mismo, el documento del Plan General a someter a Informe Definitivo de Análisis ambiental, deberá recoger en la Normativa Urbanística la aplicación de tales procedimientos de acuerdo con lo previsto en la citada ley, así como en el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

2.4. Protección del medio natural

La propuesta de protección de suelo contenida en el Plan General, debe estar supeditada a las características intrínsecas del territorio, independientemente de su potencial aprovechamiento derivado de consideraciones urbanísticas, en conformidad con la Ley 9/2001 de 27 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.4.1. Informe del gestor de espacios protegidos

Con fecha 17 de julio de 2018 se recibe oficio de la Subdirección General de Espacios Protegidos por el que remite sendos informes del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama y de los Parques Regionales, informes que se adjuntan y 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)
- Pertenecen 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 Ranuncion 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 montañosas 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 de 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:
 - 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.
 - 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.
 - 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:

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.

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.

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:

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.

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:
 - 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).
 - 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 [...]”*.
 - 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.
 - 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:

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.

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 lo 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.”



2.4.2. Referencia a ámbitos concretos del Plan General:

Mataelpino

Entorno oeste del S-1M de las NNSS

Al oeste del sector S-1M hay una zona arbolada que como puede apreciarse en las fotos de la visita realizada, es un terreno poblado de fresnos y rebollos.



(Fuente: elaboración propia)

En el Acuerdo de aprobación de las NNSS del 98 (BOCM de 10/2/1998) este suelo aparecería como No Urbanizable. No obstante, en el posterior Acuerdo de cumplimiento de condiciones (BOCM de 28/8/2001) aparece grafiado como un sistema general adscrito al sector 1M.

En el informe de fecha 13 de julio de 2000, emitido por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental sobre la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, en relación con los documentos modificados entre los que se encontraba el Sector 1M, se informaba:

“Las determinaciones de los ámbitos que se relacionan a continuación se apartan claramente de los criterios ambientales que fueron reflejados en el informe emitido con anterioridad, y por consiguiente, deberán adaptarse a éstas:

- S-1M, se limitará a los terrenos más próximos al suelo consolidado, excluyendo los espacios arbolados que se sitúan al oeste.”

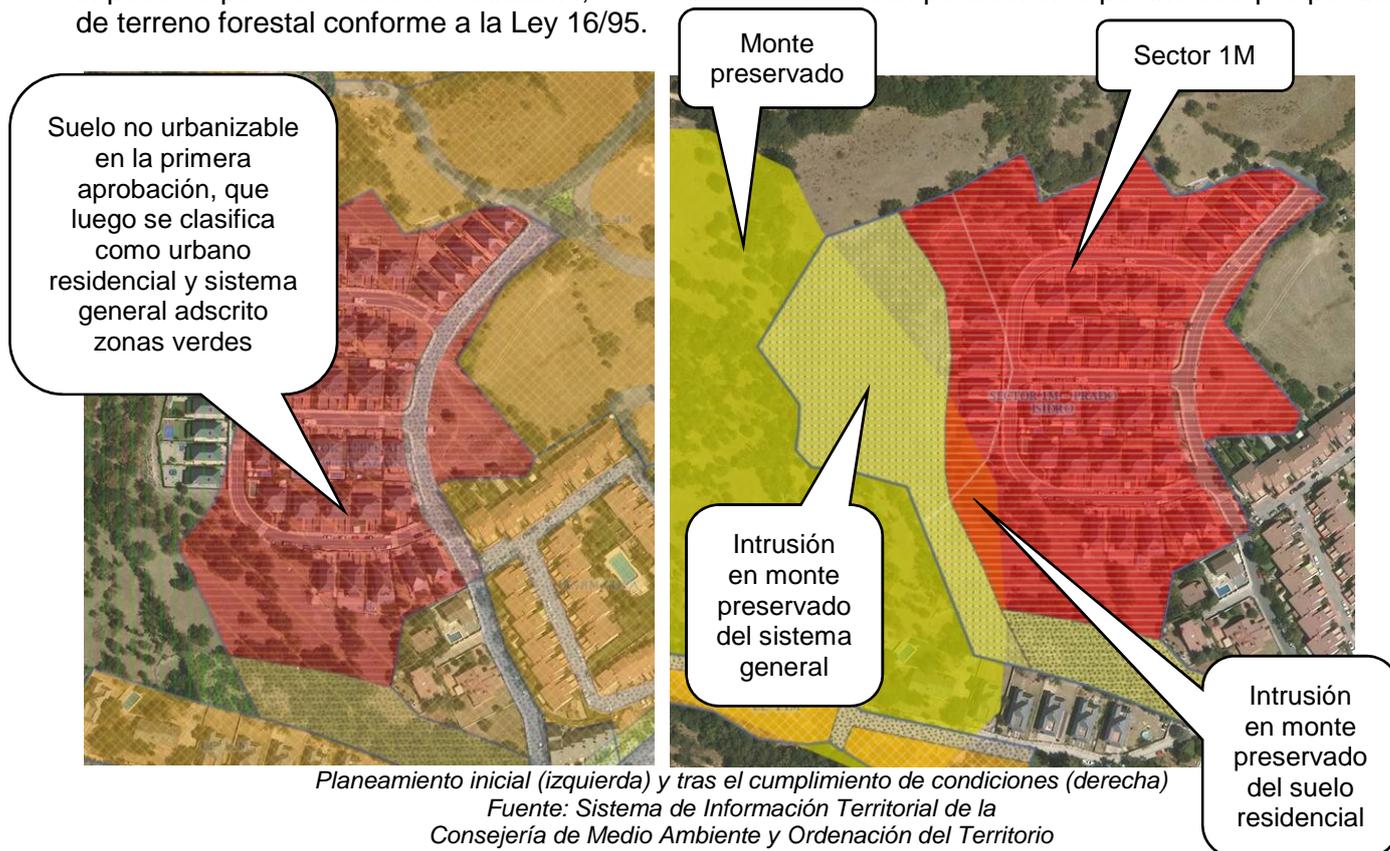
El Avance no se atiene a tal informe ni existe en la documentación recibida referencia alguna al respecto.

Por otra parte, el Plan Parcial del sector S-1M, cuya aprobación definitiva fue publicada en el BOCM de 15 de abril de 2003, cuenta con informe de la antigua Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental exclusivamente en relación con el Decreto 170/1998, de 1 de octubre sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, de fecha 8 de noviembre de 2002 (nº de registro: 10/169269.02).



Revisada la cartografía, parte de la ampliación del Sector S-1M se adentra en monte preservado, incluida la hilera de edificaciones más al oeste.

En 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

Esta Red General grafiada en la propuesta del Avance como equipamiento social (plano 0.4) forma parte del antiguo sector S-6/7M aplazado en la aprobación definitiva de las NNSS.

En el informe de fecha 13 de julio de 2000, emitido por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, en relación con los documentos modificados de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, entre los que se encontraban los Sectores 6M y 7M, se señalaba lo siguiente:

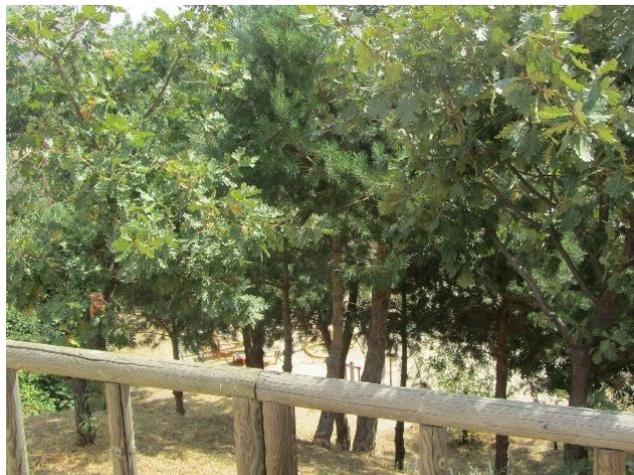
“Las determinaciones de los ámbitos que se relacionan a continuación se apartan claramente de los criterios ambientales que fueron reflejados en el informe emitido con anterioridad, y por consiguiente, deberán adaptarse a éstas:

- S-6M, se restringirá en todo caso a los terrenos con frente al viario de acceso, sin afecciones al cauce que lo atraviesa.
- S-7M, debe eliminarse clasificándose como suelo no urbanizable protegido.”

El aplazamiento de los Sectores 6M y 7M no ha sido levantado. (BOCM 10/02/1998)



En visita realizada se comprueba que el ámbito está parcialmente ejecutado, en el nivel superior hay un aparcamiento de tierra, una explanación adyacente reciente, y en el nivel inferior una zona deportiva y de juegos infantiles.



Fotos del ámbito RG-1M (Fuente: elaboración propia)

Por tanto, 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

Son sectores de suelo urbanizable que coinciden con los delimitados por las NNSS98, que están sin desarrollar, con una superficie de 49.455 m² y 45.930 m² respectivamente, a ambos lados de la M-615. En la propuesta del Avance se mantienen como suelo urbanizable.

Como se puede apreciar en las fotos, las características de ambos son asimilables a terrenos forestales, con matorral, arbolado poco denso y aprovechamiento ganadero extensivo. Ambos sectores están incluidos en zona de transición del PORN.



Vista parcial del sector 8M



Vista parcial del Sector 9M



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

Este sector de suelo urbanizable se clasifica directamente como suelo urbano en la propuesta del Avance.

El sector tiene plan parcial con aprobación definitiva (BOCM 16 de abril de 2003), con informe de la antigua Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental (de fecha 26 de agosto de 2002) a los efectos del Decreto 170/1998, de 1 de octubre sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales, con proyecto de reparcelación aprobado el 6/11/2003 (BOCM de 2/5/2006). Las obras de urbanización no se han ejecutado.

Las características naturales del sector, incluido en la zona de transición del PORN, son las mismas que el colindante S-8M, aunque se encuentra algo más degradado y se advierte que en algún momento ha habido un movimiento de tierras, en la zona adyacente a la vía pecuaria.



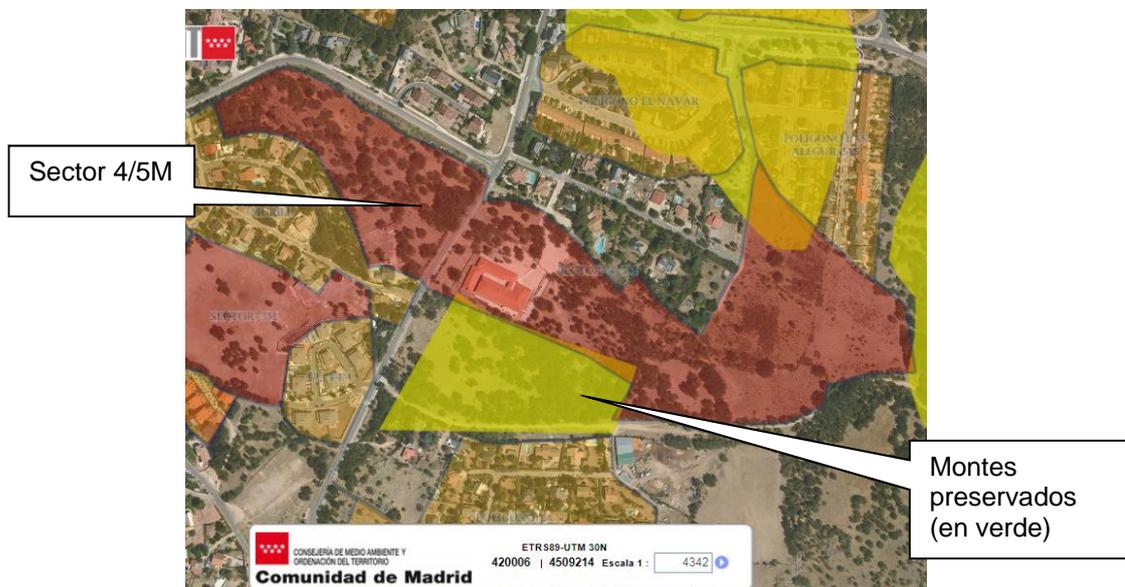
Vista aérea y delimitación del sector 10M según las NNSS98

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



Este sector de suelo urbanizable tiene plan parcial con aprobación inicial en 2005. En la propuesta del Avance se clasifica directamente como suelo urbano. Se puede apreciar una edificación en su interior.



Las características ambientales de este sector, en zona de transición del PORN, son similares a la bolsa de suelo no urbanizable de protección que queda al sur y al este (montes preservados). Es deseable desde el punto de vista de vista ambiental no fragmentar ambos espacios, dándoles continuidad. En la parte superior derecha del sector puede apreciarse una intrusión en monte preservado (la que no está ocupada por la urbanización)

Informes emitidos en este ámbito:

- El informe de fecha 3 de noviembre de 1997, de la Dirección General de Educación y Prevención Ambiental, en relación con la revisión de las NNSS decía:

“El Sector S-4M, y buena parte del Sector S-5M, presentan superficies arboladas de suficiente entidad como para aconsejar su preservación del proceso urbanizador. Por consiguiente, se estima que las NNSS deberían garantizar suficientemente dicho aspecto mediante las determinaciones oportunas, y restringir la ocupación en su caso, con tipologías idóneas, al ámbito del Sector S-5M más alejado de la carretera y carente de masas arboladas.”
- Informe sobre el Plan Parcial de este sector emitido por la antigua D.G. de Evaluación ambiental de fecha 6 de julio de 2010: se emite documento de referencia en aplicación de la Ley 9/2006 sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, en donde se indica el contenido y alcance que debe tener el informe de sostenibilidad ambiental.
- Con fecha 30 de mayo de 2018 se concede trámite de audiencia al Ayuntamiento de El Boalo poniendo en conocimiento del mismo los informes sectoriales desfavorables emitidos por la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras y el Servicio de Espacios Protegidos. El informe de éste último concluye para este Plan Parcial que *“todos los terrenos que se encuentren en la situación referida en dicha disposición sean retornados a suelo no urbanizable de protección.”*



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

Este sector, de unos 67.165 m² aproximadamente, ya estaba delimitado en las NNSS98 y se encuentra sin desarrollar. Se localiza al oeste del núcleo de El Boalo, junto a la unidad de ejecución UE-4B, también sin ejecutar. Son suelos de carácter forestal dentro de la zona de transición del PORN.



Vistas del sector 2B (Fuente: elaboración propia) con el depósito al fondo.

En las fotografías se pueden apreciar también numerosos afloramientos rocosos.

El informe de fecha 3 de noviembre de 1997, de la Dirección General de Educación y Prevención Ambiental, en relación con la revisión de las NNSS en referencia al núcleo de El Boalo, señalaba que debía garantizarse el destino a zonas verdes y espacios libres de la elevación del terreno en donde se localiza el depósito de agua, y de los terrenos arbolados y con afloramientos rocosos que se localizan en sus proximidades, grafiando dicho uso en los planos de ordenación.

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

Este sector delimitado en las NNSS, de 56.359 m² de superficie, aún no se ha desarrollado. Según la información obrante en esta área, el Plan Parcial del Sector 3B cuenta con aprobación inicial (BOCM 6/10/2003) y posteriormente en 2005 y 2012, nuevas informaciones públicas, sin contar hasta el momento con aprobación definitiva.

En la propuesta del Avance, se clasifica directamente como suelo urbano. Tiene las mismas características ambientales que el sector S-2B con el que limita. No cuenta con las características para ser clasificado como urbano.





Vista del aérea del sector 3B

El Plan Parcial de este sector cuenta con informe de la Dirección General del Medio Ambiente de fecha 29 de julio de 2016 (nº de registro: 10/024933.5/16 SIA 12/113). En ese informe se concluye:

Esta Dirección General considera que de conformidad con lo informado por el Servicio de Informes Técnicos Medioambientales, el ámbito del SAU-3B:

- *Alberga un hábitat prioritario número 6220 "Zonas subestépicas de gramíneas y anuales Therobrachypodieta", incluido en el anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de hábitats naturales de la flora y fauna silvestre, modificada por la Directiva 97/62/CEE del Consejo, de 27 de octubre.*
- *El hábitat debe ser conservado en su estado natural.*
- *Existe una incompatibilidad del uso residencial con la presencia del citado hábitat la cual afecta a la ordenación propuesta.*

Por tanto deberá adaptarse el documento del Plan Parcial para dar cumplimiento a lo expuesto en los informes remitidos por el Servicio de Informes Técnicos Medioambientales y de igual modo, en el documento se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones [...]

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

Este sector de aproximadamente 109.520 m², ya estaba delimitado en las NNSS98. Carece de instrumento de desarrollo aprobado. Según la información a la que se ha podido tener acceso, el Plan Parcial del Sector 5B fue aprobado inicialmente el 7 de agosto de 2001. (BOCM 17/08/2001)

Efectuada visita, se comprueba que son suelos de carácter forestal, en zona de transición del PORN, con buenos ejemplares de rebollo, encina y enebro. También se observa entre los pastos afloramientos graníticos.





Vistas del sector S-5B (Fuente: elaboración propia)

Informes emitidos sobre el ámbito:

- Informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, de fecha 5 de noviembre de 2002 (nº ref. 10/163346.5/02, de 7 de noviembre de 2002) sobre cumplimiento del Decreto 78/1999, de 27 de mayo, sobre el régimen de protección acústica en la Comunidad de Madrid.
- Informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, de fecha 7 de febrero de 2003 (nº ref. 10/013974.3/03, de 13 de febrero de 2003), exigido por el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Según la información a la que ha podido tener acceso este Área, dicho documento no ha tenido ninguna otra aprobación de manera posterior a la ya informada.

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

Se ha grafiado esta red general en torno a la carretera M-608, de superficie aproximada: 37.200 m² (zona norte 5.080 m²; zona sur 32.120 m²) dentro del Suelo No Urbanizable de Protección y en zona de transición del PORN. La parte norte está incluida en zona B1 (Parque comarcal agropecuario protector) del PRCAM y la zona sur en zona P (a ordenar por planeamiento urbanístico).

