MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE EL BOALO, EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE LA EJECUCIÓN UE-7B “CARMEN MARTÍN GAITE”

DOCUMENTO URBANÍSTICO

FEBRERO DE 2019

AYUNTAMIENTO
EL BOALO·CERCEDA·MATAELPINO

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN 3
2. NORMATIVA URBANÍSTICA Y AMBIENTAL 5
3. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN GENERAL 7
4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 10
5. SITUACION ACTUAL 11
5.1. CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA DE ACTUACION 11
5.1.1. ACCESIBILIDAD 11
5.1.2. ENTORNO 12
5.1.3. SUPERFICIE 13
5.1.4. LINDEROS 13
5.1.5. TOPOGRAFÍA 14
5.1.6. PARCELAS, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES 15
5.1.7. ARBOLADO 17
5.1.8. AFECCIONES 18
5.1.9. CONSIDERACIONES SOBRE LAS EDIFICACIONES EN LA ZONA DE TRANSICIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DE LA SIERRA DE GUADARRAMA 18
5.1.10. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD 25
5.2. CONDICIONES URBANÍSTICAS VIGENTES 25
6. MODIFICACIÓN PROPUESTA 29
6.1. JUSTIFICACION Y OPORTUNIDAD 29
6.2. ORDENACIÓN PROPUESTA 36
6.3. APROVECHAMIENTOS Y NÚMERO DE VIVIENDAS 40
7. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS 41
8. DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL QUE SE MODIFICAN 44
9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA 45
10. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 46
11. INFORME DESDE LAS PERSPECTIVAS DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD 47
12. RESUMEN EJECUTIVO 59

ANEXOS:

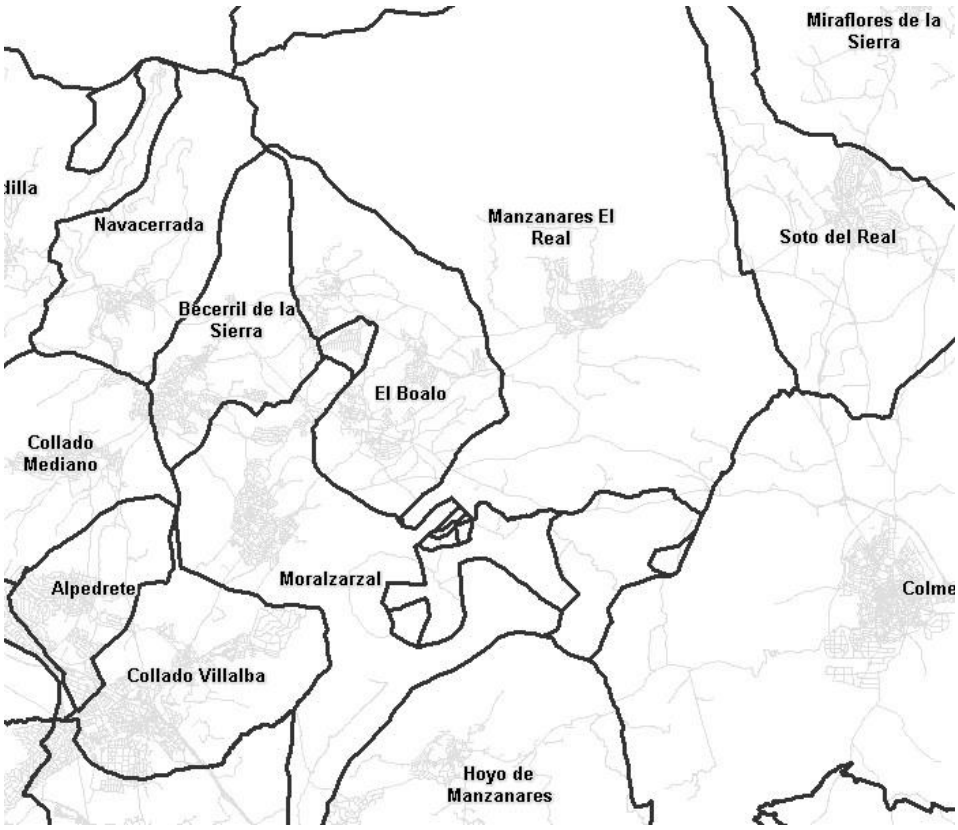
ANEXO 1. PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:
OP-01. PLANO DE ORDENACIÓN, ALINEACIONES Y RASANTES
OP-02. PLANO DE IMAGEN FINAL (NO VINCULANTE)

ANEXO 2. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL PLAN GENERAL (ESTADO INICIAL Y MODIFICADO)
- FICHA DEL ÁMBITO
- PLANO O-II "ESTRUCTURA URBANA"
- PLANO O-III.2 "ORDENACIÓN Y GESTIÓN. NÚCLEO EL BOALO"

1. INTRODUCCIÓN

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

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

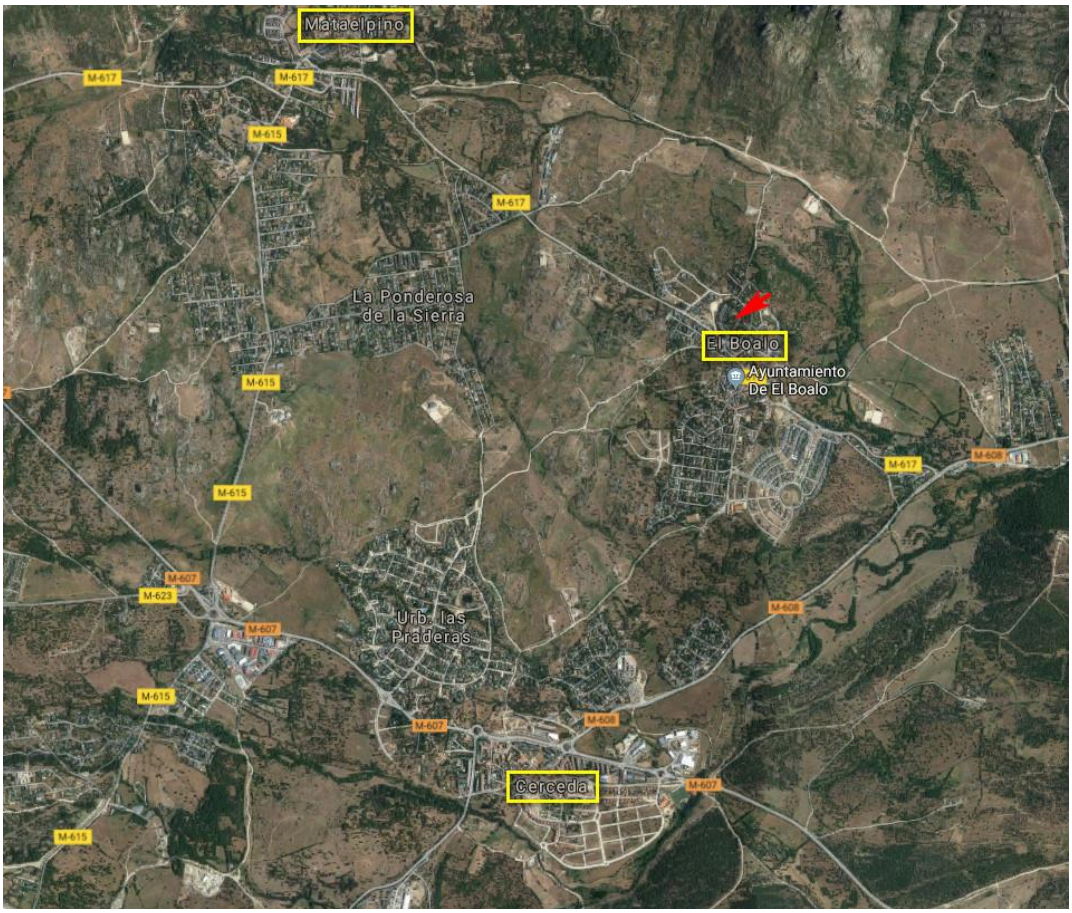


Encuadre regional

El municipio tiene una superficie de 39,30 km^2 (3.930 has), estando conformado por tres núcleos diferenciados: El Boalo, Cerceda y Mataelpino. Los terrenos objeto de la presente modificación se ubican en el núcleo de El Boalo.

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

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



Encuadre municipal

Morfológicamente el término presenta las características de una depresión entre montañas. Respecto de la altitud del municipio, Mataelpino es el núcleo de mayor elevación (1.075m), siendo la altitud de El Boalo y Cerceda similares (950m). Su valor paisajístico y natural es sobresaliente, formando parte del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama y del Parque Regional de la Cuenca Alta del río Manzanares. Destaca también la red de vías pecuarias y apeaderos que discurre por el municipio, siendo una de las más amplias de la Comunidad de Madrid.

Nos encontramos en un territorio que, dada su buena conexión con Madrid y privilegiado entorno natural, ha crecido a gran ritmo, pasando de unos 1.500 habitantes en 1990 a unos 7.200 en la actualidad.

El núcleo de El Boalo se estructura en torno a la carretera M-617, que forma parte de la Red Local de Carreteras de la Comunidad de Madrid. Este eje viario divide el la trama urbana en dos zonas:

- Zona norte, integrada por urbanizaciones de vivienda unifamiliar de diversa densidad, con tipologías aisladas, pareadas y adosadas.

- Zona sur, donde se localiza en Casco Antiguo y su Ensanche, así como grandes urbanizaciones como Sierra Bonita o La Dehesa.

Núcleo de El Boalo

2. NORMATIVA URBANÍSTICA Y AMBIENTAL

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

Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento fueron aprobadas definitivamente mediante tres acuerdos de fechas 2/2/1998 (BOCM 10/2/1998), 16/9/1998 (BOCM 25/9/1998) y 13/8/2001 (BOCM 28/8/2001). Las Normas Urbanísticas han sido objeto de publicación con fechas 25/7/2011 y 21/3/2017.