Por otra parte, la zona sur del ámbito está parcialmente incluida en la delimitación de dominio público hidráulico y zona inundable cartografiada por el MAPAMA. De hecho, parte del suelo urbano ya clasificado está en las mismas condiciones. Se da la circunstancia de que en esta zona el dominio público hidráulico es mayor que la zona inundable.





Vista parcial de la parte sur del ámbito RG-1B (Fuente: Google)

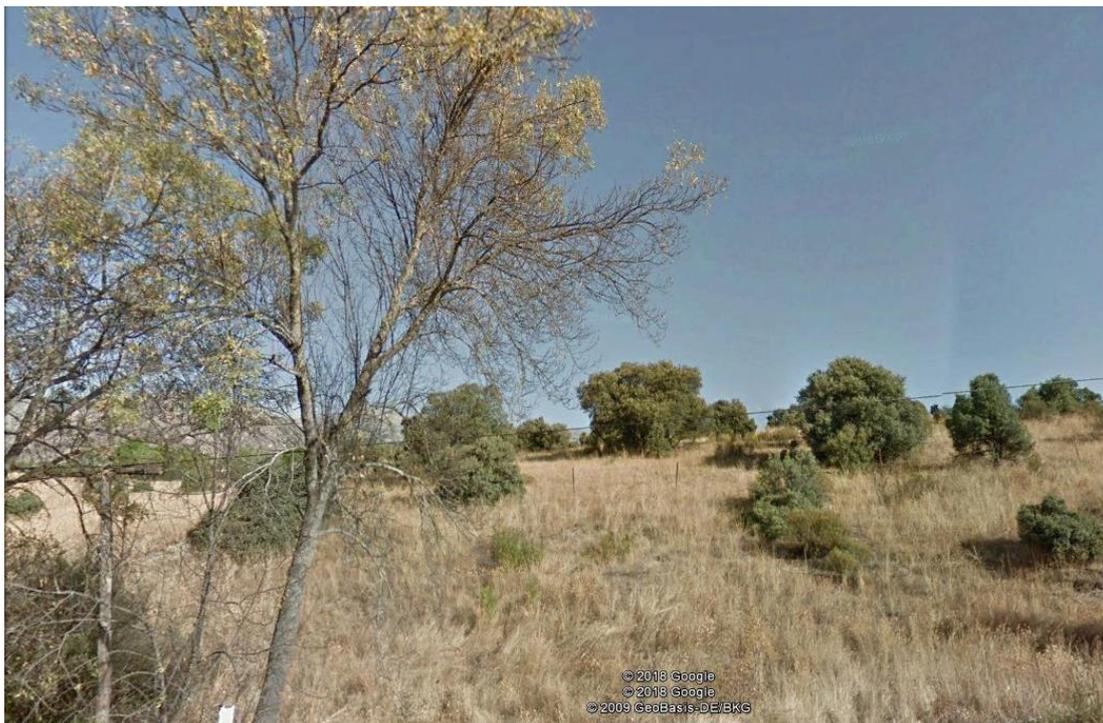
La propuesta recogida en el documento inicial estratégico es el mantenimiento de estos suelos como no urbanizables de protección con los objetivos siguientes:

- Zona noreste para la ejecución de un enlace sobre la M-608
- Zona suroeste para red general de uso dotacional para ampliar usos educativos y escolares adyacentes.
- Zona sureste para red supramunicipal de vía pecuaria, como medida compensatoria por otros suelos que tenían inicialmente la condición de vías pecuarias y que se han calificado con otros usos.

A este respecto, se señala lo siguiente:

- 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.





Vista parcial de la parte norte del ámbito RG-1B (Fuente: Google)

Red general adscrita RG-3B

Esta red general propuesta en el Avance corresponde al sector S-1B de las NNSS98, sin desarrollar. Respecto a su localización, está algo desconectada del núcleo urbano.

Tiene una superficie de 68.505 m² y como puede apreciarse en las fotos, los terrenos tienen vocación forestal y aprovechamiento ganadero. Está afectado parcialmente por el hábitat prioritario europeo 6220 (zonas subestépicas de gramíneas y anuales del *Thero-Brachypodietea*)



Vista del ámbito RG-3B (Fuente: elaboración propia)

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

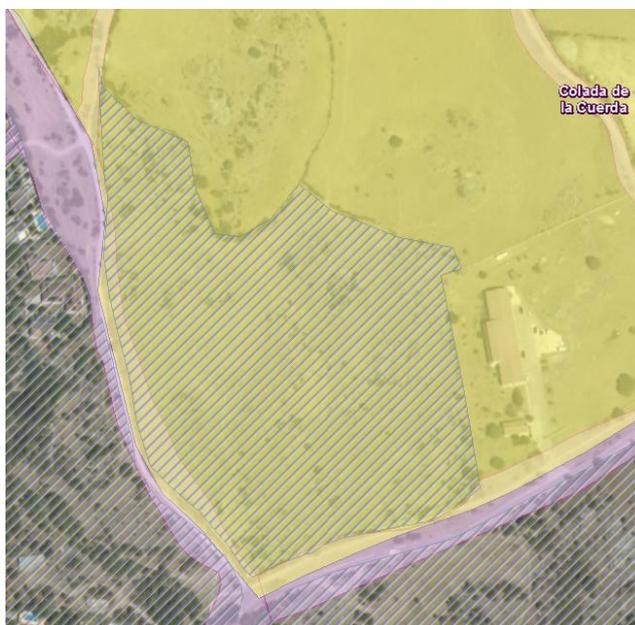
Este sector de 46.695 m² no tiene instrumento de desarrollo aprobado. En la propuesta del Avance aparece clasificado directamente como suelo urbano consolidado, incluida la edificación al este que en un principio no se incluía en el sector.

Es un suelo de características forestales, dentro de la zona de transición del PORN. Se aprecia una edificación en su interior.

El Plan Parcial del Sector 3C de las Normas Subsidiarias de El Boalo se aprobó inicialmente el 7 de agosto de 2001. Constan en los archivos de esta Área los siguientes informes relativos al mencionado Plan Parcial:

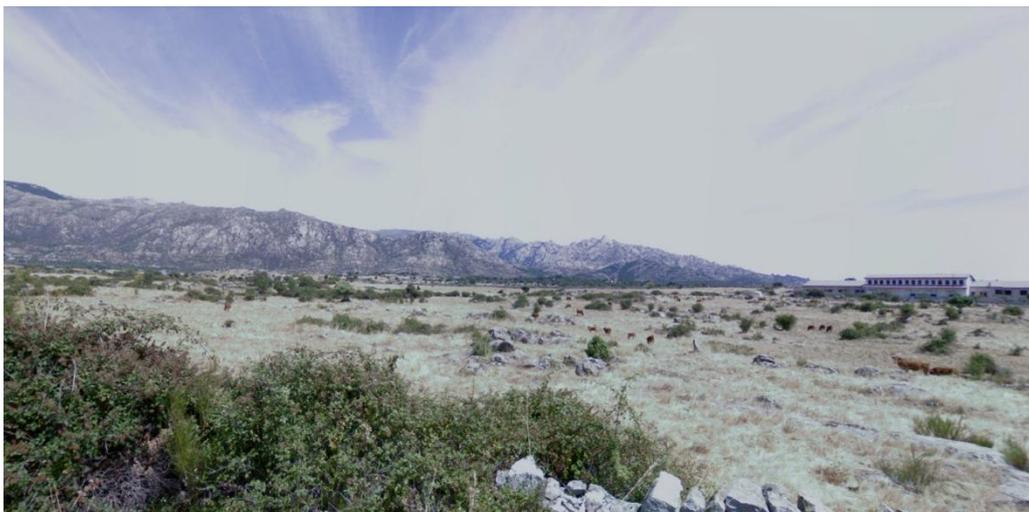
- Informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, de fecha 5 de septiembre de 2002 (nº ref. 10/131145.2102, de 11 de septiembre de 2002) sobre cumplimiento del Decreto 78/1999, de 27 de mayo, sobre el régimen de protección acústica en la Comunidad de Madrid.
- Informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, de fecha 26 de diciembre de 2002 (nº ref. 10/000618.5/03, de 7 de enero de 2003), exigido por el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Según la información a la que ha podido tener acceso esta área, dicho documento no ha tenido ninguna otra aprobación inicial de manera posterior a la ya informada.



Vista aérea del Sector 3C según las NNSS98





Vista parcial del sector con nave al fondo. (Fuente: Google)

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

Este sector de 48.366 m² corresponde al antiguo sector S-4C de las vigentes NNSS junto con la unidad de ejecución UE-5C.5 que no se han desarrollado. Limita con vía pecuaria y descansadero y posee similares características ambientales que el monte preservado con el que linda (fresneda fundamentalmente). Se aprecia que muchos de los fresnos están trasmochados (para aprovechamiento ganadero).



Vista aérea aproximada del Sector 4C
(Fuente: elaboración propia a partir de la información suministrada)

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

Sector de 50.877 m² heredado de las NNSS98 sin instrumento de desarrollo aprobado. Está constituido por praderas con abundantes afloramientos rocosos y encinas dispersas.

El informe de fecha 3 de noviembre de 1997, de la Dirección General de Educación y Prevención Ambiental, en relación con la revisión de las NNSS en referencia al núcleo de Cerceda, decía:

“Al sur del núcleo urbano de Cerceda se prevén una serie de desarrollos sobre suelo urbano y urbanizable que vendrían a ocupar en su totalidad los terrenos comprendidos entre el suelo consolidado y el espacio protegido del Parque Regional, en parte sobre zona P (Sectores S-6C, S-7C, S-8C y S-9C, y diversas Unidades de Ejecución).

Teniendo en cuenta que el cauce del arroyo Navacerrada debe preservarse de las afecciones derivadas del proceso urbanizador, y que la situación de estos terrenos sobre zona P del Parque Regional exigiría el tratamiento adecuado, se estima que debería reestudiarse la ordenación prevista para esta zona, teniendo presente que no podría sobrepasarse con la urbanización el límite natural que constituye el propio cauce, y que tanto éste, como sus riberas, debería clasificarse como suelo no urbanizable protegido.”



Vista aérea del Sector (Fuente: DIE)

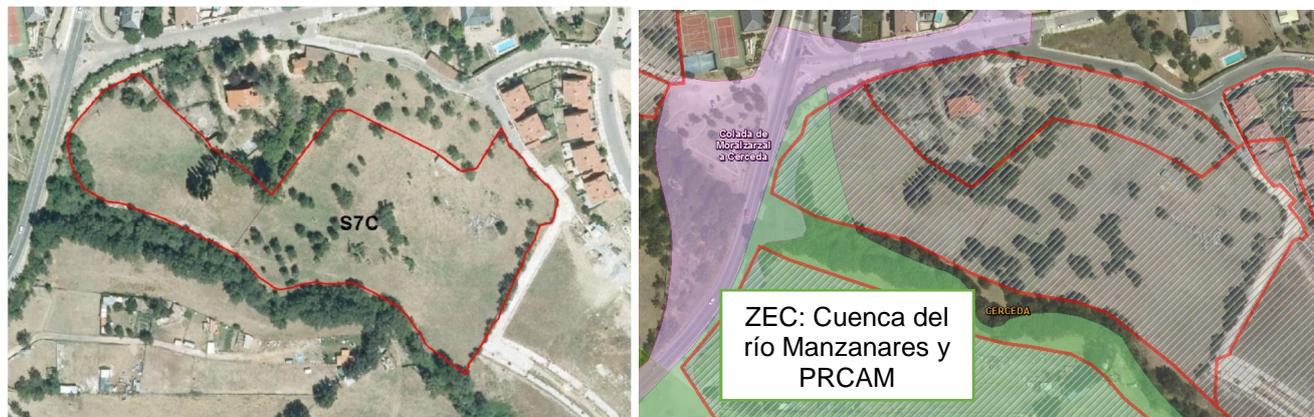
Conclusión: a las vista de los antecedentes de este ámbito, el Estudio Ambiental Estratégico deberá justificar la inclusión estos terrenos en suelo urbanizable valorando su clasificación como suelo no urbanizable de protección.

Sector S-7C

Sector de 23.135 m² heredado de las NNSS98 que fue aplazado. Tiene carácter forestal, es un pastizal con arbolado disperso. Limita al sur con suelo no urbanizable de protección (antiguo sector 14C de las NNSS98 que en la propuesta del Avance se desclasifica). Está parcialmente afectado por el PRCAM y Red Natura 2000, en particular, la Zona de Especial Conservación (ZEC) de la Cuenca del río Manzanares. Si bien el Plan de Gestión de la citada ZEC se aprobó en el año 2014, la Comunidad de Madrid realizó una propuesta inicial de siete Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), aprobada por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 15 de enero de 1998, y posteriormente revisada por Acuerdo del



Consejo de Gobierno de 2 de septiembre de 1999, en la que se encontraba el LIC ES3110004 “Cuenca del río Manzanares”. Por otro lado, la aprobación del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (PRCAM) es manifiestamente anterior a las NNSS98.



Vista aérea del Sector (Fuente: DIE) y afecciones (plano de ámbitos vigentes)

Además de lo indicado anteriormente sobre el Sector S-6C, cabe añadir que en el informe de fecha 13 de julio de 2000, emitido por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental en relación con la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, en relación con los documentos modificados entre los que se encontraba el Sector 7C, se informaba:

“El Sector S-7C, de la anterior propuesta se ha dividido en dos, denominándose ahora S-7C el ámbito situado al norte del cauce del Arroyo Navacerrada, y S-14C el situado al sur.”

Reiterando lo requerido en el informe deberá eliminarse el Sector S-14C, clasificando los suelos situados al sur del Arroyo, hasta el límite con el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, como suelos no urbanizables protegidos y especificar en la Ficha de Ordenación del actual Sector S-7C que la vía de borde del mismo deberá constituir el límite del crecimiento, asegurando el destino a zonas verdes del resto de los suelos, hasta el límite con los SNUP del cauce. Todo ello sin perjuicio de lo que al respecto pueda determinar la Confederación Hidrográfica del Tajo, en cumplimiento de las autorizaciones requeridas por la Ley de Aguas.”

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

Sector de 43.449 m² heredado de las NNSS98 sin instrumento de desarrollo aprobado, entre las carreteras M-608 y M-607. Se aprecian fresnos dispersos trasmochados y una nave abandonada. Está afectado parcialmente por el hábitat prioritario europeo 6220 (zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea).





Vista aérea del Sector (Fuente: DIE)

Sector S-11C

Sector de 45.772 m² de superficie heredado de las NNSS98 que no se ha desarrollado, si bien se constata la existencia de edificaciones y actividad industrial en su interior.

La clasificación de este suelo se ve afectada por el hábitat prioritario europeo 6220 (zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea).



Vista de los sectores 10C y 11C y la afección a hábitats naturales comunitarios

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

La clasificación de este suelo, de 10.107 m² 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

Esta red general adscrita a suelo urbanizable sectorizado, de 15.453 m² de superficie, se localiza al norte del núcleo de Cerceda, junto a la UE-3 (sin desarrollar) y al sector S-3C (sin desarrollar y clasificado directamente como urbano en la propuesta del Avance).

Según el planeamiento vigente, este ámbito es suelo urbano.



Vista aérea del ámbito (Fuente: DIE)





Panorámica del ámbito RG-2C (Fuente: DIE)

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).

2.5. Condiciones para la Ordenación General

De la consideración de las prescripciones contenidas en este documento de alcance/informe de previo de análisis ambiental, se derivan condiciones que deben ser incorporadas al documento de planeamiento que vaya a ser objeto de aprobación inicial:

- Sin perjuicio de las competencias del órgano urbanístico, se deberá revisar la aplicación homogénea de los criterios de clasificación y categorización del suelo, dado que en la propuesta del Avance se detectan algunas situaciones aparentemente poco justificadas, anteriormente descritas.
- No podrán ser clasificados como Suelo Urbano aquellos ámbitos que no hayan alcanzado las determinaciones necesarias para ser considerados como tal según la legislación vigente.



2.6. Condiciones para la Ordenación Pormenorizada

Sin entrar a valorar la estrategia de ordenación planteada en este Avance, el trazado definitivo debe evitar desmontes y taludes que afecten de forma sustancial al relieve, especialmente en las zonas de ladera, donde la inestabilidad y los riesgos de deslizamientos son altos. Para ello, el diseño urbano de los nuevos desarrollos debe garantizar la perfecta adecuación del trazado viario a la topografía, sin alterar el horizonte superficial existente.

Y como norma general:

- Los nuevos viarios y esquemas de ordenación de redes y usos contenidos en el Plan General para los nuevos sectores, ajustarán su trazado al terreno, de tal modo que se reduzca al mínimo el movimiento de tierras preciso para su materialización. Las alturas de la edificación se limitarán, siguiendo criterios de conveniencia paisajística.
- El planeamiento parcial que desarrolle los ámbitos de actividades económicas, estudiará el tráfico pesado en orden a evitar las posibles afecciones que se pudieran producir, tanto en la red viaria como en los ámbitos a los que da servicio, ajustando la ordenación a lo que resulte del mismo.

2.7. Condiciones para las Infraestructuras

2.7.1. Infraestructuras eléctricas

Se tomarán las medidas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

El Plan General definirá los pasillos eléctricos para líneas de alta tensión dentro del suelo destinado a redes públicas. La normativa urbanística deberá prohibir la ejecución de edificaciones en estos pasillos eléctricos.

En caso de no quedar expresamente definidos los pasillos eléctricos en el Plan General, se establecerá de manera expresa la obligatoriedad de enterrar las líneas, como circunstancia que debe ser recogida expresamente en las fichas urbanísticas donde se fijen las condiciones para la redacción de los Planes de Ordenación y Gestión previstos para el desarrollo del Plan General.

En el supuesto de ejecución de centros de transformación no enterrados, éstos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad.

2.7.2. Infraestructuras viarias

A la vista del informe recibido por la Dirección General de Carreteras, se destaca lo siguiente:

- Las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid que discurren por el término municipal de El Boalo - Cerceda - Matalpino son:
 - La carretera 608, perteneciente a la Red Principal de Carreteras y con una IMD2017 de 7.605 (pk 29,1) y de 11.766 (pk 31,7).
 - La carretera 607, perteneciente a la Red Principal de Carreteras y con una IMD2017 de 14.035.



- La carretera M-617, perteneciente a la Red Local de Carreteras y con una IMD2017 de 3.741.
- La carretera M-615, perteneciente a la Red Local de Carreteras y con una IMD2017 de 4.999.
- El Plan General de Ordenación Urbana de El Boalo – Cerceda - Mataelpino, deberá respetar la normativa de aplicación, que es la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo, y la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el Reglamento en materia de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Deberá respetarse la zona de dominio público y la zona de protección de todas las carreteras de competencia autonómica en todo el municipio.

La zona de dominio público de las carreteras es la establecida en el Art.30 de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y disposiciones concordantes, esto es, los terrenos ocupados por las carreteras de la Comunidad de Madrid y sus elementos funcionales, y una franja de terreno de ocho (8) metros de anchura en autopistas y autovías, y de tres (3) metros en el resto de las carreteras, ramales de enlace, vías de giro de intersecciones y calzadas de servicio, a cada lado de la vía que se considere, medidos en horizontal y perpendicularmente a su eje, desde la arista exterior de la explanación.

La zona de protección de las carreteras es la establecida en el Art.31 de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, esto es, a ambas márgenes de cada carretera, delimitada por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación de una anchura de cincuenta (50) metros en autopistas y autovías, veinticinco (25) metros en las carreteras integradas en la Red Principal, y de quince (15) metros en el resto de las carreteras de la Comunidad de Madrid, medidos desde la arista exterior de la explanación.

A estos efectos, se define como arista exterior de la explanación la intersección del talud de desmonte o terraplén con el terreno natural.

- El Plan General deberá calificar la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid como red supramunicipal de infraestructura viaria de comunicaciones. Se deberá calificar así la plataforma de la carretera más la zona correspondiente al dominio público, tanto actual como previsto.
- No deberá disponerse suelo calificado como zonas verdes o espacios libres en la franja de protección de carreteras de titularidad autonómica.
- En las zonas calificadas como “espacios de transición” y que se correspondan con las zonas de protección de las carreteras pertenecientes a la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid se deberá aplicar lo dispuesto en la legislación vigente, ésta es la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo, y la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el Reglamento en materia de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid.

Así, en el artículo 82 del Reglamento de Carreteras de la Comunidad de Madrid se establece que:

“En esta zona de protección no se podrán realizar obras de construcción de nueva planta, reconstrucción, ampliación, sustitución, reedificación o rehabilitación de las existentes, ni instalaciones fijas, ni ejecutar obras que supongan una edificación por debajo del nivel del terreno, ni instalar líneas de alta tensión, carteles o cualquier otro medio de publicidad (artículo 31.2 de la LC).”



Excepcionalmente y previa autorización de la Consejería de Transportes, se permitirá la ejecución de obras que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento en condiciones de seguridad de las construcciones existentes. Asimismo se podrán efectuar, previa autorización de la Consejería de Transportes, las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene y el ornato del inmueble, que no supongan en ningún caso incremento de su valor, así como levantar instalaciones fácilmente desmontables y aquellas otras destinadas al servicio de la carretera (artículo 31.3 de la LC).”

- El Plan General deberá contener un Estudio de Tráfico y Movilidad que incluya 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 documento del Plan General que se remita en fases posteriores deberá contener planos específicos de carreteras en los que se deberán reflejar a una escala adecuada y debidamente acotadas las actuaciones previstas, las franjas de terreno correspondientes al dominio público de las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid y a su zona de protección. En estos planos deberán superponerse la calificación con las zonas de dominio público de la carretera. Se recuerda que las mediciones se realizan a partir de la arista exterior de la explanación.

Esta información deberá recogerse en las correspondientes fichas urbanísticas, que remitirán a la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo.

- El documento remitido hace referencia a una vía de servicio de la carretera M-607 y otra vía de servicio de la M-608 a la que conectarán los nuevos sectores urbanizables en el municipio de Cerceda.

Asimismo, en el Estudio de Tráfico del documento de Avance del PGOU se prevén una serie de actuaciones en materia de carreteras (actuaciones en materia de seguridad vial, construcción de nuevas glorietas, señalización, etc.).

El Plan General deberá prever la imputación de costes de desarrollo y ejecución de todas estas actuaciones. Asimismo, deberá contener los anteproyectos de todas ellas y remitirlos a la Subdirección General de Planificación, Proyectos y Construcción para la emisión del preceptivo informe.

- El Plan General deberá prever el horizonte temporal de entrada en servicio de las unidades de ejecución y de los sectores de desarrollo. En función de éstos, también deberá fijar los horizontes temporales de ejecución de las cargas urbanísticas descritas en el punto anterior.

En cualquier caso, la concesión de licencias de primera ocupación y/o licencias de actividad en las unidades de ejecución y sectores de desarrollo estará condicionada a la entrada en servicio de las actuaciones descritas en el punto anterior.

- La propuesta de nuevos accesos y/o adecuación de los accesos existentes a la Red de carreteras de la Comunidad de Madrid, requerirá informe de viabilidad previo de la Subdirección General de Planificación, Proyectos y Construcción de esta Dirección General, debiendo quedar garantizado el mantenimiento de las características funcionales de la vía, en condiciones de seguridad, y



siempre de conformidad con la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el Reglamento en materia de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid y demás normativa de aplicación.

- El planeamiento general deberá evaluar y adecuar, cuando sea necesario como resultado de la aplicación de la normativa vigente, los accesos existentes del viario municipal a la red de carreteras autonómica, debiendo servir éstos, en la medida de lo posible, como vías de acceso a los nuevos sectores de desarrollo.

Para aquellas conexiones en tramos urbanos, se deberá verificar el cumplimiento de lo estipulado en el artículo 36 Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el Reglamento en materia de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid.

- Respecto a la prevención de la contaminación acústica, será de aplicación el Decreto 55/2012 (BOCM de 22 de marzo de 2012) por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, que dispone como régimen jurídico aplicable en la materia el definido por la legislación estatal (Ley 37/2003, del Ruido), que obliga tanto a la planificación general territorial como a las figuras de planeamiento urbanístico general a adoptar medidas preventivas y correctoras.
- Con carácter general, se realizarán plantaciones de especies autóctonas como medida compensatoria para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías y reducir el efecto en las zonas limítrofes y el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior a los ámbitos urbanizados.

2.7.3. Infraestructuras de telefonía

En relación con la instalación de antenas de telefonía móvil, el texto urbanístico incorporará que los proyectos relacionados con este tipo de instalaciones estudien su impacto visual, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. Para ello los proyectos incorporarán estudios de integración en el paisaje de las instalaciones. Asimismo, el texto urbanístico indicará en qué en las zonas de alta fragilidad del paisaje, no podrá autorizarse este tipo de instalaciones.

2.7.4. Infraestructuras oleohidráulicas y gasísticas

Para la redacción de los Planes y Proyectos de Ordenación y Gestión previstos para el desarrollo del Plan General, se tomarán las medidas oportunas en cuanto al cumplimiento de la legislación sectorial de aplicación en que se fijen los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras oleohidráulicas y gasísticas.

2.8. Condiciones para las Zonas Verdes

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

- Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras.
- Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, 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.

- Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
- Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
- La Normativa limitará expresamente la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.

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

Las vías pecuarias existentes en dicho municipio serían las siguientes con esta anchura y longitud:



VIAS PECUARIAS	LONGITUD (KM.)	ANCHURA LEGAL (M.)
1-CAÑADA REAL SEGOVIANA O DE LAS MERINAS	2.5	75
2-COLADA DEL ZAHURDÓN	0.9	variable
3-COLADA DE MORALZARZAL A CERCEDA	1.75	variable
4-CORDEL DEL PUENTE DE MADRID A COLMENAR VIEJO	1.25	33.5
5-PASO DE GANADOS QUE DE CERCEDA VA A MANZANARES EL REAL	1.7	variable
6-COLADA DE CERCEDA A EL BOALO	1.4	25
7-COLADA O PASO DE GANADOS DE CERCEDA A MATAELPINO	1.3	25
8-COLADA DE CERCEDA A BECERRIL	1	variable
9-DESCANSADERO-ABREVADERO DE EL EJIDO	-	-
10-COLADA DE LA CUERDA	0.9	11
11-CORDEL DE LA RAYA DE MORALZARZALCON CERCEDA	0.75	33.5
12-COLADA DE LA CALLE DE LOS ENEBROS	0.6	variable
13-COLADA DEL ARROYO COLLADO	0.7	11



14-COLLADA DEL CHAPARRAL	0.6	variable
15-CAMINO DEL POZUELO	0.9	12
16-COLADA Y CAMINO DE EL BOALO A MORALZARZAL	1	variable
17-COLADA DEL REGAJO PAMPLINAS	1.8	11
18-DESCANSADERO-ABREVADERO DE FUENTIDUEÑAS Y EL CERRILLO DE LA ENCINILLA	-	-
19-DESCANSADERO DEL CHAPARRAL GORDO O CERRILLO DE CABAÑA	-	-
20-DESCANSADERO DE LA PARIDERA DEL CHAPARRAL ESPESO	-	-
21-DESCANSADERO DE LA CAÑADA GENERAL DE LAS MERINAS O SEGOVIANA	-	-
22-DESCANSADERO DEL CERRILLO DE AGUSTÍN	-	-
23-DESCANSADERO DE LA CALLE DEL AGUA	-	-
24-DESCANSADERO-ABREVADERO DEL ARROYO COLLADO	-	-
25-DESCANSADERO-ABREVADERO DE LA MINA DEL PUENTE DE MADRID	-	-
26-COLADA DEL ARROYO COLLADO AL SERREJÓN	1.2	25
27-CAMINO Y COLADA DE PEÑACARDIL	1	11
28-COLADA DE LOS CHAPARRALES	0.7	25
29-COLADA DE NAVALCAIDE	1.25	25
30-COLADA Y CAMINO DE LAS VIÑAS	0.8	11
31-COLADA DE LOS PRADOS ABUELOS	0.45	variable
32-COLADA DE LA RETUERTA	1	8.5
33-COLADA DE MATAELPINO A MANZANARES	2.7	variable
34-COLADA DE EL BOALO A MANZANARES	1.4	8
35-COLADA DE FUENTILLEJOS A MANZANARES	0.8	8.5
36-COLADA DE EL BOALO A COLMENAR	1.1	variable
37-COLADA CAMINO DE EL BOALO A COLMENAR VIEJO	0.55	10.5
38-VEREDA DE CERCEDA AL TÉRMINO DE MANZANARES EL REAL	1.2	25
39-COLADA DE LOS PRADOS DE FUENTILLEJOS	0.3	variable
40-COLADA DE EL BOALO A CERCEDA	0.75	variable
41-COLADA DE LA CALLE DEL AGUA Y DESCANSADERO DE LA PAMPLINA	0.2	8.5
42-COLADA Y CAMINO DE EL BOALO A MATAELPINO	1	variable
43-COLADA CAMINO DE EL BOALO A BECERRIL	0.9	8.5



44-COLADA CAMINO DE EL BOALO A MORALZARZAL	1.3	8.5
45-COLADA ENTRETÉRMINOS DE EL BOALO Y MATAELPINO	0.5	variable
46-COLADA DEL CAMINO DE MANZANARES	0.9	8.5
47-DESCANSADERO-ABREVADERO DE CHARCO DE LAS RAÍCES Y CANTOS BLANCOS	-	-
48-COLADA DE LA CERCA DE PINILLA	0.55	8.5
49-COLADA DE LA CERCA CAVILDO	0.15	8.5
50-DESCANSADERO-ABREVADERO DEL SALEGAR EN LA SOLANILLA	-	-
51-COLADA DE LAS VIÑAS	0.9	11
52-COLADA DEL CERCADO GRANDE	0.95	11
53-COLADA DE MATAELPINO A BECERRIL Y NAVACERRADA	0.7	25.08
54-DESCANSADERO DEL ENSANCHE DE MARÍA	-	-
55-COLADA QUE POR EL BERROCAL VA A BECERRIL Y MORALZARZAL		
56-COLADA DEL REGAJO DE SAN ANDRÉS A MORALZARZAL	1	11
57-COLADA DEL REGAJO MOJÓN	0.7	25
58-COLADA DE MATAELPINO A CERCEDA	1.35	variable
59-COLADA DE MATAELPINO A MANZANARES EL REAL	1.4	17
60-COLADA DE ENTRETÉRMINOS DE EL BOALO Y MATAELPINO	0.5	29
61-VEREDA DE MATAELPINO A LOS POYOS Y MAJADA DE LA CUEVA	2.1	21
62-COLADA POR LA LADERA DE MATAELPINO A MANZANARES	0.75	25
63-COLADA DE LAS COBACHUELAS	0.75	25
64-COLADA DEL POYO PALANCAR	0.75	25
65-COLADA DE MATAELPINO A EL BOALO	0.6	25
66-VEREDA DEL GUERRERO	1.15	21
67-DESCANSADERO MAJADA DE LAS CUEVAS	-	-
68-DESCANSADERO DE LAS COBACHUELAS	-	-
69-DESCANSADERO DEL REGAJO DE SAN ANDRÉS	-	-
70-DESCANSADERO DE LA TENADA DE MAURICIO MORATO	-	-
71-DESCANSADERO-ABREVADERO DEL GUERRERO	-	-
72-COLADA DE LA PONZONILLA	0.5	25
73-COLADA POR LA TENADA DE LORENZO HERRANZ	0.6	25

Las consideraciones de carácter particular que señala el Área de Vías Pecuarias son las siguientes:

- Respecto al documento Memoria de información urbanística
- En el apartado 7 Red de Comunicaciones e Infraestructuras en el apartado Red de Vías Pecuarias se enumeran todas las vías pecuarias que existen en el término municipal. En este listado se deben poner los nombres de las vías pecuarias nº 19 y nº 73 correctamente “Descansadero del Chaparral gordo o



Cerrillo de la Cabaña” y “Colada por la Tenada de Lorenzo Herranz” respectivamente. Asimismo en esta relación falta la vía pecuaria nº 60 “Colada de Entretérminos de El Boalo a Mataelpino”.

- En el apartado 7 Red de Comunicaciones e Infraestructuras en el apartado Red de Vías Pecuarias se describe con todo detalle la Red de Vías Pecuarias del Municipio. En este apartado se describen las distintas afecciones:

- Intrusiones

- El Boalo, parte de la parcela del colegio de San Sebastián ocupa la vía pecuaria “Descansadero-abrevadero de Charco de las Raíces y Cantos Blancos a la Mina del Puente Madrid”
- El Boalo, parte de una parcela situada en el extremo sur de la Unidad de Ejecución UE-21B
- En Cerceda parte de la parcela deportiva ocupa la vía pecuaria “Descansadero Abrevadero de la Mina al Puente de Madrid”.
- En Mataelpino parte de las parcelas que dan frente a la M-617 presentan intrusiones sobre la vía pecuaria “Colada de Mataelpino a Becerril y Navacerrada”.
- En Mataelpino, sobre la vía pecuaria “Colada de Mataelpino a Becerril y Navacerrada” existe una fuerte intrusión de las parcelas unifamiliares situadas junto a la M-617, en el centro urbano.
- En Mataelpino sobre la la vía pecuaria “Colada de Mataelpino a Becerril y Navacerrada” existe una fuerte intrusión de parcelas unifamiliares situadas junto a la M-617, en el centro urbano.
- En Mataelpino, la vía pecuaria “Vereda del Guerrero” está parcialmente ocupada por dos parcelas unifamiliares.

- Interferencias con carreteras.

- En El Boalo la M-608 coincide en su totalidad con dominio público pecuario y la M-617 coincide puntualmente.
- En Cerceda la M-608 el tramo desde la M-607 hacia el norte y desde el borde del suelo urbano hacia el sur. La M-607 desde el borde urbano hacia el este y el oeste; parcialmente en el tramo oeste de la zona urbana.
- En Mataelpino la M-617 y la M-615, ambas en su práctica totalidad.

- Interferencia con viarios locales.

- En el Boalo, parte del Camino de Cerceda a El Boalo, desde la calle Sorolla hacia el sur, entre la Urbanización Sierra Bonita y el sector 6B; el tramo oeste de la calle Pinilla, el tramo oeste de la calle de El berrocal, al norte de la UE-4B, el extremo oeste de la calle Peña Blanca.
- En Cerceda, en el Camino de Cerceda a El Boalo, desde la M-607 hasta la calle Sorolla, en sector 6-B; en la avenida Central y calle séptima, ambas de la urbanización “Las Praderas”; en la calle Pajar Maderero; en la calle del depósito; en la calle Prados Abuelos.
- En Mataelpino; la calle del Cerrillo Altillio que está dentro de la “Colada que por el Barrocal va a Becerril y Morazarzal”, calle de los cerrillos, tramo norte de la Avenida de los Linares hacia el centro histórico y Calle frontal.

- Respecto al documento Memoria de Ordenación



- En el apartado 8.1 se especifica que el presente Plan General incrementa la Red de Vías Pecuarias, destacando el suelo que se proyecta reservar para el uso de vías pecuarias al este de El Boalo, que permite la conexión peatonal y ciclable de los equipamientos escolares y deportivos de los núcleos de Cerceda y El Boalo.
- En el apartado 8.1.1 en los cuadros de las Redes Supramunicipales existentes y a obtener queda reflejo la superficie en que se va a incrementar las vías pecuarias, determinando y delimitando los terrenos en suelo no urbanizable de protección, para su obtención mediante permuta.
 - SNUP. Tramo de conexión entre “Colada y Camino de las Viñas” con el “Descansadero Charco de las Raíces y Cantos Blancos” al oeste de El Boalo, con una superficie de 13.765 m².
 - SNUP Ampliación del “Descansadero Charco de las Raíces y Cantos Blancos”, al oeste del El Boalo.
 - SU. Incremento de suelos calificados como RS vías pecuarias (reserva de suelo para vías pecuarias) en suelo urbano.
- En el apartado 9.3 Clasificación del Suelo; Suelo No Urbanizable de Protección en su apartado a1 Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Legislación Sectorial Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido se enumeran las vías pecuarias. En este listado se deben poner los nombres de las vías pecuarias nº 19 y nº 73 correctamente “Descansadero del Chaparral gordo o Cerrillo de la Cabaña” y “Colada por la Tenada de Lorenzo Herranz” respectivamente, por otra parte, en esta relación falta la vía pecuaria nº 60 “Colada de Entretérminos de El Boalo a Mataelpino”.
- En el apartado 9.3 Clasificación del Suelo; Suelo No Urbanizable de Protección en su apartado a1 Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Legislación Sectorial Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, se desea modificar en algunos casos las vías pecuarias del término municipal de El Boalo realizando una serie de propuestas que pretenden solventar las intrusiones que se dan en la actualidad:
 - Situación actual
 - En El Boalo se observa que parte de la parcela del colegio de San Sebastián ocupa parte de la vía pecuaria “Descansadero-Abrevadero de Charco de las Raíces y Cantos Blancos”
 - En el Boalo parte de la parcela situada en el extremo sur de la unidad de ejecución UE-21B, junto al camino del cercado.
 - En Cerceda se ha comprobado que la parte de la parcela deportiva ocupa parte de la vía pecuaria “Descansadero-Abrevadero de la Mina del Puente de Madrid”.
 - En Mataelpino parte de las parcelas que dan frente a la M-617 presentan intrusiones sobre la vía pecuaria “Colada de Mataelpino a Becerril y Navacerrada” (Avenida de los Linares).
 - En Mataelpino en la vía pecuaria “Colada de Mataelpino a Becerril y Navacerrada” existe intrusiones de las parcelas unifamiliares situadas junto a la M-617, en el centro urbano.
 - En Mataelpino en la vía pecuaria “Colada del Guerrero” en la calle frontal está parcialmente ocupada por dos parcelas unifamiliares
 - Propuesta; Con el doble objetivo de eliminar los citados puntos conflictivos, mejorando la calidad y la superficie de la Red de Vías Pecuarias, se propone permutar los suelos intrusados anteriores, por determinados suelos públicos calificándolos como Red Supramunicipal de Espacio Libre de Vías Pecuarias, considerándolos más adecuados para ese uso y que poseen una mayor superficie, interés y calidad ambiental.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csy mediante el siguiente código seguro de verificación: 0964288569708072921900

- En el núcleo de Cerceda el espacio libre público perteneciente a la red de espacios libres de cesión del sector 8-C, suelos en colindancia con las vías pecuarias “Descansadero del Arroyo Collado” y “Descansadero de la Mina al Puente Madrid” Estos suelos hacen un total de 32.365 m² que se preservan en su estado natural.
 - En el núcleo de El Boalo se proponen tres enclaves situados:
 - En la confluencia de las vías pecuarias “Colada del Cercado Grande”, el camino del Cercado y “Colada del camino de Manzanares”, carretera M-608.
 - Entre las vías pecuarias “Colada del Camino de Manzanares”, carretera M-608 y el “Descansadero del Charco de las Raíces y Cantos Blancos”, calle de las Vegas.
 - En colindancia con el “Descansadero del Charco de las Raíces y Cantos Blancos” al este del enlace propuesto en este punto de la carretera M-608.
 - En el núcleo de Mataelpino, suelos en colindancia con la vía pecuaria “Vereda del Guerrero” en la calle Frontal.
- Además se califican como vías pecuarias en suelo no urbanizable de protección los suelos siguientes:
- Tramo de conexión Colada y Camino de las Viñas con la vía pecuaria “Descansadero Charco de las Raíces y Cantos Blancos, al oeste de El Boalo, con una superficie de 13.765 m².
 - Ampliación del “Descansadero Charco de las Raíces y Cantos Blancos” al oeste de El Boalo, con una superficie de 5.037 m².
- Respecto al documento Anexo 1: Resumen ejecutivo

Ámbitos o zonas de suelo urbano:

Se debe tener en cuenta en cada ámbito que presenta colindancia o se ve afectado por dominio público pecuario, esta circunstancia:

- Ámbito U2 en Cerceda se sitúa en la confluencia de las vías pecuarias “Colada o Paso de Ganados de Cerceda a Mataelpino” y “Colada del Regajo Pamplinas”
 - Ámbito U3 en Cerceda linda al norte con la vía pecuaria “Colada de Cerceda a El Boalo” también lida al norte ligeramente con la vía pecuaria “Colada o Paso de Ganados de Cerceda a Mataelpino.
 - Ámbito U4 en El Boalo está situado entre dos vías pecuarias, limitando al norte con la “Colada de El Boalo a Manzanares” y al sur con la “Colada de El Boalo a Colmenar”.
 - Ámbito U5 en Mataelpino se ve afectada por la vía pecuaria “Vereda del Guerrero” con la que linda al norte, linda al sur con la vía pecuaria “Colada de Mataelpino a Becerril y Navacerrada”.
 - Ambito U6 Suelos de vías pecuarias a compensar con nuevos suelos en El Boalo, Cerceda y Mataelpino, se trata de diversos suelos repartidos en los tres núcleos.
- En El Boalo se observa que parte de la parcela del colegio de San Sebastián ocupa parte de la vía pecuaria “Descansadero-Abrevadero de Charco de las Raíces y Cantos Blancos”
- En el Boalo parte de la parcela situada en el extremo sur de la unidad de ejecución UE-21B, junto al camino del cercado.



- En Cerceda se ha comprobado que la parte de la parcela deportiva ocupa parte de la vía pecuaria “Descansadero-Abrevadero de la Mina del Puente de Madrid”.
- En Mataelpino parte de las parcelas que dan frente a la M-617 presentan intrusiones sobre la vía pecuaria “Colada de Mataelpino a Becerril y Navacerrada” (Avenida de los Linares).
- En Mataelpino en la vía pecuaria “Colada de Mataelpino a Becerril y Navacerrada” existe intrusiones de las parcelas unifamiliares situadas junto a la M-617, en el centro urbano.
- En Mataelpino en la vía pecuaria “Colada del Guerrero” en la calle frontal está parcialmente ocupada por dos parcelas unifamiliares
- En el núcleo de Cerceda el espacio libre público perteneciente a la red de espacios libres de cesión del sector 8-C, suelos en colindancia con las vías pecuarias “Descansadero del Arroyo Collado” y “Descansadero de la Mina al Puente Madrid” Estos suelos hacen un total de 32.365 m² que se preservan en su estado natural.
- En el núcleo de El Boalo se proponen tres enclaves situados:
 - En la confluencia de las vías pecuarias “Colada del Cercado Grande”, el camino del Cercado y “Colada del camino de Manzanares”, carretera M-608.
 - Entre las vías pecuarias “Colada del Camino de Manzanares”, carretera M-608 y el “Descansadero del Charco de las Raíces y Cantos Blancos”, calle de las Vegas.
 - En colindancia con el “Descansadero del Charco de las Raíces y Cantos Blancos” al este del enlace propuesto en este punto de la carretera M-608.
- En el núcleo de Mataelpino, suelos en colindancia con la vía pecuaria “Vereda del Guerrero” en la calle Frontal.
- Además se califican como vías pecuarias en suelo no urbanizable de protección los suelos siguientes:
 - Tramo de conexión Colada y Camino de las Viñas con la vía pecuaria “Descansadero Charco de las Raíces y Cantos Blancos”, al oeste de El Boalo, con una superficie de 13.765 m².
 - Ampliación del “Descansadero Charco de las Raíces y Cantos Blancos” al oeste de El Boalo, con una superficie de 5.037 m².
- Z1-Sector S-2B linda al oeste con la vía pecuaria “Colada del Camino de El Boalo a Morzarzal”.
- Z2-Sector S-5B linda al sur con las vías pecuarias “Colada de la Calle del Agua y Descansadero de la Pamplina” y “Colada de El Boalo a Cerceda”.
- Z3-Sector S-4C linda al este con la vía pecuaria “Colada o Paso de Ganados de Cerceda a Mataelpino” y al sur y al oeste con la vía pecuaria “Colada de Cerceda a Becerril”.
- Z4-Sector S-6C linda al norte con la vía pecuaria “Descansadero del Cerrillo de Agustín” y al oeste con la vía pecuaria “Colada de Morzarzal a Cerceda”.
- Z5-Sector S-7C linda al oeste con la vía pecuaria “Colada de Morzarzal a Cerceda”
- Z6-Sector S-10 linda al norte con la vía pecuaria “Descansadero-abrevadero de El Ejido” y al oeste con la vía pecuaria “Paso de Ganados que de Cerceda va a Manzanares el real.
- Z7-Sector S11C linda al norte con la vía pecuaria “Descansadero-abrevadero de El Ejido”



- Z8-Sector S3M linda al sur con la vía pecuaria “Descansadero del Regajo de San Andrés”
 - Z9-Sector S8M linda al norte con la vía pecuaria “Descansadero del Regajo de San Andrés” al este con la vía pecuaria “Colada del Regajo de San Andrés a Moralarzal” y al oeste con la vía pecuaria “Colada que por el Berrocal va a Becerril y Moralarzal”
 - Z10- Sector S-9M linda en pico suroeste del sector con la vía pecuaria “Colada del Regajo de San Andrés a Moralarzal”
 - Z12-Red General adscrita RG-3B linda al norte con la vía pecuaria “Colada y Camino de El Boalo a Mataelpino”, entre las dos zonas del sector atraviesa la vía pecuaria “Colada Camino de El Boalo a Becerril” y al sur linda con la vía pecuaria “Colada Camino de El Boalo a Moralarzal”.
 - Z13- Red General adscrita RG-1C linda al este con las vías pecuarias “Descansadero Abrevadero de El Egido” y “Descansadero-Abrevadero de la Mina al Puente Madrid”
 - Z14- Red General adscrita RG-2C linda al norte con la vía pecuaria “Colada de Cerceda a El Boalo”
 - Z15- Red adscrita RG-1M linda al sur con la vía pecuaria “Colada de Mataelpino a Cerceda”.
 - N1- Red General RG-1B linda al norte con la vía pecuaria “Colada del Camino de Manzanares” coincidente con la carretera M-608 y al sur con la vía pecuaria “Descansadero-Abrevadero del Charco de las Raíces y Cantos Blancos”.
 - N2-Suelo de Monte Preservado en la Avenida de la Paz en El Boalo, es colindante al norte con la vía pecuaria “Colada de El Boalo a Colmenar”.
 - N4-Suelos no urbanizables de especial protección por el planeamiento al sur del Arroyo Samburiel en Cerceda (Sector 14C de NNSS98), linda al este con la vía pecuaria “Colada de Moralarzal a Cerceda” y al oeste con el “Descansadero-Abrevadero del Arroyo Collado.
 - N5-Suelos no urbanizables de especial protección por el planeamiento al este del núcleo de Mataelpino (parte del Sector 6/7-M en las NNSS), linda al sur con las vías pecuarias “Colada de Mataelpino a Manzanares el Real” y “Colada de Mataelpino a Cerceda”
 - N6-Suelos no urbanizables de especial protección por el planeamiento al sur de la M-617 en El Boalo (UE-2B en las NNSS98), linda al sur con la vía pecuaria “Colada y Camino de El Boalo a Mataelpino”
 - 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), linda al norte con la vía pecuaria “Colada de El Boalo a Becerril” y al sur con la vía pecuaria “Colada de El Boalo a Moralarzal”.
- Respecto al documento de Normas Urbanísticas

En las normas urbanísticas en el apartado 8 Regulación Específica de Suelo Urbano:

8.2.13 Ordenanza Particular de la Zona Espacio libre Protegido Vías Pecuarias (VP)

Sin perjuicio de lo señalado en el punto 2.2 en relación con la adecuación de una ordenanza para las vías pecuarias, se añadirá en el párrafo que se refiere al cruce de los distintos viales con las vías pecuarias, 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 pecuarias.



En todos aquellos sectores en los que esté incluido dominio público pecuario, será de aplicación la normativa de vías pecuarias 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.

Sector 2C Cerceda: existe una zona de posible cesión a vías pecuarias, será de aplicación la normativa de vías pecuarias, como se refleja en su ficha.

- Respecto al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

Siempre hay que indicar si un bien se encuentra dentro de Dominio Público Pecuario.

El Área de Vías Pecuarias 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 Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

2.10. Protección contra incendios

A la vista del informe de la División de Protección Civil, se señala que:

Con fecha 9 de junio de 2017 se ha publicado en BOCM nº 136 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), entrando en vigor el mismo día de su publicación.

Comprobar los anexos mencionados en el informe

En su Anexo 1 se declara el municipio de El Boalo como Zona de Alto Riesgo, por lo que está obligado a adoptar las medidas preventivas que se disponen en el Anexo 2 y a disponer de un “Plan Especial de Actuación Municipal ante emergencias por Incendios Forestales”, como se recoge en el Anexo 4. Para ello dispone de un año a partir de la entrada en vigor del Decreto 59/2017, de 6 de junio, mencionado.

Igualmente, deberá estar a lo dispuesto en los Anexos 5, 6 y 7 en cuanto a medidas de Autoprotección y en el Anexo 8, en su caso.

Igualmente, en el Anexo de Riesgos Naturales, se hace mención al riesgo de inundaciones, considerándose que el nivel de riesgo por esta causa es bajo. No obstante, cabe señalar que la localidad de Cerceda se encuentra en zona de desembalse del Embalse Navacerrada del río Manzanares, lo que también habría que tener en cuenta a la hora de realizar el Plan General.

2.11. Protección del patrimonio cultural

El informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural recibido el 7 de noviembre de 2017 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.



Cuadro resumen:

Nº CATÁLOGO DE BIENES	Nº INPHIS	DENOMINACIÓN	CATEGORÍA DE PROTECCIÓN:
	CM/0000/053	HITO DEL LIMITE CERCEDA, EL BOALO Y MATAELPINO	Protección Específica. BIC.
01	CM/0023/01	CABEZA NEGRA	Protección Específica. Yacimiento arqueológico documentado.
02	CM/0023/02	MONTES DE MORASIERRA	Protección Específica. Yacimiento arqueológico documentado.
03	CM/0023/03	TINADA DE QUINONES	Protección Específica. Yacimiento arqueológico documentado.
04	CM/0023/04	CERRO DE LA ERMITA/CERRO DEL REBOLLAR	Protección Específica. Yacimiento arqueológico documentado.
05	CM/0023/05	CASCO HISTORICO DE CERCEDA	Protección Específica. Yacimiento arqueológico documentado.
06	CM/0023/06	CASCO HISTORICO DE MATAELPINO	Protección Específica. Yacimiento arqueológico documentado.
07	CM/0023/07	EL ALCOREJO	Protección Específica. Yacimiento arqueológico Documentado
08	CM/0023/08	CASCO HISTORICO DE EL BOALO	Protección Específica. Yacimiento arqueológico documentado
09	CM/0023/09	IGLESIA SANTA MARÍA LA BLANCA	Protección Específica. Bien de Interés Cultural Yacimiento arqueológico documentado
10	CM/0023/10	TÚMULO DE LAS VEGAS DE SAMBURIEL	Protección Específica. Yacimiento arqueológico documentado
11	CM/0023/11	FUENTE C/ TERESA FRAILE Y CALLE DE LA PORTADA	Protección General
12	CM/0023/12	FUENTE C/ FRAGUA C/V AV DE LOS CANTEROS	Protección General
13	CM/0023/14	VIV. UNIFAMILIAR Y COMERCIO EN AV. DE LOS CANTEROS 43-45	Protección General
14	CM/0023/15	HOTEL TORRELAGUNA	Protección General
15	CM/0023/16	PANTEON CEMENTERIO	Protección General
16	CM/0023/17	GALLINERO AVENIDA DE CANTEROS,35	Protección General
17	CM/0023/18	CASA GUARDES EN AVENIDA DE LOS CANTEROS,35	Protección General
18	CM/0023/19	ESCUELA	Protección General
19	CM/0023/20	VIVIENDA UNIFAMILIAR EN C/ DE LA TORRE 3	Protección General
20	CM/0023/21	VIVIENDA UNIFAMILIAR EN C/ SELLES 7	Protección General
21	CM/0023/22	VIVIENDA UNIFAMILIAR EN AVENIDA DE LOS CANTEROS 32	Protección General
22	CM/0023/23	VIVIENDA UNIFAMILIAR C/ PAJAR MADERERO 27	Protección General
23	CM/0023/24	VIVIENDA UNIFAMILIAR AVENIDA DE LOS CANTEROS 50	Protección General
24	CM/0023/25	VIVIENDA UNIFAMILIAR AVENIDA DE LOS CANTEROS 56	Protección General
25	CM/0023/26	VTVTENDA UNIFAMILIAR AVENIDA DE LOS CANTEROS 35	Protección General



26	CM/0023/27	VIVIENDAS UNIFAMILIARES C/PAJAR MADERERO 15,17,19,21 y 23	Protección General
27	CM/0023/28	VIVIENDA UNIFAMILIAR C/PAJAR MADERERO 12	Protección General
28	CM/0023/29	VIVIENDA UNIFAMILIAR C/PAJAR MADERERO 14	Protección General
29	CM/0023/30	VIVIENDA UNIFAMILIAR C/PAJAR MADERERO 16	Protección General
30	CM/0023/31	POTRO DE HERRAR	Protección General
31	CM/0023/33	FUENTE C/AUDIENCIA C/ SAN SEBASTIÁN	Protección General
32	CM/0023/34	FUENTE PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN	Protección General
33	CM/0023/36	VIVIENDA UNIFAMILIAR C/CHARCÓN 5	Protección General
34	CM/0023/37	VIVIENDA UNIFAMILIAR C/ SAN SEBASTIÁN 9	Protección General
35	CM/0023/38	VIVIENDA UNIFAMILIAR C/CERCAS 1	Protección General
36	CM/0023/39	VIVIENDA UNIFAMILIAR C/ SAN SEBASTIÁN 13	Protección General
37	CM/0023/40	VIVIENDA UNIFAMILIAR AVDA. DE LOS PRADOS 10	Protección General
38	CM/0023/41	VIVIENDA UNIFAMILIAR C/ SAN SEBASTIÁN 2	Protección General
39	CM/0023/42	VIVIENDAS UNIFAMILIARES C/ SAN SEBASTIÁN 6-8-10-12-14	Protección General
40	CM/0023/43	EDIFICACION AISLADA C/ PEÑA NEGRA 7	Protección General
41	CM/0023/44	VIVIENDA UNIFAMILIAR C/ REAL 4	Protección General
42	CM/0023/45	VIVIENDA UNIFAMILIAR PLAZA DE LA LUZ 4	Protección General
43	CM/0023/46	VIVIENDA UNIFAMILIAR PLAZA DE LA LUZ 1 y 2	Protección General
44	CM/0023/47	VIVIENDA UNIFAMILIAR C/CERCAS 2	Protección General
45	CM/0023/48	VIVIENDA UNIFAMILIAR C/ SAN SEBASTIÁN 1	Protección General
46	CM/0023/49	VIVIENDA UNIFAMILIAR C/VALLEJUETO 4	Protección General
47	CM/0023/50	VIVIENDA UNIFAMILIAR AVDA. DE LOS PRADOS 36	Protección General
48	CM/0023/51	VIVIENDA UNIFAMILIAR AVDA. DE LOS PRADOS 38	Protección General
49	CM/0023/52	VAQUERÍA AV DE LOS PRADOS Nº 29	Protección General
50	CM/0023/53	EDIFICACIÓN AISLADA C/CHARCON 11	Protección General
51	CM/0023/54	VAQTJERIA C/ PEÑA HOYUELA Nº 8	Protección General
52	CM/0023/55	EDIFICACIÓN C/ PEÑA HOYUELA 4	Protección General
53	CM/0023/56	VIVIENDA UNIFAMILIAR C/ DE LA ENCINA 14	Protección General
54	CM/0023/57	VIVIENDA UNIFAMILIAR C/ DE LA ENCINA 12	Protección General
55	CM/0023/58	VIVIENDA UNIFAMILIAR C/ DE LA ENCINA 10	Protección General



56	CM/0023/59	EDIFICACIÓN AISLADA C/ DE LA AUDIENCIA 2	Protección General
57	CM/0023/60	CONSULTORIO C/ DE LA AUDIENCIA 4	Protección General
58	CM/0023/61	VIVIENDA UNIFAMILIAR C/ DE LA AUDIENCIA 15	Protección General
59	CM/0023/62	VIVIENDAS UNIFAMILIARES C/ CHARCÓN 6 Y C/ REAL 8	Protección General
60	CM/0023/63	VIVIENDA UNIFAMILIAR C/ DE LA AUDIENCIA 11	Protección General
61	CM/0023/64	VIVIENDA UNIFAMILIAR C/ DE LA AUDIENCIA 7	Protección General
62	CM/0023/65	VILLA URBANA C/ DE LA FUENTE 8	Protección General
63	CM/0023/66	ESCUELA	Protección General
64	CM/0023/67	IGLESIA DE SAN MARTÍN MÁRTIR.	Protección General Yacimiento arqueológico documentado. Bien de Interés Patrimonial
65	CM/0023/68	VAQUERIA JOSÉ MARI)	Protección General
66	CM/0023/69	POTRO HERRAR CERCEDA	Protección General
67	CM/0023/70	CASA PEONES CAMINEROS	Protección General
68	CM/0023/71	CUEVA MAQUIS	Protección Específica. Yacimiento arqueológico documentado.
69	CM/0023/72	CUEVA REFUGIO	Protección Específica. Yacimiento arqueológico documentado
70	CM/0023/73	MAJADAS	Protección Específica. Yacimiento arqueológico documentado
71	CM/0023/74	HORNO SAN MURIEL DE BOALO	Protección Específica. Yacimiento arqueológico documentado.
72	CM/0023/75	MINA DE PLATA	Protección Específica. Yacimiento arqueológico documentado.
73	CM/0023/76	CANTERAS DE GRANITO	Protección Específica. Yacimiento arqueológico documentado.
74	CM/0023/77	ALCOREJO 2	Protección Específica. Yacimiento arqueológico documentado.
75	CM/0023/78	VIVIENDA UNIFAMILAR C/ DEL ESCULTOR 2	Protección General
76	CM/0023/79	ESTABLOS C/ DEL ESCULTOR 2	Protección General
77	CM/0023/80	VIVIENDA UNIFAMILAR C/ DEL FRONTAL 8	Protección General
78	CM/0023/81	VIVIENDA UNIFAMILAR C/FRONTAL	Protección General
79	CM/0023/82	VIVIENDA UNIFAMILAR C/ DEL FRONTAL 2	Protección General
80	CM/0023/83	VIVIENDA UNIFAMILAR c/ DE LA CHORRETA 2	Protección General
81	CM/0023/84	EDIFICACION AISLADA C/ DEL ESCULTOR 2	Protección General
82	CM/0023/85	FUENTE CALLE DE LA HIGUERA	Protección General
83	CM/0023/86	VIVIENDA UNIFAMILAR C/ARROYOS 10	Protección General
84	CM/0023/87	FUENTE C/ DE LA IGLESIA	Protección General
85	CM/0023/88	EDIFICACION ADOSADA C/ SAN BARTOLOMÉ 2	Protección General
86	CM/0023/89	VTVIENDA UNIFAMILAR PZA. ESPAÑA 5	Protección General
87	CM/0023/90	CEMENTERIO	Protección General



El Estudio Ambiental Estratégico deberá recoger la identificación diferenciada de todos los bienes referidos en el citado informe, con su correspondiente régimen de conservación/protección, que permita valorar la repercusión de las alternativas del planeamiento propuesto.

2.12. Protección frente a la contaminación atmosférica. Estudio de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático

Una de las repercusiones ambientales más significativas dentro de un plan general son las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) derivadas de sus determinaciones. En particular, esta circunstancia se da habitualmente en una buena parte de los planes de ordenación urbanística municipal que se formulan, dada la trascendencia que tienen al respecto la clasificación y la calificación urbanísticas del suelo establecidas por estos planes.

Consecuentemente, es necesario que la evaluación ambiental de los planes de ordenación urbanística municipal identifique aquellas determinaciones susceptibles de generar emisiones de CO₂ y efectúe un análisis cuantitativo suficientemente cuidadoso, tanto en la fase inicial de la redacción, en el marco de la evaluación de alternativas de los avances de planeamiento, como en el momento de completar la formulación de los planes. En función de estos análisis se tiene que poder valorar la idoneidad de las propuestas de los planes en cuanto a su incidencia sobre la mitigación del cambio climático.

Para la valoración de la situación preoperacional de la calidad del aire, en el documento aportado denominado *Estudio de energía, contaminación atmosférica y cambio climático*, los datos manejados pertenecen a la Estación de control de Colmenar Viejo, Collado Villalba y Guadalix de la Sierra.

Para el cálculo de emisiones, se han tenido en cuenta las generadas por la edificación residencial y las debidas al tráfico rodado. Adicionalmente, se ha realizado un cálculo de la Huella de Carbono, considerando las fuentes anteriores.

A la vista de los datos aportados, la mayor parte de contaminantes están dentro de los límites que marca la normativa. Respecto al ozono, en las estaciones de Colmenar Viejo y Guadalix de la Sierra, el número de superaciones del valor objetivo para la protección humana no cumple el límite anual, superando también el valor objetivo para la protección de la vegetación.

Por otra parte, los cálculos en el escenario postoperacional se han calculado dando por hecho que el porcentaje de vivienda principal aumenta en el horizonte 2026 respecto a los porcentajes de vivienda principal-secundaria-vacía del 2016 (año de referencia), y aplicando esa estimación de porcentajes a la vivienda nueva, con lo que se da la paradoja de crear nueva vivienda para que se quede vacía o sea de segunda residencia.

Analizada la documentación presentada, para poder informar respecto al cumplimiento de los requisitos requeridos por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en materia de contaminación atmosférica, el Documento del Plan General que vaya a ser objeto del Informe Definitivo de Análisis Ambiental deberá elaborar un estudio de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático con las siguientes consideraciones:

1. Afecciones de los usos del suelo sobre el cambio climático, para ello se aportará:
 - Superficies ocupadas por cada uso: Residencial (multifamiliar, unifamiliar), Industrial (tipología industrial prevista), Zonas verdes (distinción de zonas verdes amplias y pequeños parques urbanos), Viario (urbano e interurbano).



- Superficie ocupada por Espacios naturales protegidos, Humedales y Riberas.
 - Distribución de cada tipo de uso en el planeamiento (ordenación urbanística).
 - Todos los datos aportados deberán estar referidos a la situación actual y la futura con la incorporación de los nuevos desarrollos propuestos.
2. Análisis de la movilidad sostenible dentro del municipio y su en relación con otros municipios.
- Principales vías de circulación.
 - Estudio del tráfico ocasionado por el vehículo privado, comercial y de servicios públicos.
 - Propuestas de transporte público.
 - Actuaciones sobre el viario tendentes a reducción de emisiones de contaminantes atmosféricos: Propuestas para el fomento de velocidades bajas y homogéneas de la circulación, adecuación de la distribución del tráfico en el medio urbano.
3. Estudio de emisiones de acuerdo a su origen urbano: Para la cuantificación de emisiones se utilizará siempre metodología de la Agencia Europea de Medio Ambiente.
- Emisiones domésticas procedentes del uso residencial, educativo, cultural, deportivo, espacios verdes urbanos: Tipo de combustibles que se consumen en cada sector y contaminantes que cada uno emite a la atmósfera (valoración de las emisiones de CO₂).
 - Valoración de las emisiones de CO₂ producidas por el tráfico rodado distinguiendo tipo de vehículo y combustible.
 - Emisiones del tráfico rodado distinguiendo vehículos ligeros y pesados: Número de vehículos y contaminantes que emite cada tipo en función del combustible utilizado.
 - Cuantificación de las emisiones del tráfico rodado distinguiendo las de vehículos ligeros y vehículos pesados.
 - Contaminantes a cuantificar (SO₂, CO, NO, NO₂, Partículas en suspensión (PM₁₀ y PM_{2,5}), COVs, CO₂, CH₄, otros).
 - Emisiones industriales. Tipología de las industrias existentes y de las previstas en los futuros desarrollos.
4. Descripción de actuaciones para reducir los efectos sobre el cambio climático:
- Aumento de espacios arbolados y su disposición en el municipio.
 - Reducción del tráfico, tanto del número de vehículos como de su tipología. Fomento de la circulación de vehículos no contaminantes.
 - Fomento del uso en el municipio de energías renovables y reducción del uso de combustibles fósiles.
 - Otras actuaciones.



2.13. Protección frente a la contaminación acústica

Caracterización de la situación acústica:

El área de estudio corresponde al término municipal de El Boalo, caracterizándose la situación acústica en función de la compatibilidad de usos adyacentes y los niveles de sonoros generados por las principales fuentes de ruido y su impacto sobre las distintas clases de suelo.

El Avance del Plan General propone un crecimiento urbanístico en terrenos colindantes a los actuales tres núcleos principales de El Boalo, Cerceda y Mataelpino y a los viarios adyacentes.

Fuentes sonoras:

Las fuentes de ruido ambiental dentro del ámbito de estudio son las diferentes infraestructuras viarias o carreteras ya existentes:

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

Zonificación de Áreas Acústicas:

A partir de la propuesta de ordenación establecida en el Avance del Plan General, y teniendo en cuenta las áreas consolidadas urbanísticamente, se realiza una zonificación acústica del municipio, en función del uso predominante actual y previsto.

La propuesta de zonificación acústica, recogida en los planos nº 1 (planeamiento vigente) y 5 (propuesta del Avance) del estudio aportado, diferencia las siguientes áreas según su sensibilidad acústica:

- Tipo A: residencial y zonas verdes
- Tipo B: industrial
- Tipo C: Recreativo y deportivo
- Tipo D: Terciario distinto de C
- Tipo E: Educativo-sanitario-cultural

Así mismo, el estudio acústico ha tenido en cuenta las servidumbres acústicas asociadas a las infraestructuras de transporte, que pueden afectar tanto al suelo urbano como al urbanizable.

Zonas conflictivas

El Estudio acústico ha identificado varias zonas conflictivas en el plano nº 1 (planeamiento vigente), con problemas de compatibilidad acústica según los usos existentes (áreas acústicas adyacentes) y posibles afecciones a sectores por infraestructuras supramunicipales.

Comparando los planos de zonificación acústica aportados, se advierte que en la propuesta del Avance las zonas de sensibilidad acústica tipo industrial del planeamiento vigente se incluyen en área acústica tipo D- terciario. Este cambio se produce para solucionar la incompatibilidad de colindancia entre áreas acústicas de tipo residencial e industrial.



Condiciones para el desarrollo urbanístico

- Se incluirá en las fichas urbanísticas de los nuevos desarrollos la condición de cumplimiento de los valores de calidad acústica marcados por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Las zonas verdes de transición donde se superen los niveles acústicos para las Área de Sensibilidad Acústica tipo a) residencial, no deberán computar como redes de zonas verdes.
- Deberá justificarse el cambio de área acústica de las zonas industriales (zonas conflictivas identificadas) teniendo en cuenta los criterios para determinar la inclusión de un sector del territorio en un tipo de área acústica, que está reglado en el Anexo V del Real Decreto 1367/2007.

En este sentido, en áreas acústicas de tipo b) industrial:

Se incluirán todos los sectores del territorio destinados o susceptibles de ser utilizados para los usos relacionados con las actividades industrial y portuaria incluyendo; los procesos de producción, los parques de acopio de materiales, los almacenes y las actividades de tipo logístico, estén o no afectas a una explotación en concreto, los espacios auxiliares de la actividad industrial como subestaciones de transformación eléctrica etc.

Y en áreas acústicas de tipo d) actividades terciarias:

Se incluirán los espacios destinados preferentemente a actividades comerciales y de oficinas, tanto públicas como privadas, espacios destinados a la hostelería, alojamiento, restauración y otros, parques tecnológicos con exclusión de las actividades masivamente productivas, incluyendo las áreas de estacionamiento de automóviles que les son propias etc.

- Deberá justificarse el cambio de área acústica de las redes generales adscritas RG-1M (equipamiento social) y RG-3B (espacio libre/uso agroecológico) y su inclusión en área acústica d) Terciario distinto de c)
- En los documentos urbanísticos del Plan General, y de forma detallada en las fichas de desarrollo de cada ámbito, se deberán incorporar las conclusiones que se deriven del estudio acústico como parte integrante de las condiciones del mismo.
- Será necesario aportar escenario postoperacional igual que se ha hecho en los planos 2-3-4 aportados: isófonas en el estado postoperacional.
- A los efectos de la RD 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, tiene la consideración de nuevo desarrollo la superficie del territorio en situación de suelo rural para la que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevén o permiten su paso a la situación de suelo urbanizado, mediante las correspondientes actuaciones de urbanización, así como la de suelo ya urbanizado que esté sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

Para estos ámbitos se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II del citado Real Decreto, disminuido en 5 decibelios.

- Se establecerán zonas de transición cuando se superen en 5 dBA los valores objetivo aplicables a cada una de las áreas implicadas.
- Las normas urbanísticas y las fichas de los sectores de suelo urbanizable y de los ámbitos de actuación de suelo urbano no consolidado, deberán incorporar la necesidad de realizar un Estudio Acústico de Detalle como condición para su desarrollo



- La zonas de transición que se establezcan, no podrán ser de uso estancial y se evitará la instalación en las mismas de cualquier elemento que propicie su uso como tal
- Deberá aportarse la geocodificación de las Áreas de Sensibilidad Acústica, bien en coordenadas geográficas o UTM sobre papel, bien mediante el uso de formatos digitales, utilizando formas de intercambio de información vectorial tipo DXF, E00 o similares.
- Deberá actualizar la IMD a la última disponible.

Por tanto, en la próxima fase, se presentará un estudio acústico donde se deberá completar la información existente, teniendo en cuenta lo anteriormente informado, de acuerdo a las siguientes directrices:

A. Zonificación acústica

Todos los instrumentos de planeamiento, tanto a nivel general como de desarrollo, deben incluir una zonificación acústica. Las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial. Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo.

La zonificación acústica constará de:

Delimitación de las áreas acústicas definidas en el artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Para ello se seguirán los criterios y directrices establecidos en el anexo V del mismo Real Decreto.

Las áreas acústicas se clasificarán en atención al uso predominante del suelo.

Al proceder a la zonificación acústica de un territorio en áreas acústicas se deberá tener en cuenta la existencia en el mismo de zonas de servidumbre acústica y de reservas de sonido de origen natural, establecidas de acuerdo con las previsiones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y del Real Decreto 1367/2007.

La delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basará en los usos actuales o previstos del suelo. Por tanto, la zonificación acústica de un término municipal únicamente afectará, excepto en lo referente a las áreas acústicas de los tipos f) y g), a las áreas urbanizadas y a los nuevos desarrollos urbanísticos.

Ningún punto del territorio podrá pertenecer simultáneamente a dos tipos de área acústica diferentes.

La zonificación del territorio en áreas acústicas debe mantener la compatibilidad, a efectos de calidad acústica, entre las distintas áreas acústicas y entre estas y las zonas de servidumbre acústica y reservas de sonido de origen natural, debiéndose adoptar, en su caso, las acciones necesarias para lograr tal compatibilidad.

Si concurren, o son admisibles, dos o más usos del suelo para una determinada área acústica, se clasificará esta con arreglo al uso predominante, determinándose este por aplicación de los criterios fijados en el apartado 1 del anexo V del Real Decreto 1367/2007.



La delimitación de la extensión geográfica de una área acústica estará definida gráficamente por los límites geográficos marcados en un plano de la zona a escala mínima 1/5.000, o por las coordenadas geográficas o UTM de todos los vértices, y se realizará en un formato geocodificado de intercambio "shp" o "dxf". Los planos que se presenten deberán estar debidamente georreferenciados de acuerdo al sistema geodésico de referencia ETRS89.

B. Evaluación de la contaminación acústica

- a. Elaboración de mapas de ruido de la situación preoperacional y de la situación postoperacional para evaluar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

Los mapas de ruido se calcularán a una altura de 4m sobre el terreno para los periodos de evaluación día (7h-19h), tarde (19h-23h) y noche (23h-7h).

Los valores de los índices acústicos se pueden determinar para la situación preoperacional mediante cálculo o mediante mediciones, y para la situación postoperacional, únicamente mediante cálculo.

Se emplearán los métodos de cálculo establecidos en el apartado 2 del anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental.

Para el cálculo de la intensidad de tráfico rodado, se utilizará el modelo de cálculo establecido en el Real Decreto 1513/2005, "Guía del ruido de los transportes terrestres, apartado previsión de niveles sonoros, CETUR 1980". La IMH a aplicar al periodo "tarde" será la correspondiente a dos horas del periodo diurno a la que se añadirá la IMH de otras dos horas del periodo nocturno.

Cuando en el estudio de la situación preoperacional se realicen mediciones "in situ" se seguirán los métodos y procedimientos de medición del Anexo IV del Real Decreto 1367/2007.

- b. Estudio del cumplimiento de los valores objetivo establecidos en la tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, para los nuevos desarrollos, disminuyendo en cinco decibelios (5 dB) los valores de la tabla. Determinación de las medidas correctoras y preventivas necesarias para el cumplimiento de los valores objetivo.
- c. Delimitación de Zonas de Servidumbre Acústica:

Cuando el planeamiento esté afectado por el ruido de los grandes ejes viarios cuyo tráfico supere los 3.000.000 vehículos al año, grandes ejes ferroviarios cuyo tráfico supere los 30.000 trenes al año, o por aeropuertos con más de 50.000 movimientos al año, se aportará un mapa de las zonas de servidumbre aprobadas en el mapa acústico de la infraestructura o, en su defecto, propuesta de delimitación de las zonas de servidumbre acústica sobre planos a escala 1:5.000. Se entiende por zona de servidumbre acústica a la comprendida en las isófonas en las que se midan los objetivos de calidad acústica para las áreas de sensibilidad acústica que sean de aplicación.

- d. En el caso de que el estudio acústico determine la necesidad de implantar medidas correctoras o preventivas de la contaminación acústica, se incorporará una descripción y un estudio económico financiero de las mismas, y se integrarán sus resultados en el Estudio Económico Financiero del Plan General.



2.14. Protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas

Vista la documentación remitida y el informe del Canal de Isabel II Gestión de fecha 24 de abril de 2018, como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en el ámbito del PGOU, se informa lo siguiente: (COMPLETAR CON ABASTECIMIENTO)

En la actualidad, en el municipio de El Boalo, los servicios de abastecimiento (aducción y distribución) y saneamiento (alcantarillado y depuración) se prestan de la siguiente manera:

- El servicio de Aducción por Canal de Isabel II S.A.
- El servicio de Distribución por Canal de Isabel II S.A.
- El servicio de Alcantarillado por el Ayuntamiento.
- El servicio de Depuración por Canal de Isabel II S.A.

Respecto a los crecimientos previstos en el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de El Boalo

La propuesta del Documento de Avance de Plan General clasifica como suelo urbano consolidado algunos terrenos que, en el planeamiento actual constituido por las NNSS de 1998, aparecían como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, y que de acuerdo con la información contenida en el Cuadro de las páginas 59 a 61 de la Memoria de Información Urbanística, en la actualidad no están urbanizados o se encuentran en fase de urbanización. Se recuerda que la ejecución de la conexión a las redes generales y de las redes interiores deberán ser costeadas por los propietarios de dichos terrenos con las mismas obligaciones que para el suelo urbano no consolidado y que, en el caso de que estuvieran incluidos en la *Adenda al Convenio de Gestión Comercial para la ejecución y cofinanciación de infraestructuras hidráulicas*, suscrita entre el Ayuntamiento de El Boalo y Canal de Isabel II con fecha 26 de octubre de 1998, tendrían que satisfacer las obligaciones económicas que figuran en dicha Adenda.

En cuanto a la justificación de la existencia de agua suficiente para satisfacer las nuevas demandas:

La competencia para la ordenación y concesión de recursos y aprovechamientos hídricos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1.22 de la Constitución, es competencia exclusiva del Estado, no correspondiéndole en consecuencia a Canal de Isabel II Gestión pronunciamiento alguno relativo a la existencia o inexistencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas, sino que tal pronunciamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo, en cuanto Entidad responsable de la ordenación de los recursos hídricos.

En cuanto a los nuevos vertidos de aguas residuales:

Con los datos aportados en la documentación remitida, el caudal de vertido de las aguas residuales generadas por los desarrollos propuestos, calculado según las dotaciones contempladas en las Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2016), asciende a 1.890 m³/día, de los que 247 m³/día corresponden a los vertidos de las actuaciones de urbanización del suelo urbano no consolidado, y 1.643 m³/día a los vertidos del suelo urbanizable sectorizado.

El vertido total estimado para los desarrollos propuestos se reparte por núcleos de la siguiente forma:

- Núcleo urbano de El Boalo: 579,8 m³/día.
- Núcleo urbano de Cerceda: 571,7 m³/día.



- Núcleo urbano de Mataelpino: 738,8 m³/día.

A estas cifras de vertido de aguas residuales, habría que añadir el correspondiente a los ámbitos clasificados como Suelo urbano consolidado en el documento de Avance y que corresponden a ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable de las NN.SS. de 1998 que, a fecha de hoy, no están urbanizados o bien no están edificados:

- Ámbitos de suelo urbano no consolidado de NN.SS. 1998: 234 viviendas y 10.230 m² edif. de suelo destinado a usos terciarios, industriales o dotacionales que generan un vertido de aguas residuales de 543 m³/día.
- Ámbitos de suelo urbanizable de NN.SS. 1998: 739 viviendas y 24.342 m² edif. de suelo destinado a usos terciarios, industriales o dotacionales que generan un vertido de aguas residuales de 1.400 m³/día

Respecto a la capacidad de depuración del agua residual:

En la actualidad el municipio de El Boalo depura sus aguas en la EDAR de Santillana, en el término municipal de Manzanares El Real y donde se tratan además los vertidos procedentes de los municipios de Becerril de la Sierra, Manzanares El Real y Soto del Real, además de la zona norte del municipio de Moralzarzal.

En la actualidad, la EDAR de Santillana no dispone de la capacidad suficiente para dar servicio a los desarrollos propuestos en este Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de El Boalo ni a los nuevos vertidos del resto de municipios pertenecientes a su cuenca receptora ni tampoco a los nuevos vertidos de los ámbitos clasificados como Suelo urbano consolidado en el documento de Avance y que corresponden a ámbitos de las NNSS de 1998 aún no desarrollados. Por otro lado, existen numerosas infiltraciones de agua limpia procedentes de las redes municipales en los colectores y emisario del Sistema Santillana que incrementan notablemente el caudal de entrada en la EDAR, superando el caudal máximo admisible en dicha instalación.

Por tanto, y con objeto de garantizar el saneamiento de los ámbitos propuestos en el municipio de El Boalo, será necesario, por un lado, ampliar la capacidad de la EDAR y por otro, acometer las obras necesarias para reducir el caudal infiltrado en los colectores del Sistema Santillana.

Las licencias de edificación deberán estar condicionadas al inicio de las obra de la ampliación de la EDAR y de la reducción del caudal infiltrado y las licencias de primera ocupación o primera actividad al correspondiente informe del Canal de Isabel II S.A. de la puesta en servicio de las obras anteriores. No obstante, en el caso de que algún ámbito adelante su desarrollo a la puesta en servicio de las citadas obras, podría estudiarse la incorporación de los vertidos en la EDAR actual de Santillana, para lo cual y previamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización, el ámbito de actuación deberá consultar a Canal de Isabel II S.A. si las instalaciones existentes en ese momento tienen capacidad suficiente para depurar los vertidos generados por el ámbito.

Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento:

Las redes interiores de saneamiento de los ámbitos urbanísticos propuestos en el Avance deberán ser preferentemente de tipo separativo.

En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Estas aguas se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán verter a cualquier cauce público cuyo destino no



sea la red de alcantarillado de aguas negras y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto, así como el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Real Decreto 590/1996, de 15 de marzo, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II S.A un caudal de aguas residuales superior al caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.

Así mismo se deberán disponer un tanque de laminación en las redes de aguas pluviales con el fin de retener las primeras aguas de escorrentía previamente a su incorporación a la red de aguas residuales y así regular la carga contaminante y laminar el caudal de los vertidos al medio o bien plantear Técnicas de Drenaje urbano sostenible (TDUS) para reducir la escorrentía en origen con el fin de regular la carga contaminante y laminar el caudal de los vertidos.

Si la red que se proyecte tuviera que ser, excepcionalmente, de tipo unitaria por razones técnicas:

Se deberá realizar, por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas negras y de lluvia que aportarán los ámbitos a la red de colectores y emisarios de alcantarillado de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II S.A. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II S.A. un caudal de aguas unitarias diluido 5 veces con respecto al caudal medio de aguas residuales aportadas por el ámbito. Así mismo se deberá disponer de un tanque de laminación o bien plantear Técnicas de Drenaje urbano sostenible (TDUS) para reducir la escorrentía en origen con el fin de regular la carga contaminante y laminar el caudal de los vertidos.

Además, en el proyecto de urbanización de cada sector, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al ámbito de la actuación, y que discurren por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulen aguas residuales.

En la actualidad, y debido al elevado caudal de infiltración de agua limpia en los colectores y emisario del Sistema Santillana, la capacidad de transporte de los tramos A4, B2, B3 y B6 es insuficiente para recibir nuevas incorporaciones de aguas residuales.

Por tanto, la incorporación de los vertidos de aguas residuales de los ámbitos propuestos en el Avance estará condicionada a la eliminación de las infiltraciones de agua limpia en la red municipal y la regulación de las aportaciones al Sistema mediante aliviaderos remodelados y regulados.

En cuanto a los ámbitos clasificados como Suelo urbano consolidado en el documento de Avance y que corresponden a ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable de las NN.SS. de 1998 que, a fecha de hoy, no están urbanizados o bien no están edificadas, éstos deberán solicitar actualización de Informe respecto al Art. 7 del Decreto 170/98.

Así mismo, en las Normas Urbanísticas del Plan General de El Boalo, debe quedar reflejado expresamente que los vertidos industriales al Sistema Integral de saneamiento deben cumplir la *Ley 10/93 de 26 de octubre sobre vertidos líquidos industriales al Sistema integral de saneamiento*.

Por otro lado, se recuerda que cualquier conexión a Emisarios y Colectores de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II S.A, requiere la tramitación del art.8 del Decreto



170/98. En este sentido, se deberán regularizar las conexiones que se hayan hecho con anterioridad sin contar con la autorización del titular de dichas infraestructuras.

Finalmente, en el caso de que las obras de urbanización afecten a colectores y emisarios existentes, estos deberán retranquearse a zonas de dominio público a cargo del promotor de la actuación, que deberá ponerse en contacto con la Subdirección de Conservación de Infraestructuras Zona Oeste de Canal para definir el retranqueo necesario y para la obtención de las autorizaciones oportunas.

Con respecto al riego de zonas verdes y espacios libres públicos:

En las Normas Urbanísticas del Plan General deberá prohibirse expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de agua de consumo humano.

Deberá indicarse que, en las zonas verdes de uso público de los ámbitos, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir la normativa de Canal de Isabel II Gestión, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador.

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua para consumo humano deberán remitirse al Canal para su aprobación. De acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II, el agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá someterse a fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano.

En cuanto a clasificación, calificación y gestión del suelo para las infraestructuras hidráulicas básicas:

Los terrenos donde se ubican las infraestructuras básicas, existentes y futuras, para la aducción y regulación del agua de consumo humano, y para el saneamiento y depuración de las aguas residuales del municipio de El Boalo, deberán calificarse como Redes Supramunicipales de Infraestructuras Sociales, si dan servicio a varios municipios, o como Redes Generales de Infraestructuras Sociales en caso contrario, y señalarse en los planos de calificación del Plan General.

Respecto al abastecimiento actual, se consideran como infraestructuras básicas supramunicipales la “Arteria Conducción Santillana-Collado Villalba 1 y 2” y la “Arteria Puerta del Sol-Depósito Manzanares”, y como infraestructuras básicas generales los Depósitos de El Cerrillo, Mataelpino, Mataelpino 2, El Boalo, Cerceda y Urbanización las Praderas, las elevadoras de El Boalo (Cerrillo), Cerceda, Mataelpino (Grupo de presión) y Mataelpino (Nuevo), y las siguientes tuberías de aducción y transporte:

- Arteria Puerta del Sol - Depósito de Mataelpino de diámetros 250 y 300 mm.
- Arteria Depósito de Mataelpino - Depósito de Mataelpino 2 de 150 mm.
- Arteria Depósito de El Cerrillo - Depósito de Mataelpino de 200 y 300 mm.
- Arteria Depósito de El Cerrillo - Depósito de El Boalo - núcleo de Cerceda de 400 y 200 mm.
- Arteria Ramal Depósito El Boalo de 250 mm.
- Arteria Ramal Depósito Cerceda de 250 mm.
- Arteria Ramal Conducción Santillana - Depósito de Cerceda de 400 mm.
- Arteria Depósito de Cerceda - Depósito de El Cerrillo de 450 mm.

En cuanto al abastecimiento futuro, la ampliación del depósito de Mataelpino sería infraestructura básica general.



Respecto al saneamiento actual, se consideran como infraestructuras básicas supramunicipales los emisarios según el Decreto 170/98 (“B1”, “B4” y “A4”), y como infraestructuras básicas generales los colectores “B2” y “B3”.

En relación a las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II Gestión:

El informe del Canal de Isabel II identifica y enumera las infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II Gestión, en cuanto a abastecimiento de agua potable, regulación y saneamiento (colectores y emisarios):

Abastecimiento Agua Potable:

- Aducción:
 - Arteria Conducción Depósito El Cerrillo-Cerceda.
 - Arteria Conducción Manzanares El Real.
 - Arteria Conducción Santillana- Collado Villalba 1
 - Arteria Conducción Santillana- Collado Villalba 2.
 - Arteria Ramal El Boalo
 - Arteria Ramal Cerceda- Conducción Santillana.
 - Arteria Ramal Conducción Manzanares- Depósito El Cerrillo.
 - Arteria Ramal Depósito El Boalo.
 - Arteria Ramal Depósito Cerceda.
 - Arteria Ramal Depósito Mataelpino.
 - Arteria Ramal Depósito Mataelpino- Depósito Mataelpino 2.
 - Elevadora El Boalo (El Cerrillo)
 - Elevadora Cerceda.
 - Elevadora Mataelpino (Grupo Presión)
 - Elevadora Mataelpino (Nuevo).
- Regulación:
 - Depósito El Boalo (Mataelpino 2)
 - Depósito El Boalo (Mataelpino)
 - Depósito El Boalo (Cerceda)
 - Depósito El Boalo (Cerrillo)
 - Depósito Urbanización las Praderas
 - Depósito El Boalo

Saneamiento (colectores y emisarios):

- A4
- B1
- B2
- 83
- B4

El documento de Avance de Plan General de El Boalo, Cerceda y Mataelpino deberá establecer el sistema de redes supramunicipales y generales incluidas en la delimitación de dicho término municipal, de conformidad con los artículos 34.3, 35.2.b), y 36.3.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, por lo que se han de recoger en dicho documento aquellas infraestructuras titularidad Canal de Isabel II que por su naturaleza reciban tal categoría (apartado 4 del artículo 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en adelante, Ley del Suelo de Madrid). Asimismo, y en



función de lo dispuesto en el artículo 36.2 de la Ley del Suelo de Madrid, dichas infraestructuras deberán calificarse en el documento de Avance del Plan General del término municipal de El Boalo, Cerceda y Mataelpino como redes públicas de infraestructuras sociales de abastecimiento y saneamiento de agua.

En relación con las arterias de aducción que han sido relacionadas, el documento de Avance del Plan General de El Boalo, Cerceda y Mataelpino grafiará sus correspondientes Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) con el régimen previsto en el apartado IV.5. de las Normas para Redes de Abastecimiento (2012) de Canal de Isabel II, en el que se definen sus respectivas anchuras y condiciones de protección.

Así mismo, se incluirá en las Normas Urbanísticas de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Boalo un artículo que establezca que serán de obligado cumplimiento las Normas Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento de Agua de Canal de Isabel II.

El documento de Avance del Plan General de El Boalo, Cerceda y Mataelpino contemplará la posibilidad de flexibilizar las determinaciones de la ordenanza que regula el uso de infraestructuras y servicios públicos por razones de interés público, especialmente en cuanto a los parámetros de posición de la edificación, superficie máxima edificable y altura máxima.

Se incluirá en la Normativa Urbanística del Plan General un artículo que establecerá el obligado cumplimiento de las Normas Técnicas para Redes de Abastecimiento, Saneamiento y Reutilización de agua que aplique Canal de Isabel II. Asimismo, las normas urbanísticas del Plan General establecerán que cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II SA deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que resulten necesarios para la salvaguarda de las infraestructuras hidráulicas que gestiona. De igual modo, se recogerá que los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovida por terceros que se autoricen por Canal de Isabel II SA será de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.

Cabe señalar que el artículo 189.1 de la Ley 3/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas establece que "la aprobación inicial, la provisional y la definitiva de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a bienes de titularidad pública deberán notificarse a la Administración titular de los mismos". En consecuencia, los hitos de aprobación contemplados en el citado artículo deberán ser notificados a Canal de Isabel II S.A., a la atención de la Subdirección de Patrimonio.

Con respecto a las Normas Técnicas para Redes de Abastecimiento, Redes de Saneamiento y Redes de Reutilización:

En el apartado relativo al Abastecimiento deberá figurar específicamente el siguiente texto:

"En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de distribución de agua para consumo humano, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II Gestión."

En el apartado relativo al Saneamiento deberá figurar específicamente el siguiente texto:

"En cuanto a dotaciones, diseño de red de saneamiento, materiales, diámetros, pendientes, etc., se observará el obligado cumplimiento de las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II Gestión."



Con respecto a la tramitación de las figuras urbanísticas de desarrollo de las actuaciones definidas en el plan General de Ordenación Urbana:

Una vez aprobado definitivamente el Plan General, el Ayuntamiento deberá colaborar con Canal de Isabel II Gestión en la fase de tramitación medioambiental y urbanística de los proyectos de las infraestructuras y la posterior expropiación, a los efectos de facilitar en lo posible la disponibilidad de los terrenos afectados por las nuevas infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de los ámbitos de actuación en suelo urbano, consolidado y no consolidado, y los sectores en suelo urbanizable sectorizado.

Con respecto a los Planes Parciales, la aprobación definitiva de estos documentos deberá condicionarse al informe previo, a emitir por Canal de Isabel II Gestión, relativo a sus competencias.

Se recuerda que los ámbitos tendrán que solicitar a Canal de Isabel II Gestión, informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior y cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio.

Con respecto a los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar la Conformidad técnica de Canal de Isabel II Gestión en lo referente a la red de distribución de agua de consumo humano y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

El inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano por parte del promotor estará condicionado a la obtención de la Conformidad Técnica de Canal de Isabel II Gestión y a la suscripción del correspondiente Convenio de Conformidad Técnica con dicha Empresa.

Por ello, el Ayuntamiento deberá condicionar:

- Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar, a la obtención previa de Canal de Isabel II Gestión de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución de agua para consumo humano y al cumplimiento de los condicionantes del informe de viabilidad emitido por Canal de Isabel II S.A. y los condicionantes de saneamiento y depuración que la Comunidad de Madrid determine en el correspondiente informe en cumplimiento del Decreto 170/98.
- Las licencias de edificación, al inicio de las obras de las infraestructuras generales a ejecutar por Canal de Isabel II Gestión o por los promotores de los ámbitos, necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.
- Las licencias de primera ocupación o de actividad, a la obtención del correspondiente informe de Canal de Isabel II Gestión de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del correspondiente Sector.



Respecto de los costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos:

Se informa en cuanto al deber de los promotores de los nuevos desarrollos, de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, de acuerdo con lo establecido en los artículos 18 y 21 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Art. 18 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, y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Con fecha 26 de octubre de 1998, se firmó una Adenda al Convenio de Gestión Comercial entre el Ayuntamiento de El Boalo y Canal de Isabel II para la ejecución y cofinanciación de infraestructuras hidráulicas, en la que se contemplaban las infraestructuras necesarias para el abastecimiento y saneamiento de los desarrollos máximos previstos de las Normas Subsidiarias vigentes.

Actualmente están ya ejecutadas la mayoría de las infraestructuras de abastecimiento de la Adenda, es decir las distintas aducciones a depósitos, el nuevo depósito de El Cerrillo y un nuevo depósito en Mataelpino, y las redes de conexiones con redes de distribución de los distintos núcleos, y en cuanto a infraestructuras de saneamiento y depuración, una primera ampliación de la EDAR de Santillana.

Una vez aprobado definitivamente el Plan General, se deberán adecuar las infraestructuras que se recogen en la Adenda vigente teniendo en cuenta las infraestructuras ya ejecutadas y la que quedan por ejecutar, actualizar los precios y considerar tanto el desarrollo contemplado en el documento que finalmente se apruebe, como los ámbitos clasificados como Suelo urbano o consolidado en el documento de Avance, que corresponden a ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable de las NNSS de 1998 que, a fecha del presente informe, no estén urbanizados o bien no están edificados y que están contemplados en la Adenda de 1998.

En el caso de que estos últimos ámbitos adelanten su desarrollo a la firma de la adecuación de dicha Adenda, deberán satisfacer las obligaciones económicas correspondientes que figuran en el texto de la Adenda de 1998.

Canal de Isabel II SA condicionará la Conformidad Técnica de la red de distribución del proyecto de urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en el Plan General al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad y conexión exterior necesarios que haya emitido CYII S.A.

CYII S.A. condicionará la recepción de las redes de distribución y la conexión de las redes de distribución y redes de saneamiento a los Sistemas Generales de Abastecimiento y Saneamiento y Depuración adscritos a Canal de Isabel II S.A. a la puesta en servicio previa de las infraestructuras hidráulicas que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a desarrollar.

2.15. Protección de cauces e hidrogeología

A la vista del informe remitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo el 21 de agosto de 2017 se señala lo siguiente:



- La actuación objeto de estudio tendrá como finalidad el desarrollo de actuaciones en cuyas fases de construcción y de explotación pueden provocarse alteraciones en el dominio público hidráulico.
- En virtud del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio modificado en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005 de 20 de junio, por la que se modifica la ley 10/2001 de 5 de julio del Plan Hidrológico Nacional, el desarrollo de las actuaciones queda condicionado a la obligación por parte del responsable del suministro de agua de garantizar los volúmenes necesarios para hacer frente a las necesidades que se plantean para satisfacer las nuevas demandas. Además, en la fase de desarrollo, el promotor deberá remitir a la Confederación Hidrográfica del Tajo la documentación necesaria para justificar la existencia de tales recursos suficientes para satisfacer dichas demandas.
- En la redacción del proyecto se tendrá en cuenta en todo momento la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y en general del dominio público hidráulico, y en ningún caso se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.
- Para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, en la redacción del proyecto y previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados. La delimitación del dominio público hidráulico, consistirá, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo, en un documento en el que se recojan las referencias tanto del estado actual como del proyectado.
- Así mismo, en el proyecto se deberán analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este Organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas. Se llevará a cabo un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
- Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento. Por lo que respecta a las captaciones de agua tanto superficial como subterránea directamente del dominio público hidráulico, caso de existir, éstas deberán contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de esta Confederación y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.
- La red de colectores deberá ser separativa siempre que sea posible, por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizara a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico. Si por el contrario, se pretendiera verter directamente al dominio público hidráulico, el organismo competente para dicha autorización y en su caso imponer los límites de los parámetros característicos es la Confederación Hidrográfica del Tajo. Todas las nuevas instalaciones que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csy mediante el siguiente código seguro de verificación: 0964288569708072921900

- Se significa que la Confederación Hidrográfica del Tajo tiene por norma no autorizar instalaciones de depuración que recojan los vertidos de un único sector, polígono o urbanización. Se deberá por tanto prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas que queden próximas (aunque sean de promotores distintos) con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.

Además de lo anterior, deberá tener en cuenta las siguientes indicaciones:

- Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo.
- Se han de respetar las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según establece el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001.
- En ningún caso se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción montaje o ubicación de instalaciones destinadas albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 77 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes, requerirá concesión administrativa como norma general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto
- Legislativo 2/2001, de 20 de Julio y el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Sin embargo, en caso de que
- la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.
- En el caso de que se realicen pasos en cursos de agua o vaguadas se deberá de respetar sus capacidades hidráulicas y calidades hídricas.
- Toda actuación que realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidas horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de esta Confederación, según establece la vigente Legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Por otro lado, se tendrán en cuenta las siguientes medidas encaminadas a la protección del sistema hidrológico e hidrogeológico:

- Dado el uso del suelo previsto, no se prevén afecciones de importancia a las aguas subterráneas si se contemplan medidas básicas de protección de las mismas frente a la contaminación.
- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.



- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mimos a las aguas subterráneas.
- Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos. Para ello se puede habilitar un "punto verde" en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

2.16. Estudio sobre calidad de suelos

A la vista del informe emitido por el Área de Planificación y Gestión de Residuos de 8 de agosto de 2017, se han identificado como zonas conflictivas los ámbitos calificados por las NNSS como industriales en los cuales se pueden apreciar construcciones existentes.

Se señalan las siguientes condiciones para el desarrollo urbanístico:

En el caso, de los ámbitos en los cuales se hayan desarrollado actividades industriales (S11C), se procederá a realizar la Fase II de la caracterización analítica del suelo, de acuerdo con el documento de Directrices que se adjunta, denominado: "Estudio de caracterización de la calidad de los suelos para planeamiento urbanístico (versión mayo 2016)".

En los ámbitos calificados como suelo industrial o residencial/industrial, se confirmará si se han desarrollado actividades potencialmente contaminantes al detectarse la existencia de construcciones en las fotografías del estudio histórico aportado (S-10C y S-2B). En el supuesto de que así sea, se completará el estudio con la Fase II según se indica en el párrafo anterior.

La obligación de realizar dicho estudio deberá incluirse en el texto normativo y/o en la ficha urbanística que se contenga en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental. La inclusión del estudio de caracterización analítica se impondrá como condición para los documentos de aprobación inicial de las figuras urbanísticas que los desarrollen, y deberán ser informados desde esta Dirección General.

Además, con carácter general, en el documento normativo deberá incluirse en su articulado el siguiente texto:

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura, se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

2.17. Residuos

Según el epígrafe 5.17 del Documento Inicial Estratégico, la gestión de los residuos en El Boalo-Cerceda-Mataelpino se ha municipalizado diferenciando entre:

- Los residuos asimilables a urbanos, que se envían en la actualidad la planta de transformación de Colmenar Viejo.
- Los residuos voluminosos (muebles, etc.) se llevan al vertedero de Colmenar Viejo. La recogida municipal de estos enseres voluminosos se hace previa petición de los vecinos.
- Los envases plásticos y latas.



- Los envases de vidrio.
- Los residuos de papel y cartón.

Existe también:

- Un acuerdo para la recogida de aceite vegetal a través de la empresa Gestión de Aceites Vegetales S.L., con contenedores en viales de los tres núcleos urbanos.
- Un acuerdo para la recogida de pilas en dependencias municipales a través de Ofipilas.
- Transformación de residuos vegetales de poda mediante trituración en la Majada de la Vega de El Boalo para su disposición para el rebaño de cabras municipal.
- Avicompostero con gallinas en el colegio municipal de Cerceda para la reutilización de los restos orgánicos del comedor escolar

No se aporta estudio y cuantificación de los residuos relacionados anteriormente.

En la actualidad no existe punto limpio fijo (al parecer en tramitación), aunque sí un punto limpio móvil. El Ayuntamiento prevé implantar un sistema de recogida puerta a puerta, un proyecto de compostaje y un tercer proyecto para la recuperación de objetos desechados por los vecinos.

A este respecto el estudio sobre la generación y gestión de los residuos urbanos, que acompañe al documento que se someta a informe definitivo de Análisis Ambiental / declaración ambiental estratégica, deberá cumplir las siguientes prescripciones:

- Debe quedar garantizado el incremento de la capacidad de tratamiento de los RSU, previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo de los nuevos ámbitos.
- El destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos, deberá cumplir lo dispuesto tanto en el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR) 2016-2022, aprobado mediante Acuerdo del Consejo de Ministros de 6 de noviembre de 2015, como en el Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición 2006-2016, recogido en la Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid (o en el nuevo Plan Regional de Residuos de la Comunidad de Madrid en el caso que se aprobara en el trascurso de la tramitación del Plan General-Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos 2017-2024). Y así se hará constar en el documento. Igualmente se tendrá en cuenta el Programa Estatal de Prevención de Residuos, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros el 13 de diciembre de 2013.
- En cumplimiento del artículo 29 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, el documento de planeamiento contendrá la previsión de los terrenos idóneos, dentro de las redes generales, para la ubicación de al menos un Centro de Recogida de Residuos Valorizables y Especiales o "Punto Limpio" que de servicio al municipio o la justificación de la no necesidad del mismo.
- Conforme al artículo 30 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, los nuevos sectores de suelo industrial deberán contar con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores. Los nuevos sectores de suelo industrial deberán contar con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores, dicha obligación deberá ser recogida en las fichas de los ámbitos de desarrollo.



2.18. Protección de la salud

A la vista del informe sanitario-ambiental emitido por el Área de Sanidad Ambiental de la Consejería de Sanidad, se señala que además de las medidas de protección sanitaria en relación con la radiactividad por radón en el territorio, protección de las redes de abastecimiento de agua potable, etc. sanitaria recogidas en el documento del Plan General (ver dónde exactamente), deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

- Incorporar en la fase de ejecución de obras, las Mejores Técnicas Disponibles en relación a la producción de partículas, polvo y ruido al objeto de minimizar los posibles riesgos para la salud de la población del área de influencia, máxime cuando los nuevos desarrollos colindan con el área residencial consolidada. Estas medidas se extremarán en el caso de establecimientos considerados vulnerables como consultorios médicos (3), equipamientos educativos (6), residencia para la tercera edad o instalaciones deportivas (4).
- La manipulación, retirada y gestión de material con contenido en amianto en los procesos de rehabilitación y restauración de los edificios del casco antiguo, colonias históricas serranas y redes de infraestructuras existentes deberán ser realizada obligatoriamente por empresas especializadas y registradas en el Registro de Empresas con Riesgo de Amianto (RERA). El personal que ejecute los trabajos deberá poseer la formación adecuada y acometer las medidas de protección personal y colectiva que correspondan, gestionando de forma adecuada los residuos que se originen.
- Por último sería recomendable y dado que en el documento se describe el fuerte envejecimiento de la población del municipio y las necesidades de atención por parte de los servicios municipales, estudiar las necesidades de configuración de nuevos recursos sociales. Para ello se deberán tener en cuenta criterios de equilibrio territorial, índices de envejecimiento y de sobre-envejecimiento de la población, de tal forma que se garantice la cobertura de las necesidades de las personas mayores.

2.19. Protección del medio nocturno

De cara a la protección del medio nocturno, se tendrán en cuenta las propuestas de la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

2.20. Medidas tendentes al ahorro energético

Deberán proponerse medidas efectivas tendentes a favorecer el ahorro energético en los nuevos desarrollos.

En este sentido, deberá tenerse en cuenta el Plan de Acción Nacional de Energías Renovables (PANER) 2011-2020 remitido a la Comisión Europea, además de los siguientes documentos:

- El Plan de Energías Renovables (PER) 2011-2020, aprobado por Acuerdo del consejo de Ministros de 11 de noviembre de 2011, que establece objetivos acordes con la Directiva 2009/28/CE del Parlamento y del Consejo, de 23 de abril de 2009, relativa al fomento del uso de energía procedente de fuentes renovables. Este plan incluye los elementos esenciales del PANER así como análisis adicionales no contemplados en el mismo.



- El Plan Nacional de Acción de Eficiencia Energética 2017-2020, que responde a la exigencia del artículo 24.2 de la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética.
- Plan energético de la Comunidad de Madrid horizonte 2020, que recoge medidas coherentes con la Directiva Europea de Eficiencia Energética y las líneas de actuación en los próximos años.

Así, entre las medidas a adoptar, se sugiere al Ayuntamiento que instrumente una Ordenanza específica sobre el uso de la energía solar, de acuerdo a la “Propuesta de Ordenanza Municipal de captación de energía solar para usos térmicos”, realizada por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

2.21. Medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable

El estudio ambiental estratégico deberá incluir medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable con objeto de reducir en lo posible el abastecimiento para el consumo y riego. En consecuencia, deberán proponerse medidas a tal fin, y su aplicación recogerse en las Normas urbanísticas correspondientes, entre las que se incluirán:

2.21.1. Medidas que se deben adoptar en zonas verdes

Deberán proponerse medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua para riego, entre las que se incluirán:

- En todas las zonas verdes se prohibirá la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.
- En todas las zonas verdes públicas se instalarán sistemas de riego automático con utilización de programadores de riego, disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera, riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas, y una instalación de detectores de humedad en el suelo.

2.21.2. Medidas que se deben adoptar en edificios de viviendas

Se instrumentarán las medidas necesarias para asegurar que los nuevos edificios cuenten con las medidas oportunas, tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable, y en particular las siguientes:

- Contadores individuales de agua para viviendas y locales, mecanismos adecuados para el máximo ahorro de agua (Economizadores de chorro, mecanismos reductores de caudal en los grifos, mecanismos limitadores de accionamiento de la descarga de las cisternas, mecanismos reductores de caudal para las duchas).
- Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos similares de cierre automático para dosificar el consumo de agua, limitando las descargas.

Las medidas propuestas deberán estar en consonancia con el Plan Estratégico 2018-2030 del Canal de Isabel II, una de cuyas líneas estratégicas consiste en la reducción en un 25 % el volumen de agua derivada para consumo por habitante.



2.22. Contaminación electromagnética

Se estudiará la posible existencia de contaminación electromagnética generada por líneas eléctricas, subestaciones eléctricas, y cualquier otro equipo o instalación en el ámbito afectado y sus repercusiones ambientales, especialmente sobre la salud humana, en relación con los usos propuestos. En su caso, se establecerán medidas para su reducción o eliminación. Se tendrá en cuenta, como referencia general, la Recomendación del Consejo de 12 de julio de 1999 (1999/519/CE), relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos (0 Hz a 300 GHz).

En relación al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de Octubre, de producirse alguna de las actuaciones urbanísticas relacionadas con las infraestructuras eléctricas, deberá estudiarse la contaminación electromagnética previsible tras las actuaciones correspondientes y de la compatibilidad con los usos propuestos.

Se asegurará el cumplimiento de la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas y la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (limitaciones y servidumbres derivadas de la aplicación de su artículo 32.1).

2.23. Normativa urbanística

En las normas y capítulos correspondientes y especialmente en lo relativo a licencias, se asegurará el cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y de las disposiciones vigentes de la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cuanto al procedimiento de aplicación en cada caso, atendiendo a los Anexos de las citadas leyes, sin perjuicio del sometimiento previo de los mismos a las previsiones del Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación cuando corresponda.

Se instrumentará un capítulo específico relativo a “Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente” donde se asegurará el cumplimiento de las medidas correctoras propuestas en el documento inicial estratégico y las consideraciones recogidas en el presente informe.

Las fichas de condiciones para el desarrollo de cada uno de los sectores, deberán contener expresamente todas las determinaciones recogidas en el presente informe en relación a la aplicación de la Ley de evaluación ambiental, protección del medio natural, condiciones para la ordenación general y pormenorizada, infraestructuras, zonas verdes, vías pecuarias, protección frente a la contaminación acústica y atmosférica, protección de los recursos hídricos, calidad de suelos, residuos, protección del medio nocturno y medidas tendentes al ahorro energético y de agua potable.

Se reflejará expresamente que los desarrollos propuestos quedarán condicionados a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que darán servicio al término municipal.

Deberá presentarse una relación de actividades en suelo no urbanizable, como anexo a las Normas del documento para aprobación inicial del Plan General. En ella, se indicarán 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, normas que desde el planeamiento se puedan adoptar para su erradicación en el futuro. Se atenderá especialmente a la ubicación de construcciones dentro de áreas inundables.



En caso de usos incluidos dentro de alguno de los espacios naturales protegidos, deberá indicarse su adecuación o no a los usos admitidos según su ubicación, en relación con la zonificación establecida por la normativa de los citados espacios.

2.24. Vigilancia Ambiental

La Vigilancia Ambiental se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de cada una de las condiciones contenidas en el Estudio Ambiental y en el presente Informe, de forma que se cumpla lo previsto en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Se redactará, por tanto, un estudio de vigilancia ambiental que incluirá las medidas previstas para la disminución de los efectos ambientales negativos derivados del desarrollo propuesto y las necesarias para la supervisión, vigilancia e información a esta Consejería de las distintas fases del planeamiento, así como su programación temporal, tomando como base las medidas incluidas en el documento inicial estratégico/estudio de incidencia ambiental, y en el presente informe. Todo ello asegurará el cumplimiento de cada una de las medidas correctoras contenidas en la presente resolución de acuerdo con los siguientes objetivos:

- Comprobar que las medidas correctoras y protectoras propuestas en el estudio ambiental, así como las condiciones de este informe han sido realizadas.
- Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de tales medidas y condiciones.
- Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales previamente seleccionados, respecto de los niveles críticos establecidos.
- Detectar alteraciones no previstas en el estudio ambiental, con la consiguiente modificación de las medidas correctoras establecidas o la definición de nuevas medidas.
- Cuantificar los impactos a efectos de registro y evaluación de su evolución temporal.
- Aplicar nuevas medidas correctoras en el caso de que las definidas en el documento inicial estratégico o en el presente informe fueran insuficientes.

Los resultados de los controles de supervisión y vigilancia que se deben recoger en el estudio de vigilancia ambiental se incluirán en los informes correspondientes. Tanto la realización de los controles como la remisión de los informes de los resultados obtenidos a esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se realizarán con la periodicidad adecuada, que deberá justificarse. Cualquier modificación de lo contemplado en el documento inicial estratégico y el contenido de la presente resolución, deberá someterse a previa aprobación de esta Consejería de Medio Ambiente.

Sin perjuicio de lo anterior, esta Consejería, como órgano administrativo de medio ambiente de la Comunidad de Madrid, podrá efectuar las comprobaciones necesarias para verificar el cumplimiento de las medidas establecidas en el documento inicial estratégico y en la presente resolución, o en su caso, variar la periodicidad o el contenido de los informes.

Procede hacer constar que cualquier modificación del contenido en el documento inicial estratégico que resultase de la revisión del mismo a partir de las prescripciones contenidas en el presente documento de alcance/informe previo de Análisis Ambiental, deberá someterse a aprobación por parte de este Órgano Ambiental.



2.25. Especial referencia a las necesidades a satisfacer, las alternativas de planeamiento y el modelo territorial

Según se indica en la Memoria, *“respecto de la demanda de viviendas, consideramos que hay una serie de factores que hacen de este municipio un lugar atractivo para vivir. En primer lugar la elevada calidad ambiental y paisajística del territorio, así como la proximidad de los núcleos urbanos a espacios naturales notabilísimos. Por otra parte, hay una tendencia, en cada vez más porcentaje de la población, en la búsqueda de modos de vida más saludables.*

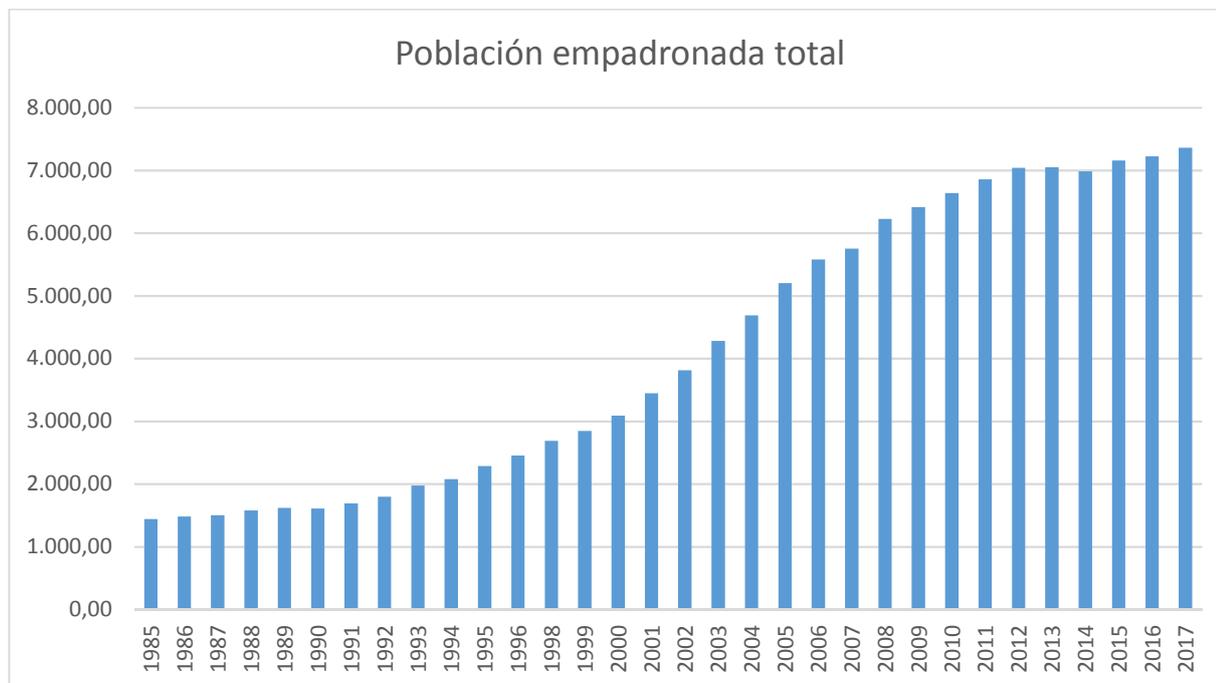
Este municipio, por sus características, es un marco adecuado para la consecución de este fin. Además la tendencia al teletrabajo, desde la irrupción de “internet”, hace que el factor “distancia a la capital” no sea tan relevante, pudiendo convertirse, por el contrario, en una oportunidad para encontrar una vivienda a un precio razonable.

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

Por otro lado, según la Memoria, *“hay que hacer mención a un fenómeno demográfico que consiste en la conversión progresiva de segundas residencias en primeras: mayores que van a vivir a BCM o bien, en menor medida, jóvenes que establecen su primera residencia en El Boalo.*

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

La evolución de población empadronada en El Boalo en los últimos años ha sido la siguiente:



(Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid)



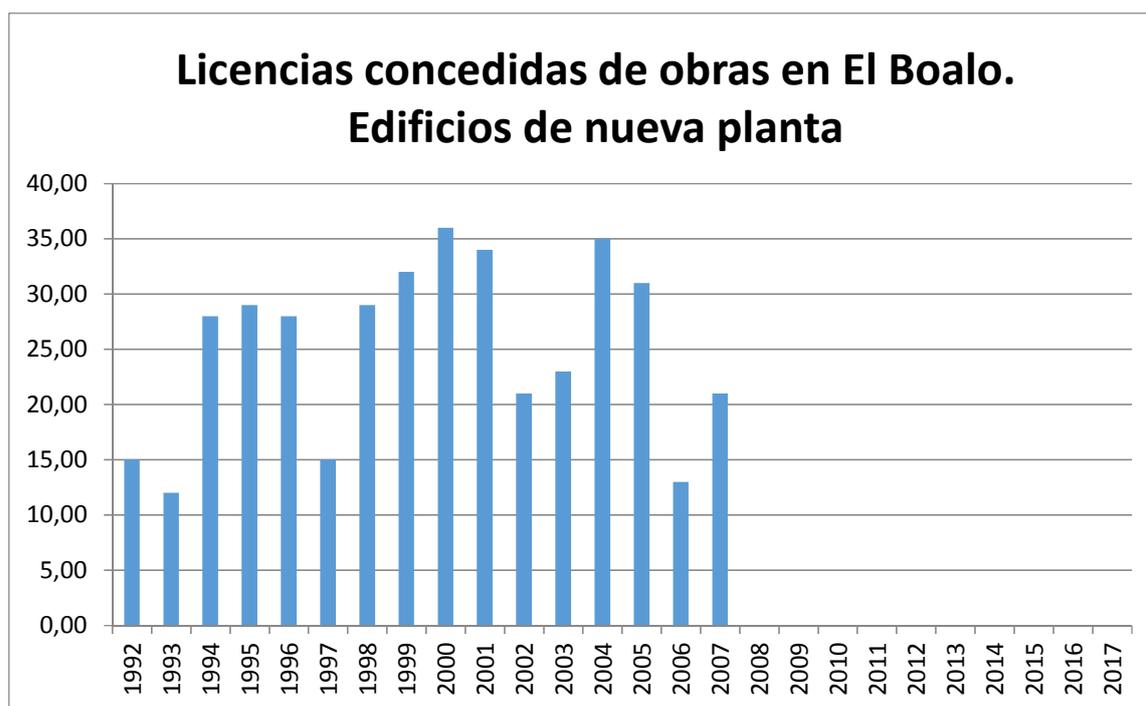
De la gráfica anterior se deduce una estabilización de la población entre 2012 y 2014, con tendencia ligeramente creciente a partir de entonces.

Actualmente el número de habitantes por vivienda se sitúa en el entorno de 2,6 personas por vivienda por lo que tomando la cifra de 6.334 de viviendas máximas previstas, el número de habitantes a techo de planeamiento puede ascender a 16.468 personas. Esto supondría duplicar ampliamente la población empadronada (7.225 personas en 2016, fecha de redacción del Plan General).

Si suponemos que todas las viviendas nuevas se van a ocupar y las ya existentes mantienen los porcentajes actuales de vivienda principal/secundaria/vacías, las 1.982 viviendas nuevas pueden suponer unos 5.153 nuevos habitantes, que sumados a los existentes, serían un total de 12.378.

En definitiva, nos movemos en una horquilla de entre 12.378 y 16.468 habitantes a techo de planeamiento.

Consultando las estadísticas de licencias de obras concedidas para edificios de nueva planta para el municipio de El Boalo, entre los años 1998 y 2007 se concedieron 275. En los años 2000 a 2007, época de bonanza se han concedido entre 12 (2006) y 36 (2000) licencias. Se carece de datos posteriores.



(Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid)

La proyección de población del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid para municipios mayores de 2000 habitantes, calculaba para El Boalo 8.646 habitantes en el año 2016. Sin embargo, en 2017 había llegado a los 7.358 habitantes, muy lejos de la citada previsión.

Con los datos anteriores, no se aprecia que existan actualmente factores económicos o sociales que permitan pensar que las necesidades de vivienda en El Boalo se vayan a incrementar de forma acorde con la propuesta planteada, la alternativa de planeamiento propuesta en el Avance del Plan General supone un crecimiento que supera ampliamente las expectativas para este municipio.



No resultan, por consiguiente, realistas, las necesidades de nuevas viviendas que se defienden en la documentación del Plan General, ya que ni los datos del padrón ni el número de licencias concedidas apuntan a un crecimiento comparable al registrado en la década de 2000.

Por otro lado, las tendencias demográficas actuales en España para el periodo 2014-2064, de acuerdo con las “Proyecciones de Población de España” del Instituto Nacional de Estadística, indican que se producirá en el conjunto del país una pérdida de 1.000.000 de habitantes en los próximos 15 años. La Comunidad de Madrid será una de las pocas que, previsiblemente, gane población en este mismo periodo de tiempo, si bien en un porcentaje limitado de alrededor del 1,7% entre los años 2014 y 2029, frente al crecimiento registrado del 16,3% entre los años 2002 y 2014. Al respecto, e incluso teniendo en cuenta el potencial atractivo del municipio para nuevos habitantes, cabe reseñar que el crecimiento previsto en el Avance, resulta poco coherente con las citadas proyecciones de población del Instituto Nacional de Estadística.

Debe también tenerse en cuenta que la Comunidad de Madrid dispone de una amplia oferta de suelo para usos residenciales, lo que, una vez contextualizado en el marco geográfico del municipio, debe ser considerado a la hora de clasificar nuevos suelos.

Al respecto, debe ponerse de manifiesto, que el objetivo de definir diferentes alternativas de planeamiento parte de la necesidad de contraponer los criterios socioeconómicos a los ambientales en la redacción de un modelo de ordenación, como método de perfeccionamiento de la propuesta durante la fase de toma de decisiones.

En ese sentido, es necesario que las alternativas de crecimiento sean coherentes con previsiones bien fundamentadas de las necesidades a satisfacer, de conformidad con el artículo 3 “*Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible*” 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 y con lo establecido en el artículo 3, “*Principios rectores y fines de la ordenación urbanística*” de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, atendiendo al criterio de un uso racional del recurso natural del suelo.

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”*.

Si bien es cierto que en la alternativa seleccionada se han incorporado a la clase de suelo no urbanizable ámbitos que en las vigentes NNSS98 estaban considerados como suelos urbanizables, en la comparación de alternativas no se ha tenido en cuenta el consumo de recursos, incluido el suelo. En este sentido, no se ha valorado suficientemente la desclasificación del resto de bolsas de suelo urbanizable que, por unas razones u otras, no se han desarrollado en veinte años.

La propia Memoria del Plan General reconoce que las Normas Subsidiarias vigentes plantearon un crecimiento excesivamente expansivo y homogéneo, sin contemplar suficientemente la preservación de algunos elementos naturales, paisajísticos y patrimoniales.

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.

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.

Por otra parte, a mayor crecimiento de las zonas urbanas mayores demandas de movilidad en vehículo privado, como se deduce del Estudio de movilidad y tráfico que acompaña al Avance, donde (página 53) figura la siguiente estimación:



Zona de producción	Nuevas desplazamientos en automóvil privado		
	Alt. 1	Alt. 2	Alt. 3
El Boalo	1.764	1.150	1.566
Cerceda	2.015	1.554	1.688
Mataelpino	1.090	445	852
Total	4.869	3.149	4.106

Tabla 16. Nuevos desplazamientos en automóvil privado para cada alternativa

El documento inicial estratégico defiende que la expansión urbana facilitará la movilidad sostenible ya que la consiguiente obtención de recursos económicos permitirá *"acometer las transformaciones de la red necesarias para mejorar la seguridad vial e impulsar la movilidad no motorizada y los medios de transporte colectivo"*. En ese sentido, el Estudio de movilidad y tráfico (y, asociado con él, el estudio acústico y el estudio de energía, contaminación atmosférica y contribución al cambio climático) afirma que la alternativa tres *"podría incorporar acciones adicionales destinadas a mejorar las condiciones de movilidad sostenible del municipio"* para, a continuación, desgranar una serie de tales posibles medidas cuya concreción se remite a *"fases posteriores de definición del planeamiento"*.

La conclusión del Estudio de movilidad y tráfico (que realiza una serie de estimaciones con relación a las repercusiones de cada alternativa pese a la citada inconcreción de las medidas) es que, ya que los kilómetros recorridos por habitante serán menores en la alternativa tres, esta es la preferible ambientalmente, conclusión que obvia el hecho de que la población en términos absolutos será superior en la alternativa escogida que en la alternativa dos y que ésta última supondrá un menor número de desplazamientos diarios.

Todo ello implica que la alternativa escogida generará en el territorio mayores impactos directos e indirectos que la alternativa dos, en forma de contaminación atmosférica y acústica, una mayor fragmentación del territorio y una mayor pérdida de biodiversidad, derivados del incremento de población, del mayor uso de vehículos privados y de la mayor ocupación de una zona sensible como es la regulada en el PORN, en contra de sus directrices, que reclaman contención.

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.

No se entiende, por otro lado, que la limitación de la expansión urbana suponga la *"incapacidad de apoyar adecuadamente la mayoría de estrategias de gestión urbana ya consensuadas y en curso"* ya que la adecuada gestión tanto de los residuos como del agua es una obligación a cumplir independientemente del crecimiento.

Otro de los argumentos que se ofrecen en el documento inicial estratégico para escoger la alternativa tres es que *"la imposibilidad de llevar a cabo iniciativas de desarrollo, que actualmente sí son viables, podría dar lugar a reclamaciones judiciales sobre supuestos derechos urbanísticos, ya adquiridos, por"*



los propietarios de los suelos desclasificados". Sin embargo, no se analizan los sectores que podrían encontrarse en tal situación ni se ofrecen argumentos jurídicos que permitan valorar tal argumento.

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.

Se estará, en cualquier caso, en todo ello, a lo que determine el Informe de Impacto Territorial, que emitirá el Consejo de Gobierno a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio, por corresponderle, conforme al artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, analizar 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.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos conforme a lo previsto en la legislación ambiental vigente en el momento en el que se inició dicho expediente.

Madrid, a fecha de firma

El director general
de Medio Ambiente y Sostenibilidad

Fdo.: Luis del Olmo Flórez

Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad