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

- Rectificación de diversos errores materiales de las NN.SS., relativos a la ficha de la UE-9B, polígono “El Navar”, condiciones de aprovechamiento y edificabilidad, Cerceda C/ del Potro, equipamiento de transportes, características de las redes de saneamiento y del alumbrado público. Fecha de

acuerdo de aprobación 30/11/1998 y publicación en el BOCM de fecha 16/2/1999.

- Subsanación de deficiencias de los sectores S-6C, S-6M y S-7M. Fecha de acuerdo de aprobación definitiva 27/2/2003.
- Subsanación de deficiencias relativas al elemento B33 (C/ San Sebastián 20) del Catálogo. Fecha de acuerdo de aprobación 11/01/2008.
- Descatalogación del elemento C-19 (en el casco histórico de Cerceda). Fecha de acuerdo de aprobación definitiva de fecha 22/05/2008 y publicación en el BOCM de fecha 17/6/2008.

Ninguna de las modificaciones puntuales afecta a la que ahora es objeto de redacción.

En cuanto a la normativa urbanística de carácter supramunicipal, debe señalarse la siguiente:

- 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.

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que ha sido objeto de numerosas modificaciones, de acuerdo con las siguientes leyes:
    - Ley 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 28 de diciembre de 2001).
    - Ley 9/2003, de 26 de marzo del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid (BOCM 3 de abril de 2003).
    - Ley 2/2004, de 31 de mayo de medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 1 de junio de 2004).
    - Ley 2/2005, de 12 de abril, de modificación de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 13 de abril de 2005).
    - Ley 4/2006, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 29 de diciembre de 2006).
    - Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid (BOCM 30 de julio de 2007).
    - Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 28 de diciembre de 2007).

- Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 30 de diciembre de 2008).
- Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 29 de diciembre de 2009).
- Ley 9/2010, de 23 de diciembre, Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público (BOCM 29 de diciembre de 2010).
- Ley 6/2011, de 28 de diciembre, Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 29 de diciembre de 2011).
- Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid (BOCM 15 junio 2012).
- Ley 6/2013, de 23 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM de 30 de diciembre de 3013).
- Ley 4/2015, de 18 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 28 de diciembre de 2015).

El Plan General se tramitó, en lo referente a su evaluación ambiental, en base a la Ley 2/2002 de evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid. Por tanto fue sometido al oportuno procedimiento ambiental.

Actualmente, la normativa básica ambiental de aplicación es la siguiente:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Disposición Transitoria primera - en materia de tramitación ambiental- de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medias Fiscales y Administrativas.

3. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN GENERAL

La presente modificación puntual surge en relación a la figura de la escritora española Dña. Carmen Martín Gaite (1925-2000), a fin de preservar su vivienda familiar situada en este municipio, concretamente en la parcela situada en la calle Vallejuelo 3. En la vivienda se conserva su biblioteca personal y es la sede de la “Fundación Centro de Estudios de los Años 50”. Preservar su vivienda supone preservar su legado.

El ámbito de la modificación puntual no es otro que la parcela donde se ubica la casa familiar, donde actualmente vive Dña. Ana Martín Gaite. La finca, que cuenta con una

superficie de 1,55 has, es una gran parcela arbolada que cuenta actualmente con vivienda y piscina, construidas en los años sesenta. Posteriormente se edificó una edificación auxiliar cercana a la vivienda.

Como puede observarse, la parcela está enclavada en la trama urbana, rodeada de viviendas unifamiliares de diversas tipologías y dando frente a la calle Vallejuelo.

Urbanísticamente, la parcela está delimitada por las vigentes NN.SS. como una unidad de ejecución en suelo urbano (UE-7B), con ordenanza de vivienda unifamiliar RU-1 (parcela mínima de 1.200 m^2), con la posibilidad de edificar 12 viviendas unifamiliares además del viario necesario. Estas condiciones de ordenación no son las adecuadas al fin perseguido, pues supondría la pérdida de la entidad de la vivienda y su entorno natural. Por ello, se propone la presente modificación del planeamiento, de forma que la nueva ordenación sea compatible con la preservación de la vivienda y su conversión en un equipamiento cultural. Para ello se propone, tal como se detalla más adelante, calificar la parcela con varios usos: equipamiento cultural, zona verde, viario y vivienda unifamiliar.

De acuerdo con lo anterior, la modificación puntual persigue, como objetivo principal, posibilitar la implantación de una dotación de interés cultural e histórico en el municipio de El Boalo.

Complementariamente con lo anterior, se persiguen otros objetivos, principalmente ambientales, tales como la preservación del arbolado y otros recursos naturales, el ajuste de la densidad edificatoria al entorno, el incremento de espacios libres, la protección del paisaje, etc., que se detallan en el capítulo 6 de la presente memoria y en el Documento Ambiental Estratégico, que forma parte inseparable de la modificación puntual.

Por tanto se considera que, con carácter general y tal como se detallará más adelante, la modificación propuesta está debidamente justificada, supone una mejora sobre la situación actual y es coherente con la estructura general del planeamiento.

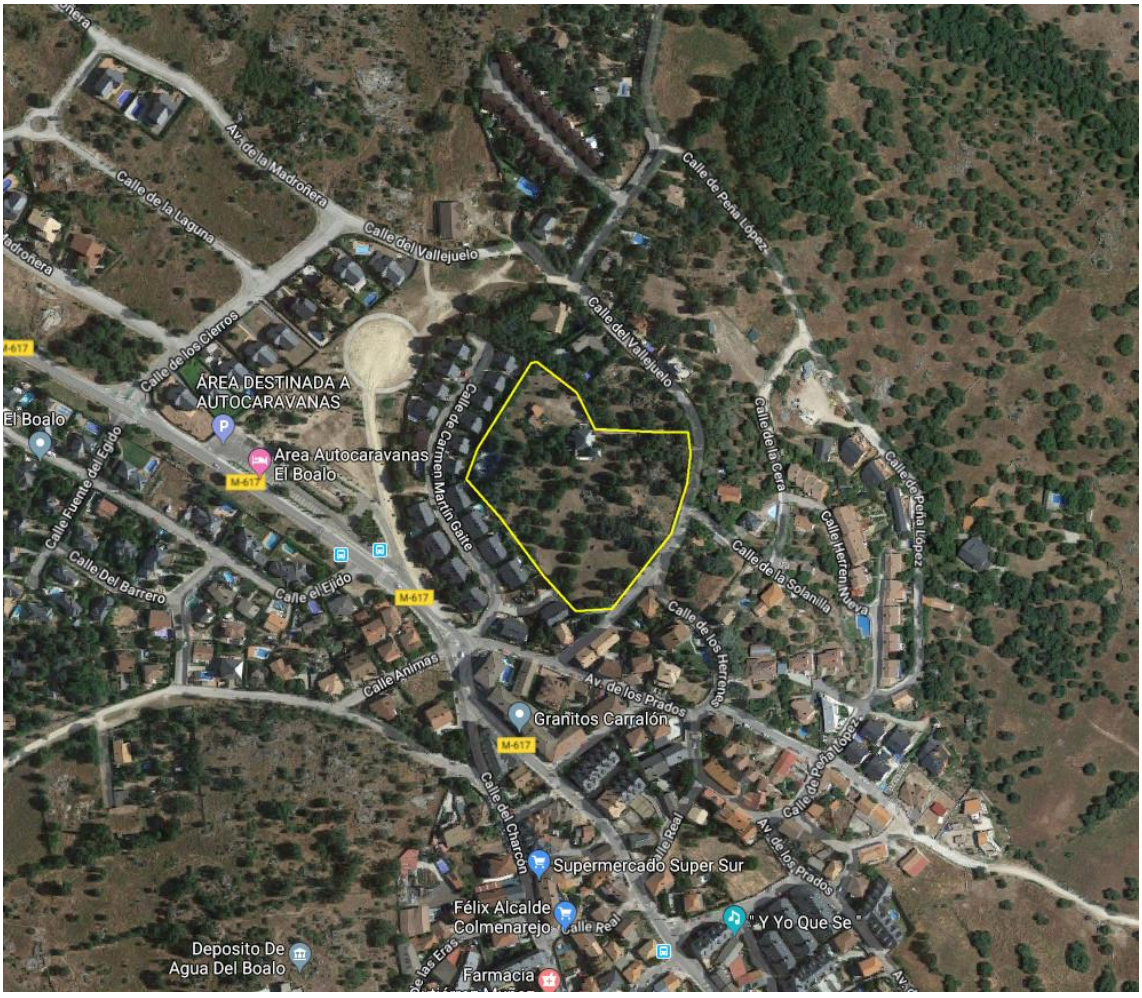
La presente Modificación Puntual establece las determinaciones de planeamiento, tanto estructurantes como pormenorizadas, de los suelos urbanos no consolidados que son objeto de ordenación. Las determinaciones de ordenación pormenorizada se recogen:

- En la presente memoria
- En las determinaciones de la nueva ficha.
- En los planos específicos de ordenación pormenorizada.
- En las condiciones se remiten a las contenidas en las Normas Urbanísticas de las NNSS vigentes.

Formando parte integrante de la presente modificación puntual, se ha redactado el oportuno Documento Ambiental Estratégico, a efectos de la tramitación ambiental del plan, de acuerdo con lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. En dicho documento se estudian los efectos de la propuesta en el medio ambiente, analizando dos alternativas técnica y económicamente viables: el desarrollo del ámbito en aplicación de las Normas Subsidiarias vigentes y su desarrollo con las determinaciones propuestas en la modificación puntual.

4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Los suelos urbanos objeto de la modificación se localizan en la zona central del núcleo de El Boalo, inserto completamente en la trama urbana formada por las calles Carmen Martín Gaite y del Vallejuelo, rodeado de parcelas destinadas a vivienda unifamiliar. Los terrenos configuran la denominada unidad de ejecución UE-7B de las Normas Subsidiarias vigentes, de uso residencial, con la consideración de suelo urbano consolidado.



Los suelos delimitados suponen una superficie, medida sobre cartografía catastral, de **15.531,52 m²**, superficie equivalente a los siguientes porcentajes, en comparación con la superficie del Término Municipal y del Suelo Urbano:

ZONA	SUPERFICIE (m^2)
UE-7B	15.532
SUELO URBANO NNSS	4.866.806
TÉRMINO MUNICIPAL	39.305.028

	PORCENTAJE
RESPECTO SUELO URBANO NNSS	0,32%
RESPECTO TÉRMINO MUNICIPAL	0,04%

Por tanto se trata de una modificación de muy escaso alcance y superficie, con respecto a la superficie del Suelo Urbano y del Término Municipal, con una afección muy poco significativa en el modelo territorial.

La descripción detallada de las fincas y sus construcciones, usos, arbolado, etc. se recoge a continuación.

5. SITUACION ACTUAL

5.1. CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA DE ACTUACION

5.1.1. ACCESIBILIDAD

El acceso rodado se lleva a cabo desde la travesía M-617, vial estructurante de El Boalo.

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

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

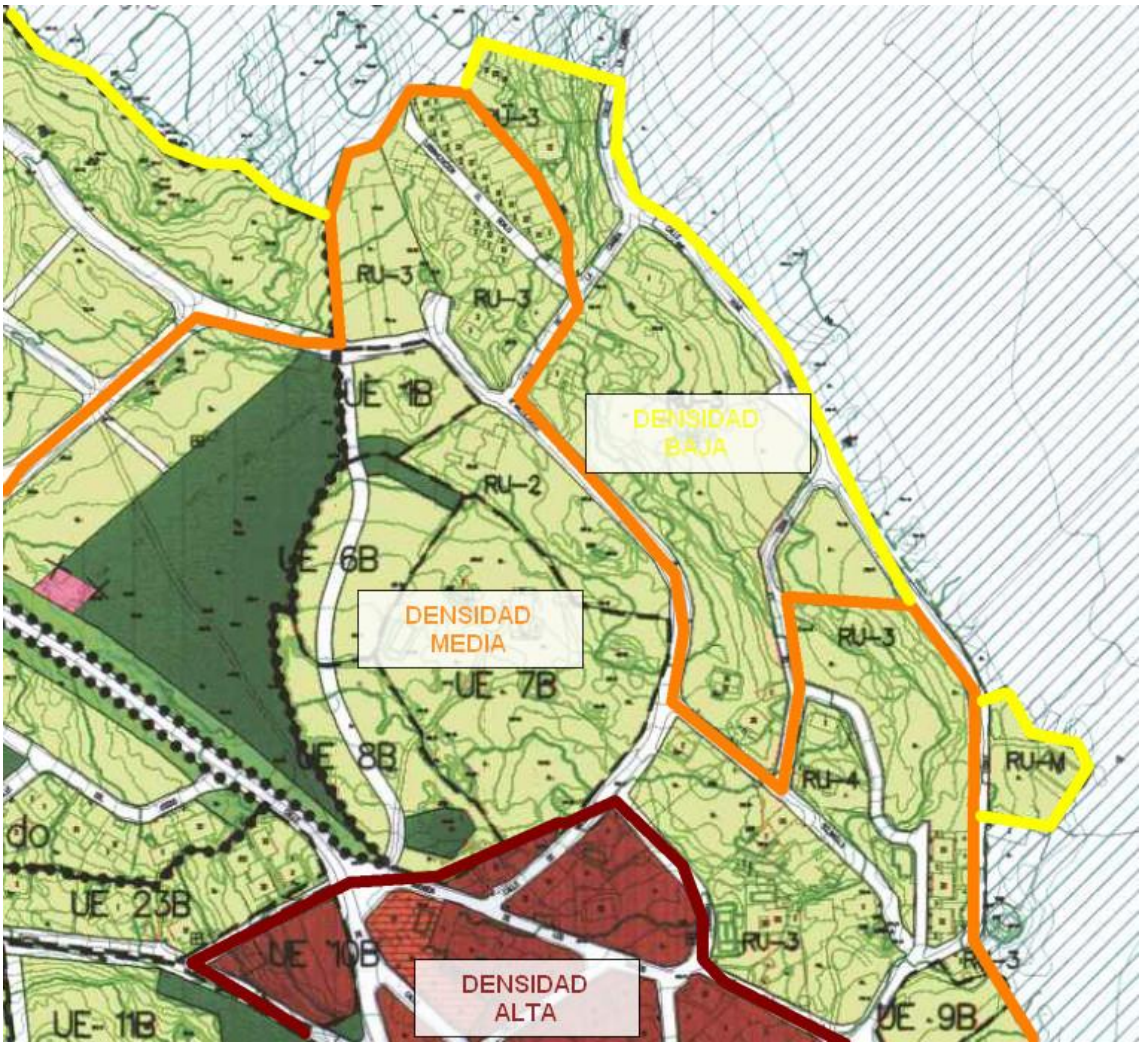
La bicicleta es un medio de transporte muy utilizado tanto en toda la zona comarcal como en el municipio. Existen rutas específicas para peatones y bicicletas, siendo también frecuentemente utilizadas las vías rodadas, tanto las locales como regionales.

En el municipio, la amplia red de vías pecuarias facilita los desplazamientos peatonales y en bicicleta.

5.1.2. ENTORNO

La zona de actuación está inserta en la trama urbana, lindando con suelos urbanos consolidados y no consolidados (unidades de ejecución 1B, 6B y 8B) destinados a vivienda unifamiliar en parcelas de 240 m^2 (UE-8B), 400 m^2 (UE-1B y UE-6B) y 800 m^2 (ordenanza RU-2). En las parcelas situadas al este de la UE-7B, las parcelas tienen una superficie de 400 m2 (ordenanza RU-3).

Existe una cierta gradación (no uniforme) de la densidad “de dentro afuera”. En primer lugar estaría el centro urbano, con densidad media alta y con tipologías predominantemente de manzana cerrada; alrededor del centro (donde se localizan los terrenos de la UE-7B), encontramos mayoritariamente urbanizaciones de vivienda unifamiliar de densidad media y tipología aisladas, pareadas y adosadas; finalmente, en las zonas más alejadas al centro y cercanas al suelo no urbanizable se reduce la densidad, se distribuyen principalmente parcelas unifamiliares aisladas extensivas, de baja densidad.



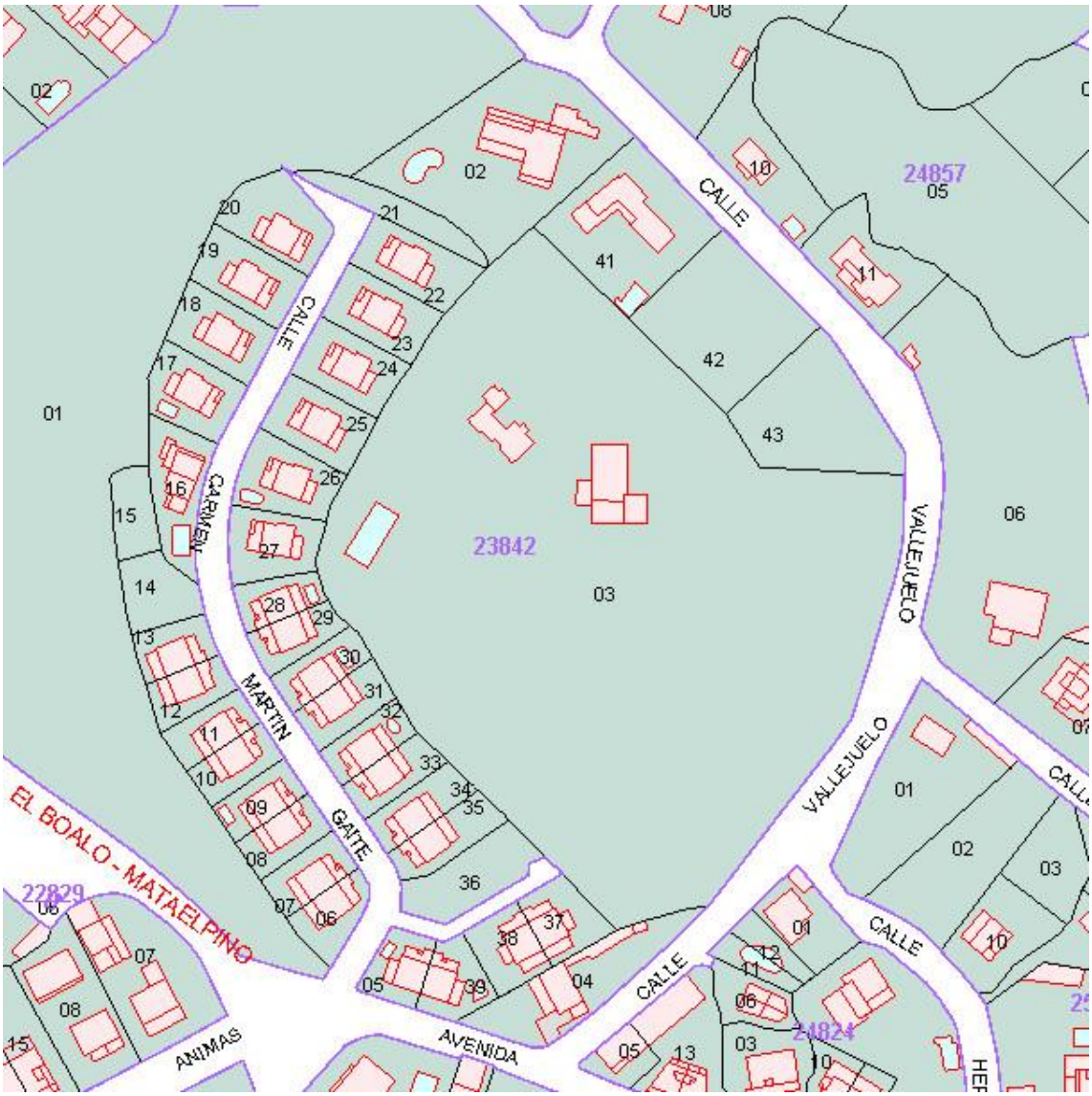
5.1.3. SUPERFICIE

Tal como se señaló anteriormente, los terrenos delimitados, los cuales son objeto de modificación, totalizan una superficie de **15.531,52 m^2**.

5.1.4. LINDEROS

Los linderos son los siguientes:

- Norte: parcelas catastrales urbanas 23842-41,42 y 43.
- Sur: parcela catastral urbana 23842-04.
- Este: calle Vallejuelo.
- Oeste: parcelas catastrales urbanas 23842 - 02, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 y 36 y callejón de Carmen Martín Gaite.

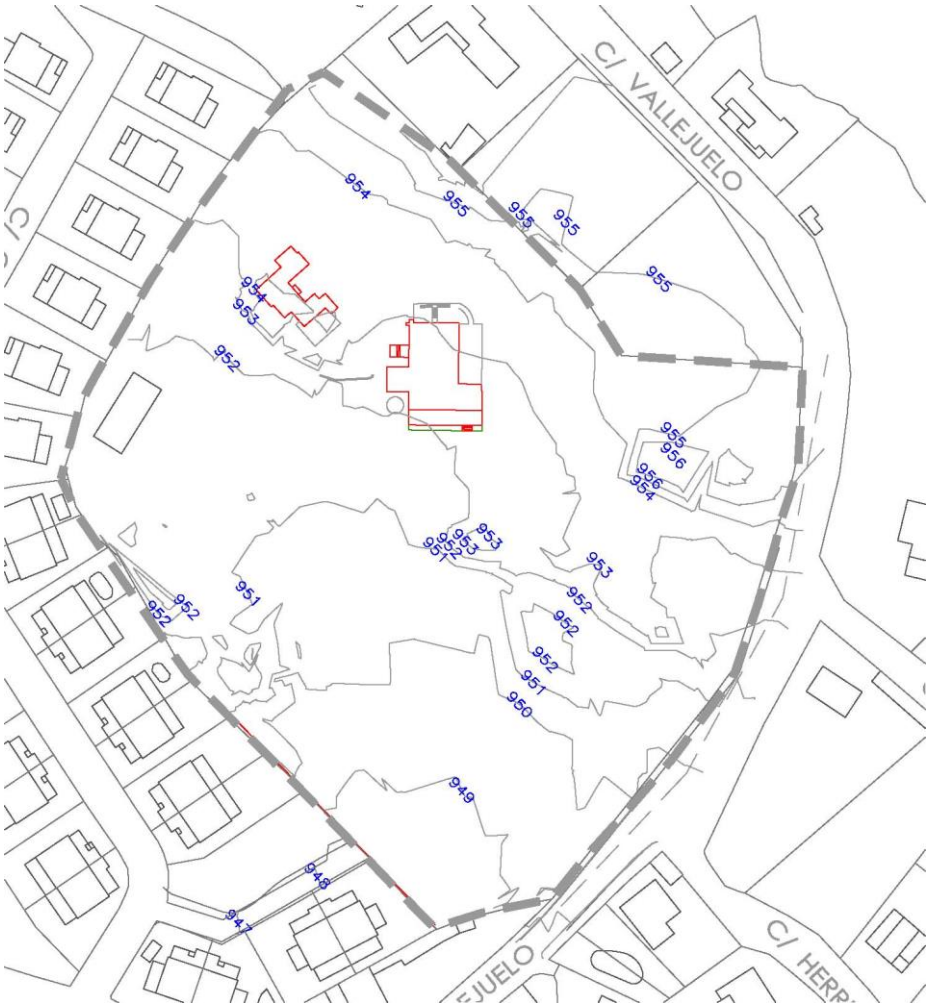


5.1.5. TOPOGRAFÍA

Los terrenos tienen una orografía muy suave, situándose el punto más elevado en el extremo norte del ámbito, a cota 955 y el más deprimido en el extremo sur del ámbito a la cota 949. Por tanto la pendiente media del ámbito es aproximadamente de un 5%, misma pendiente que presenta la calle Vallejuelo en el frente del ámbito.

Por tanto la topografía no condiciona la ordenación, pudiendo adaptarse la misma al terreno sin dificultad.

En el plano topográfico siguiente comprobarse lo señalado anteriormente.



5.1.6. PARCELAS, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Actualmente el ámbito cuenta una serie de edificaciones y usos, que se detallan a continuación:

- <u>Vivienda unifamiliar:</u>

  Situada en la zona norte de la parcela. Cuenta con varios cuerpos, de una, dos y tres plantas, siendo este último cuerpo singular de reciente ejecución, con destino a la biblioteca familiar. La vivienda cuenta con una superficie construida total de 344,41 m^2 (sin incluir la piscina), y una superficie ocupada de 241,17 m^2, de acuerdo con la cartografía catastral. Se encuentra terminada y en buen estado de conservación y ornato.

- Edificación auxiliar

  Edificación de una planta, está situada al oeste de la vivienda, estando destinada a almacenaje y servicios. Cuenta con una superficie construida total de 126,41 m^2, y una superficie ocupada de igual superficie, de acuerdo con la cartografía catastral. Se encuentra terminada y en buen estado de conservación y ornato.

- Piscina:

  En la zona oeste de la parcela se encuentra construida una piscina de uso particular, de forma rectangular y de aproximadamente 100 m^2 de superficie.

Además la parcela cuenta con una valla de piedra, de cerramiento a la calle Vallejuelo, donde existen dos puertas, una de peatones y otra de carruajes.

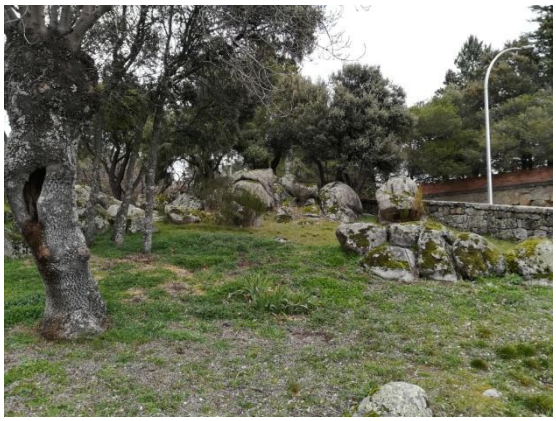
La zona no edificada se destina a jardín de la vivienda.

5.1.7. ARBOLADO

En la parcela existen numerosos ejemplares de arbolado ornamental, de diversas especies y portes, principalmente fresnos, si bien existen ejemplares de otras especies, tales como arizónica, cedro, melojo, enebro, pino, sabina, laurel, olivo, etc.

En el Documento Ambiental Estratégico se detalla el arbolado existente en la parcela.

Por otra parte existen en la parcela afloraciones puntuales de granito y varias agrupaciones de rocas también de granito, algunas naturales y otras de tipo ornamental.



5.1.8. AFECCIONES

Los terrenos objeto de la presente modificación puntual no están incluidos en espacios protegidos de ámbito municipal, regional, nacional (excepto la consideración de Zona de Transición del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama que se analiza en el siguiente punto) o europeo (Red Natura 2000), montes preservados, hábitats, arroyos o vías pecuarias. Tampoco están afectados por infraestructuras hidráulicas, eléctricas, gasísticas u otras. Por último, no existe en la parcela ningún elemento protegido desde el punto de visto del patrimonio histórico o arqueológico.

5.1.9. CONSIDERACIONES SOBRE LAS EDIFICACIONES EN LA ZONA DE TRANSICIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DE LA SIERRA DE GUADARRAMA

El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama (PORN-SG) en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid fue aprobado mediante Decreto 96/2009, de 18 de noviembre (BOCM 14/1/2010). Posteriormente, este Parque fue declarado como tal mediante la Ley 7/2013, de 25 de junio, de declaración del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama (BOE 26/6/2013).

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

En el apartado 4.4.7 “Normativa General”, sobre Urbanismo y ordenación del Territorio se establece lo siguiente (punto 11): “*La tipología, materiales y colores de las nuevas edificaciones que se ubiquen en los recintos urbanos actuales, dentro de las Áreas de Planeamiento Urbanístico o de las Zonas de Transición, se ajustarán asimismo a los que vienen siendo tradicionales en su entorno. El mismo criterio se seguirá para las reformas o rehabilitaciones que se aborden en estos ámbitos urbanos*”. En el punto 14 se señala que “*deberán tenerse muy en cuenta las consideraciones estéticas o de carácter paisajístico que contiene la normativa general del presente documento, garantizándose la integración urbanística de todo*

posible nuevo desarrollo, así como su armonía con la arquitectura tradicional del entorno".

Además, en las Zonas de Transición del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama, destacan las siguientes condiciones:

Definición (síntesis normativa). "*Se crean unas Zonas de Transición que comprenden territorios periféricos que no tienen la consideración de espacios protegidos en los que coexisten áreas en estado de cierta naturalidad con otras modificadas por la actividad humana. El Plan articula para estas zonas un modelo de gestión del medio que asegura un urbanismo sostenible, a fin de salvaguardar los paisajes y los usos y modos de vida tradicionales, sin que ello suponga menoscabo de la calidad de vida de sus habitantes*".

5.1.3. Zonas de Transición
Se trata de áreas en las cuales todavía perviven elementos del paisaje rural tradicional, cuya calidad como marco de vida de las poblaciones y como patrimonio de la región es preciso conservar. Existe sin embargo un fuerte contraste entre el valor ambiental y la relativa naturalidad de las zonas susceptibles de ser incluidas en la propuesta de declaración del futuro Parque Nacional o en su Zona Periférica de Protección y la situación de unos territorios como los englobados en estas Zonas de Transición, mucho más alterados y humanizados.

Por consiguiente, aunque no exista adecuación del territorio a figuras específicas de protección, se procurará preservar sus calidades y sus valores paisajísticos. El presente PORN ha delimitado y caracterizado estas áreas con el ánimo de constituirse en una directriz de planeamiento que garantice su preservación, evitando un urbanismo desordenado, masivo o perturbador del difícil equilibrio actual. Para ello, tanto en las normas generales del ámbito de ordenación que figuran en el apartado 4 como en la normativa particular correspondiente a estos espacios que se recoge en el apartado 5.5.2, se han incluido algunos preceptos que regulan la ordenación del territorio en ellos.

5.5. Régimen aplicable a las Zonas de Transición
Como directrices y código de buenas prácticas ambientales específicas para las Zonas de Transición se establecen las siguientes:

1. Se primará en las Zonas de Transición el mantenimiento de los usos y aprovechamientos tradicionales del territorio, en especial el de aquéllos que han contribuido en mayor medida a su configuración paisajística.
2. La capacidad de urbanización en estas áreas habrá de considerarse limitada, evitándose colmataciones, demandas indirectas o presiones sobre las zonas de mayor valor ambiental, forestal o paisajístico.
3. Los desarrollos urbanísticos deberán ser de naturaleza extensiva y baja densidad, ubicándose en aquellos suelos que, en virtud de las disposiciones de este PORN y del Planeamiento vigente, no estén clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección y siempre que sean susceptibles de ser urbanizados al cumplir las restantes determinaciones del presente Plan de Ordenación.

5.5.2. Normativa específica de aplicación a las Zonas de Transición
(…)
10. La ordenación del territorio en las Zonas de Transición ***se regulará por su propio planeamiento urbanístico****, que deberá ajustarse a lo establecido con carácter general en el presente PORN.*

11. Serán de aplicación a estas zonas las determinaciones que incluye el punto 1 del apartado 4.3 de la normativa general del presente PORN y, muy especialmente, las comprendidas en los párrafos a) y b) del citado punto 1, sobre la necesaria contigüidad de los nuevos desarrollos a núcleos preexistentes y sobre sus condiciones estéticas y paisajísticas, respectivamente.

(4.3. Sobre los recursos paisajísticos: 1. No se permitirán, con carácter general, en todo el ámbito de ordenación, las siguientes actuaciones: a) La construcción de nuevos núcleos urbanos, poblados o urbanizaciones separados de los núcleos preexistentes, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley del Suelo y recogido en el apartado 4.4.7, punto 6, del presente documento; b) Salvo por razones de interés público, la construcción de nuevas edificaciones, instalaciones o infraestructuras que por su ubicación, altura, volumen, materiales o colorido alteren de manera notable el paisaje y las condiciones medioambientales de las áreas naturales, rurales o urbanas, o que desfiguren la fisonomía tradicional de los núcleos y edificaciones actuales. Esta prohibición se hará extensiva a las actuaciones de rehabilitación o reforma de edificios, instalaciones o infraestructuras.)

12. Los desarrollos residenciales de los nuevos planeamientos que se ubiquen en las Zonas de Transición no podrán incluir edificios de más de dos alturas y bajo cubierta, ***salvo en los suelos clasificados como urbanos a la entrada en vigor de este PORN, en los que serán de aplicación las disposiciones urbanísticas vigentes****.*

13. El organismo ambiental competente podrá limitar la superficie ocupada por futuros desarrollos urbanísticos en las Zonas de Transición. Así mismo, el organismo competente en materia de ordenación del territorio, tendrá en cuenta las directrices del PORN para la aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio que les vayan a ser de aplicación.

Se analiza a continuación la situación actual de los terrenos objeto de modificación puntual y los de su entorno, en relación con la anterior normativa a cerca de las Zonas de Transición:

Las edificaciones tradicionales del entorno, en el suelo urbano y fuera del Casco Antiguo, se podrían identificar tipológicamente en dos tipos:

- Edificaciones rurales de uso agrícola y agropecuario, con tipología de "nave", con cubierta a dos aguas, de tamaño medio, ejecutadas con muros de piedra de granito, normalmente con piedra irregular. Los huecos en fachadas son en general escasos y de muy reducido tamaño.

- Viviendas unifamiliares, de tipología aislada o apoyada en la alineación, en parcelas individuales, de tamaño medio, de una o dos plantas, con cerramientos de parcela ejecutados con piedra de granito, mediante mampostería de granito. Las cubiertas son inclinadas, a varias aguas, acabadas con teja cerámica y ocasionalmente (especialmente en los edificios

de más relevancia) con pizarra. Tejados a varias aguas, con aleros normalmente estrechos y pronunciados. En las fachadas se da un predominio del macizo sobre el hueco y las carpinterías, de hierro o madera, se terminan con colores oscuros, verdes, marrones o grises. De esta tipología existen diversos ejemplos que han pervivido. Algunas de ellas están incluidas en el Catálogo de Edificios Protegidos de las NNSS. A continuación se presentan algunos ejemplos:

De especial relevancia son los cerramientos de parcela, de piedra de granito, de diferentes alturas y calidades, en ocasiones de piedra irregular y otras con mamposterías más trabajadas y rematadas con piedra de mayor tamaño y regularidad. También se observan combinaciones de materiales, en especial piedra y elementos de cerrajería en la parte superior, en ocasiones “tapizados” con vegetación, de tipo enredadera, arizónica o especies similares.

Respecto de la densidad, tal como ya señalamos, se puede decir que va disminuyendo a medida que nos alejamos del centro urbano. En nuestro caso estaríamos en un punto intermedio, entre la zona central, de mayor densidad, y

las zonas limítrofes con el suelo no urbanizable protegido, de viviendas en parcelas de gran tamaño.

La densidad media, en nuestro caso, sería tal que las viviendas puedan situarse de forma “aislada” y con retranqueos suficientes para que entre ellas puedan existir espacios libres con arbolado y que permitan la visión del paisaje exterior, principalmente el de la Sierra del Guadarrama. Para cumplir estos objetivos, se estima que las parcelas deberían tener, con carácter general, en nuestro caso, una superficie de al menos 400 m^2 y una ocupación cercana al 30%, con una edificabilidad neta de aproximadamente 0,40 m^2/m^2.

Respecto de la configuración de las viviendas, atendiendo a las tipologías tradicionales, se considera que han de tener un máximo de dos plantas (con o sin aprovechamiento bajo cubierta) y cubiertas inclinadas. Además debe primar el uso de la piedra de granito, tanto en las fachadas de las viviendas como en los vallados de las parcelas, la teja cerámica en las cubiertas y los colores oscuros (grises, marrones, verdes,…) en los elementos de cerrajería y en las carpinterías. También se considera adecuado el uso de la madera natural.

Los espacios libres de las parcelas, a fin de conseguir la mayor integración en el entorno, deben ajardinarse, priorizando la plantación de especies de arbolado autóctono y preservando, en la medida de lo posible y salvo posibilidad de trasplante a algún punto cercano, el arbolado existente, en especial el de mayor interés. También deben preservarse, en lo posible, los roquedos o afloramientos de piedra que puntualmente se presenten en el terreno.
Las actuales condiciones de las Normas Subsidiarias, establecen para las tipologías unifamiliares las siguientes condiciones de posición, ocupación, altura, edificabilidad, etc.:

ORDENANZA	RU-M	RU-0	RU-1	RU-2	RU-3	RU-4	RU-5
PARCELA	EXIT.	2400	1200	800	400	240	120
TIPOLOGÍA	AS	AS	AS	AS	AS-PA	AS-PA-AD	AS-PA-AD
OCUPACIÓN	-	15%	25%	30%	40%	60%	80%
EDIFICABILIDAD	-	0.15	0.25	0.30	0.50	0.7	1.2
Nº PLANTAS	2+BC	2+BC	2+BC	2+BC	2+BC	2+BC	2+BC
ALTURA CORN. Y CUMBRERA	6,5+3,5	6,5+3,5	6,5+3,5	6,5+3,5	6,5+3,5	6,5+3,5	6,5+3,5

En la zona objeto de la modificación puntual, se consideran adecuados, respecto a la integración paisajística y por similitud con las edificaciones tradicionales del entorno, los parámetros de las ordenanzas RU-1, RU-2 y parte de los de la ordenanza RU-3 (sombreados en color verde).

En las NNSS vigentes, además de las condiciones anteriores, se establecen condiciones sobre los aleros (vuelo máximo 80cm y canto máximo 50cm), cubiertas (pendiente máxima 25º), mansardas (máximo 40% de la fachada, 2m de anchura y 2 metros de retranqueo desde el alero) y terrazas en los faldones de cubierta (retranqueo mínimo 1,20m desde el alero y 0,80 desde los laterales).

En el capítulo 7 “condiciones generales de protección del medio urbano”, apartado 7.4.2. “de la imagen y la escena urbana”, se establecen una serie de condiciones, entre las que destaca la referente a cierres de parcelas:

- Cierres de parcela, cercas y vallados.

  En correspondencia con lo establecido en las Normas Generales de la Edificación de la presente Normativa Urbanística, los elementos opacos de los cerramientos de parcelas deberán realizarse con fábricas de piedra de mampostería o enfoscados de análogas características que las fachadas.

  Los elementos metálicos se miniarán para protegerlos de la corrosión, salvo que se trate de elementos galvanizados. Después se pintarán en colores oscuros o blanco, admitiéndose también tratamientos de pavonado, etc...

Los anteriores parámetros se amplían y matizan parcialmente en la presente modificación puntual, a fin de ajustar las características de las nuevas edificaciones a las tradicionales del entorno.

Respecto de la ordenanza de equipamiento, se estima que los parámetros de aplicación deben ser similares a los de la ordenanza unifamiliar, admitiéndose en todo caso alguna solución de mayor singularidad.

Por último, en la ordenanza 1 del Casco Antiguo, se establecen condiciones más restrictivas, que pueden servir de referencia para los objetivos de la presente modificación puntual, tales como:

- Las carpinterías se realizarán en madera o metálicas acabadas en marrón o aluminio anodizado en bronce, quedando prohibido el aluminio en su color, así como todos aquellos materiales de carpintería que queden desentonados con el conjunto de coloración de la zona.
- Cubiertas. Serán inclinadas con pendiente máxima de 45% o 25% y quedan prohibidos los antepechos de cubierta y las cubiertas planas. Irán acabadas con material de teja curva cerámica o similar con coloración roja (…).
- Los cerramientos de parcelas serán de piedra hasta una altura máxima de 1,00m.

No se incluyen en las Normas Urbanísticas condiciones específicas de protección del paisaje o el medio natural.

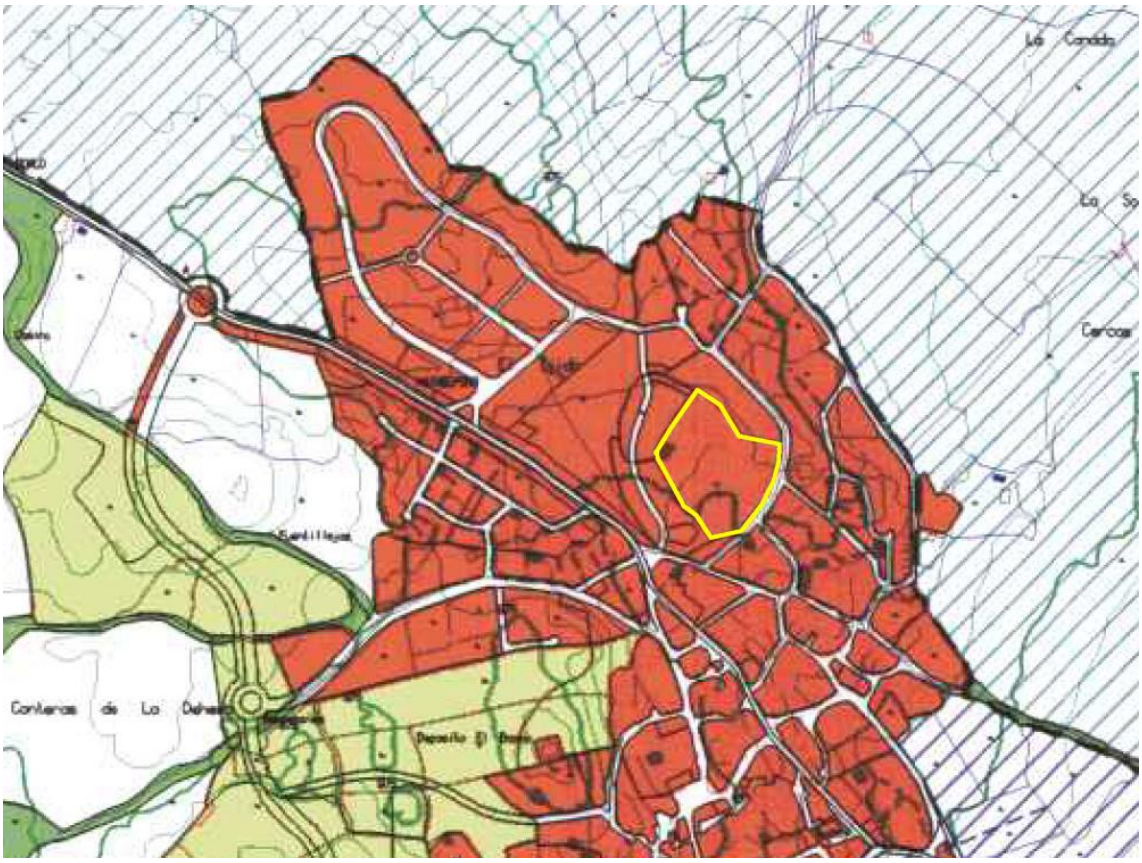
5.1.10. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Los datos de superficie y titularidad catastral de las distintas parcelas son los siguientes:

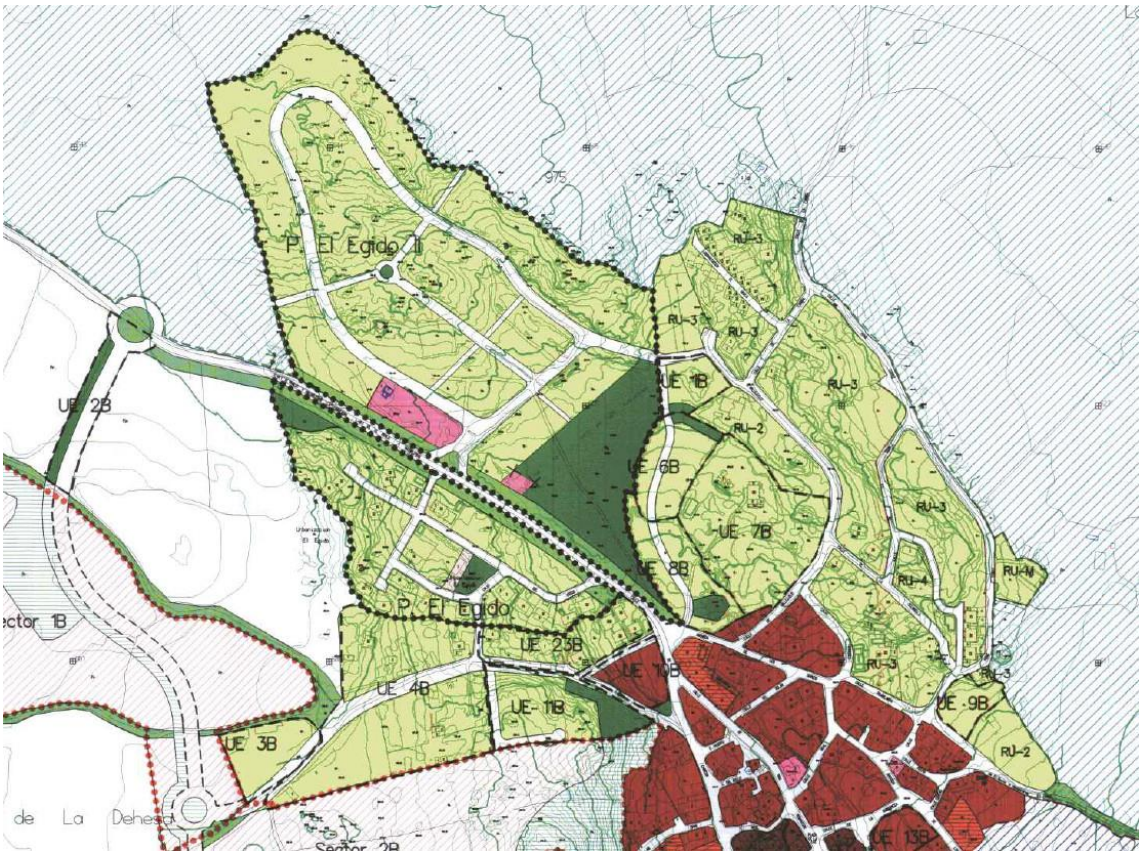
PARCELA CTASTRAL	SUP. CATASTRAL	SUP. TOPOGRÁFICA	PROPIETARIO
2384203VL2028S0001HM	15.477,00	15.531,52	ANA MARÍA MARTÍN GAITE

5.2. CONDICIONES URBANÍSTICAS VIGENTES

De acuerdo con lo establecido el plano O-I.a “Clasificación del suelo” de las Normas Subsidiarias (NNSS), todos los suelos objeto de la modificación están clasificados como Suelo Urbano Consolidado.



La zonificación del suelo urbano se establece en el plano O-III.2 “Ordenación y Gestión. Núcleo El Boalo”, en el que se establece que los terrenos tienen ordenanza RU Residencial Unifamiliar. Además se incluyen dentro de la Unidad de Ejecución denominada UE-7B.



Las condiciones particulares de la Unidad de Ejecución UE-7B se detallan en la ficha específica (que se adjunta como anexo de la memoria) y en la que se establecen los siguientes parámetros:

- Superficie del ámbito: 15.408 m^2
- Tipo de ámbito urbanístico: urbano consolidado
- Ordenanza de aplicación: RU-1
- Número de viviendas: la parcelación será libre sin superar el número de viviendas que resulta de la aplicación de la ordenanza general.
- Aprovechamiento apropiable: 100%
- Altura máxima: 2 plt/6,5m
- Ocupación máxima: según ordenanza
- Retranqueos: según ordenanza
- Uso principal: residencial
- Uso compatible: según ordenanza
- Cesiones: red viaria (se imputa a la UE el 50% del frente de fachada a la calle del Vallejuelo, con la alineación de 4,5m desde el eje de la misma y restitución del cerramiento de piedra, en su caso.

- Convenio urbanístico: esta unidad se ejecuta conjuntamente con la UE-8B mediante convenio suscrito por el propietario único de los terrenos.
- Obligaciones de urbanización: red viaria (urbanización interior).
- Conservación de la urbanización: público (Ayuntamiento).

Como ya se señaló, ninguna de las edificaciones del ámbito, u otros elementos (arbolado, cerramiento, etc.) están incluidos en el Catálogo de elementos protegidos de las NNSS.

Las condiciones de la ordenanza de aplicación RU-1, son las siguientes:

- Uso principal: vivienda unifamiliar
- Usos compatibles: equipamiento hotelero, religioso, asistencial, sanitario, deportivo, cultural, educativo, administración pública.
- Tipología: aislada.
- Parcela mínima: 1.200 m^2
- Edificabilidad máxima: 0,25 m^2/m^2
- Ocupación máxima: 25%
- Nº máximo de plantas: 2 + BC
- Altura máxima: 6,50
- Retranqueo a calle: 5 m
- Retranqueo a lindero: 3m

Si aplicamos los anteriores parámetros a la superficie del ámbito, descontando la superficie de cesión correspondiente a la ampliación de la calle Vallejuelo (aproximadamente 81 m^2), obtenemos:

- **Número máximo de viviendas: 15.327/1.200 = 12**
- **Superficie máxima construida aproximada: 15.327 * 0,25 = 3.831,75 m^2c**
- **Edificabilidad bruta: 0,25 m^2c/ m^2**

6. MODIFICACIÓN PROPUESTA

6.1. JUSTIFICACION Y OPORTUNIDAD

Desde el punto de vista de la normativa urbanística de aplicación, la presente modificación puntual, por su objeto, debe cumplir lo establecido en los siguientes preceptos de la Ley 9/2001 del Suelo de la CM:

"*Artículo 69. Modificación de los Planes de Ordenación Urbanística.*

1. Toda alteración del contenido de los Planes de Ordenación Urbanística no subsumible en el artículo anterior (revisión de los planes de ordenación urbana) supondrá y requerirá su modificación.

2. Los Planes de Ordenación podrán modificarse en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo."

En este caso se considera adecuada la figura de la "modificación" y no de la "revisión", al no suponer la actuación la "adopción de nuevos criterios que afecten a la totalidad del suelo del término municipal", ni introducirse "alteraciones de los elementos de la ordenación estructurante que supongan modificación del modelo territorial adoptado" (artículo 68).

Por tanto se considera la figura de la "modificación puntual del Plan General", el instrumento adecuado a las características y fines que se pretenden.

Pero con independencia de lo anterior, y tal como se señaló al inicio de la presente memoria, son varias las razones de interés general que aconsejan y motivan la redacción de la presente modificación puntual:

a) Conservación y difusión del patrimonio cultural.

La preservación de la vivienda familiar de Dña. Carmen Martín Gaite y Dña Ana María Carmen Martín Gaite, para la implantación en la misma de una Fundación Cultural, que perdure en el tiempo y ligada a la figura de la escritora y de la literatura en general, es, como se señaló el inicio de la memoria, el objetivo principal de la presente modificación puntual. Junto con la vivienda, se trata de preservar además una gran parte de la finca, alrededor de 5.000m^2, de forma que se mantenga no solo el inmueble sino parte de la finca en su estado natural, sin ninguna alteración, preservándose todo su arbolado, sus conjuntos rocosos, su

vallado, su puerta de acceso, etc. de forma que este espacio circundante la “cobije” y ponga en valor.

La preservación del terreno en su estado natural va en línea con la optimización de los recursos naturales que se determina en la normativa del PORN.

b) Obtención de espacios libres naturales que mejoren la trama urbana.

Se pretende también, con la modificación puntual, calificar suelo de zona verde, de forma que se establezca una conexión peatonal entre la calle Vallejuelo y la calle Martín Gaite y a la vez con el parque público principal de El Boalo. Esta nueva zona verde lineal, de unos 1.840 m^2 de superficie, se preservan en su estado natural, con el arbolado con que ahora cuenta. Servirá además de frente y acceso a la parcela de equipamiento cultural.

Otra pequeña zona verde se propone para conexión del viario interior con el callejón de Carmen Martín Gaite, al suroeste del ámbito, de forma que se de continuidad a las calles municipales.

Con los espacios libres proyectados, conectados entre sí y con los espacios públicos colindantes, actualmente inconexos, se mejora la escena urbana y desde la perspectiva de género, se mejora la percepción de seguridad para las mujeres en el medio urbano, favoreciendo la igualdad de género.

c) Ajuste de la intensidad edificatoria

Con la modificación puntual se propone una reducción de la edificabilidad de la unidad de ejecución, de forma que, en línea con las directrices de la normativa del PORN para las Zonas de Transición, se produzca una adecuada integración de las nuevas edificaciones en el entorno. Concretamente se reduce el coeficiente de edificabilidad bruto del ámbito aproximadamente un 20%, pasando de un valor máximo de 0,25 m^2/m^2 que figura en las NNSS vigentes, a 0,20 m^2/m^2. Con este nuevo valor se considera que se consigue un deseable desarrollo “de naturaleza extensiva y baja densidad”.

d) Establecimiento de nuevas condiciones para las edificaciones, que favorezcan la calidad del paisaje y los recursos naturales.

Considerando que los terrenos se localizan en la denominada Zona de Transición del PORN de la Sierra del Guadarrama, se propone, con la modificación puntual,

establecer una serie de condicionantes, más restrictivos que los de las actuales Normas Urbanísticas, a fin de garantizar la adecuada integración de las edificaciones en el medio en el que se ubican, ajustando sus características de cubiertas, volumen, materiales (colores y texturas), cerramientos, etc. a los tradicionales del entorno. Además se proponen condiciones para la protección del paisaje, principalmente referido a la protección de las visualizaciones de la Sierra del Guadarrama pero también al propio entorno tradicional. Para ello se establecen limitaciones sobre ajuste a la topografía actual, densidad edificatoria, ocupación, tipologías, protección del arbolado, etc. Todo ello a fin de que el desarrollo sea sostenible y equilibrado.

La modificación puntual incluye, como parte inseparable, el oportuno Documento Ambiental estratégico, que profundiza sobre los aspectos medioambientales de los terrenos y la adecuada protección de sus recursos.

e) Favorecer la integración y la no discriminación

Con la modificación se produce una mejora de la estructura urbana, mediante una mayor superficie e interconexión de las redes públicas. Además se consigue, frente a la situación actual, una mayor protección cultural, facilitando y fomentando el disfrute y conocimiento de la literatura. Todo ello contribuye indirectamente a favorecer la diversidad, la igualdad de género y la no discriminación.

f) Implantar un modelo sostenible desde la perspectiva social

En el municipio de El Boalo existe una gran demanda de vivienda, pero principalmente para gente joven y con recursos económicos limitados. Por ello, frente a la oferta de grandes parcelas y viviendas existente, deben promoverse viviendas de tamaño medio y pequeño, que den solución a los vecinos del municipio, evitando así que tengan que desplazarse a vivir a otras localidades. Por ello, la modificación puntual propone la implantación de parcelas de menor tamaño respecto de las que prevén las NNSS, para la construcción de viviendas de tamaño medio, que puedan cubrir la demanda existente de vivienda en el municipio.

Por último, se justifica la redacción de la presente modificación puntual con ordenación pormenorizada, en base a los principios rectores y fines de la ordenación urbanística, establecidos por el artículo 3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, que establece:

" 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 re-percutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.

d) La organización en suelo no urbanizable de protección de los usos, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones que, excediendo de su

utilización y explotación conforme a su naturaleza, sean autorizables en dicho suelo, de modo que contribuya en mayor medida a la preservación de su carácter rural.

e) La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización.

f) La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural, así como del patrimonio histórico-artístico, cultural y arquitectónico.

g) Impedir la especulación con el suelo.

h) Asegurar siempre la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones Públicas.

i) La orientación de las actuaciones públicas y privadas en orden a hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada, especialmente mediante la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y la constitución de patrimonios públicos de suelo."

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

Artículo 45

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

2. Los poderes públicos velarán por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de la vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.

3. Para quienes violen lo dispuesto en el apartado anterior, en los términos que la ley fije se establecerán sanciones penales o, en su caso, administrativas, así como la obligación de reparar el daño causado.

Artículo 46

Los poderes públicos garantizarán la conservación y promoverán el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad. La ley penal sancionará los atentados contra este patrimonio.

Artículo 47

Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las

normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.
La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

Asimismo, en el artículo 3 del TRLS del Suelo, se establece:
"Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible
1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.
2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:
a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.
b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.
c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.
d) La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.
3. Además de lo dispuesto en el apartado anterior, los poderes públicos propiciarán la consecución de un medio urbano que esté suficientemente dotado, en el que se ocupe el suelo de manera eficiente, y en el que se combinen los usos de forma funcional, garantizando, en particular:
a) La movilidad en coste y tiempo razonable, sobre la base de un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta.
b) La accesibilidad universal, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, de los edificios de uso privado y público, de los espacios de uso público y de los transportes públicos.

c) El uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia, así como la introducción de energías renovables.
d) La prevención y, en todo caso, la minimización en la mayor medida posible, por aplicación de todos los sistemas y procedimientos legalmente previstos, de los impactos negativos de los residuos urbanos y de la contaminación acústica."

La presente modificación puntual se redacta en cumplimiento de los anteriores preceptos, lo cual se concreta de forma general en el contenido del documento, y de forma particular en el sistema de objetivos propuesto, y de acuerdo con lo que se señala, de forma resumida, a continuación:

- Se persigue como objetivo prioritario la preservación del medio ambiente, estableciéndose acciones concretas que se recogen y justifican en los distintos documentos que integran la modificación puntual.
- Se garantiza la conservación y promoción del enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico.
- No se afecta a espacios protegidos por legislación sectorial: montes protegidos, parques naturales (excepto la Zona de Transición del PORN sobre la que se cumplen sus condiciones), cauces, vías pecuarias, LICs, hábitats, etc.
- Se garantiza el uso racional del suelo como recurso natural, preservando del proceso urbanizador una parte del ámbito, que se mantiene en su estado natural.
- Respecto de la participación ciudadana, la tramitación de la modificación puntual cumplirá rigurosamente toda la regulación acerca de dicho extremo, mediante el sometimiento de las distintas fases de planeamiento a información pública, consultas, etc. Asimismo se publicarán los acuerdos de las distintas aprobaciones y se expondrán los documentos elaborados en el Ayuntamiento, en formato papel y digital. Todo ello para favorecer la transparencia y el acceso de la ciudadanía.
- La sostenibilidad del modelo territorial se justifica principalmente desde el punto de vista ambiental en el Documento Ambiental Estratégico. La sostenibilidad económica se motiva en el estudio de viabilidad y sostenibilidad económica.
- Respecto de la igualdad de género, diversidad y accesibilidad se recoge en la memoria específica en dichas materias, formando parte integrante de la modificación puntual.

6.2. ORDENACIÓN PROPUESTA

De acuerdo con todo lo expuesto anteriormente, la ordenación propuesta define una zonificación ajustada a los objetivos perseguidos, de acuerdo con el siguiente detalle:

- Se preserva la parte norte de la parcela en su estado natural, una parte asociada a la vivienda, destinada a uso de equipamiento (privado) y otra parte destinada a zona verde pública, que conecta la calle Vallejuelo con la red de espacios libres situados al noroeste de la unidad de ejecución.

- En la zona sur restante de la finca se localizan las viviendas unifamiliares, para lo que se traza un vial interior, por una zona con una mínima afección de arbolado. Este vial se adapta a la topografía de la parcela y se dimensiona de forma que su impacto sea el mínimo posible, para lo que se plantea con una anchura de 8 metros y plataforma única (calle de coexistencia). Desde este vial se accede a la zona de vivienda unifamiliar y a su vez se conecta con la zona verde pública descrita en el punto anterior y con el callejón de Carmen Martín Gaite por el suroeste, de forma que se complete la trama urbana del entorno. El escaso arbolado coincidente con el nuevo vial es “trasplantable”, por lo que se propone que los ejemplares afectados se trasplanten a la zona verde reservada en el propio ámbito, tal como se señala en el siguiente plano. Los ejemplares situados en los bordes del vial, se preservan e integran en el mismo.

- La zona destinada a vivienda unifamiliar, se diseña de forma que en las futuras parcelas puedan implantarse viviendas unifamiliares aisladas (excepcionalmente pareadas o con reducción de la distancia a algún lindero lindero hasta 2,00 metros, en caso de que se justifique para una mayor preservación del arbolado de la parcela) asignándose la ordenanza RU-3 pero con ciertas condiciones y limitaciones, que garanticen su adecuada integración arquitectónica y paisajística, del mismo modo que en la parcela de equipamiento cultural. Los parámetros propuestos tratan de asimilar la ordenanza propuesta RU-3 a la actual RU-1, tal como se señala en el siguiente cuadro comparativo:

ORDENANZA	NN.SS.			M.PUNTUAL	
	RU-1	RU-3	EQ	RU-3 *	EQ *
PARCELA MÍN.	1.200	400	No se fija	400 (1)	4.800 (2)
TIPOLOGÍA	AS	AS-PA	AS	AS-PA (3)	AS
OCUPACIÓN	25%	40%	No se fija	25%	20%
EDIFICABILIDAD	0.25	0.50	0,60	0,30	0,18
Nº PLANTAS	2+BC	2+BC	2+BC	2+BC	2+BC
ALTURA CORN.	6,5+3,5	6,5+3,5	6,5+3,5	6,5+3,5	6,5+3,5

Y CUMBRERA					

* Con condiciones particulares (ver ficha condiciones urbanísticas)
(1) Parcela media RU-3*: 509 m^2
(2) Parcela Equipamiento privado: 4.888 m^2
(3) Excepcionalmente para una mayor preservación del arbolado de la parcela

- La zonificación descrita se materializa en los siguientes usos y superficies:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNS DE EL BOALO, RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE LA UE-7B
CUADRO DE PARÁMETROS DE ALTERNATIVAS

	ALTERNATIVA 1 MP		ALTERNATIVA 2 NNSS	
SUPERFICIE (m2)	**15.531,52**		**15.531,52**	
SUELO LUCRATIVO (m2):				
	RU3	7.629,48	RU1	**15.446,73**
	EQ-PRIV	4.888,30		
	SUMA	**12.517,78**		
EDIFICABILIDAD (m2c):				
	RU3 (0,30)	2.288,84	RU1 (0,25)	**3.861,68**
	EQ-PRIV (0,18)	879,89		
	SUMA	**3.168,74**		
COEF. EDIF. BRUTA (m2/m2)		**0,205**	**0,250**	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	**15**		**12**	
REDES PÚBLICAS (m2):				
RED VIARIA LOCAL	1.095,71			
ZONAS VERDES RED LOCAL	1.837,20			
VIARIO EXISTENTE RED LOCAL	80,83		80,83	
TOTAL REDES PÚBLICAS	**4.931,77**		**80,83**	

- Como puede comprobarse, los parámetros de edificabilidad y ocupación, que definen principalmente la densidad edificatoria, son muy contenidos, consiguiéndose así la adecuada integración de las edificaciones en el entorno y en relación con el paisaje. Se incluye, entre los planos de la ordenación pormenorizada, un plano de imagen final, que justifica la viabilidad de la propuesta, con mantenimiento de la práctica totalidad del arbolado, considerando que algunos de ellos, de acuerdo con el Documento Ambiental, se pueden trasplantar a alguna zona verde o espacio libre privado del ámbito o su entorno.

- En la siguiente imagen se muestra la ordenación propuesta, en base a los elementos definidores anteriores.

- Tal como se señaló anteriormente, se establecen una serie de condiciones que principalmente favorezcan la integración de las edificaciones en el entorno rural, la protección del paisaje y la preservación de los recursos naturales. Dichas medidas son más restrictivas que las que actualmente establecen las Normas Urbanísticas vigentes. Se incluyen, con carácter vinculante, en la nueva ficha de condiciones urbanísticas de la UE-7B, con la denominación de "Condiciones de desarrollo y medidas de protección" y se refieren a los siguientes aspectos:

    - Condiciones de desarrollo generales.
    - Cargas urbanísticas generales.
    - Condiciones urbanísticas particulares para la ordenanza RU-3.
    - Condiciones urbanísticas particulares para la ordenanza EQ-R.
    - Condiciones estéticas particulares y para la protección del paisaje.

- Condiciones para la protección del arbolado.
- Condiciones de protección ambiental.
- Condiciones sobre las infraestructuras hidráulicas.

6.3. APROVECHAMIENTOS Y NÚMERO DE VIVIENDAS

El aprovechamiento y número de viviendas se concreta en la siguiente cuantía:

- Número máximo de viviendas:
  - Manzana 1: 7 viviendas
  - Manzana 2: 6 viviendas
  - Manzana 3: 2 viviendas
  - **Total: 15 viviendas**

- Superficie máxima construida:
  - Uso residencial unifamiliar: 2.288,84 m^2c
  - Uso equipamiento privado: 879,89 m^2c
  - **Total superficie máxima construible: 3.168,74 m^2c**

- **Edificabilidad bruta: 0,205 m^2c / m^2**

7. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

La calle Vallejuelo es un vial que, si bien cuenta con calzada y acera y redes de servicios, debe completarse en su urbanización para dar servicio a las nuevas edificaciones propuestas.

7.1. RED VIARIA

La calle Vallejuelo debe ampliarse ligeramente en una parte de su trazado, tal como establece la ficha de condiciones urbanísticas, con reconstrucción del vallado en las zonas en que se ha de retranquear. Para ello se ha fijado en el plano de alineaciones de la ordenación pormenorizada la alineación de este vial. Además debe urbanizarse el nuevo vial proyectado, que se plantea mediante una sola plataforma para vehículos y peatones, con algún material natural tipo adoquinado u hormigón desactivado (china vista) o similar.

El nuevo vial se deberá ajustar en sus rasantes a las del terreno natural, a fin de minimizar la afección del arbolado y de la cobertura vegetal del terreno, además de mejorar la protección paisajística al evitar la aparición de taludes o desmontes.

7.2. ACCESIBILIDAD VEHÍCULOS DE EMERGENCIA

De acuerdo con lo establecido en el CTE DB-SI 5 “intervención de punto 1.2. “*5. En las vías de acceso sin salida de más de 20 m de largo se dispondrá de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios.*” A tal efecto se ha dimensionado un espacio al final de vial proyectado, de dimensiones suficientes que permite la adecuada maniobrabilidad de vehículos de extinción. Dicho espacio tiene un diámetro de 20 metros libre de obstáculos.

En el proyecto de urbanización se definirán las características constructivas del vial y el espacio de maniobra, de forma que se cumplan las condiciones necesarias para la adecuada intervención y maniobra de los vehículos de extinción de incendios y otros vehículos de emergencia.

Además de lo anterior, el vial propuesto, de una única plataforma de 8 metros de anchura, facilita el acceso, la maniobra y la intervención de los bomberos.

Por último cabe señalar que no son exigibles las condiciones de los apartados 1.1 y 1.2. 1 del DB SI 5, al tratarse de edificaciones con altura de evacuación menor de 9,0 metros.

7.3. SUMINISTRO DE AGUA POTABLE

El suministro de agua potable se realiza a través de una red de conducciones gestionadas por Canal de Isabel II Gestión.

De acuerdo con el informe emitido por el CYII con fecha 13 de agosto de 2018, se debe realizar dos conexiones a la red general:

- Conexión a la red de 150mm, que discurre por la calle Vallejuelo.
- Conexión a la red de 100mm, que discurre por la calle Carmen Martín Gaite.

La demanda diaria de agua generada por la modificación puntual, para consumo humano, es de 37,7 m^3/día, con un caudal punta de 1,34 l/s.

El proyecto de urbanización deberá contar con la conformidad técnica del CYII.

Las redes y demás elementos de la instalación, cumplirán, en lo referente a su diseño, dimensionado, etc., las condiciones del informe de viabilidad de suministro y la normativa técnica vigente de redes de abastecimiento de agua de Canal de Isabel II Gestión.

Cabe señalar que con la modificación puntual se reduce la edificabilidad, por lo que los caudales actuales también se verán reducidos, reduciéndose así el consumo de agua y por tanto reduciéndose también el vertido a la red.

7.4. RED DE SANEAMIENTO

La gestión de las redes de saneamiento son actualmente gestionadas por el propio Ayuntamiento, siendo titularidad del Canal de Isabel II, únicamente los emisarios supramunicipales que discurren sensiblemente paralelos a la M-608, hacia la EDAR de Santillana, en Manzanares el Real. El sistema de saneamiento de esta zona de municipio, se compone de una red de alcantarillado y colectores de tipo unitario, en el que confluyen en los mismos conductos las aguas negras con las aguas de lluvia.

De acuerdo con el informe emitido por el CYII con fecha 13 de agosto de 2018, el caudal generado por la modificación puntual es de 27,9 m^3/día.

La red general se localiza en la propia calle Vallejuelo, donde se prevé la conexión de las aguas residuales del ámbito, en las condiciones que especifique el Ayuntamiento y que se definirán en el proyecto de urbanización.

Las redes y demás elementos de la instalación, cumplirán, en lo referente a su diseño, dimensionado, etc., la normativa técnica vigente de redes de saneamiento de Canal de Isabel II Gestión.

7.5. DEPURACIÓN

La red de saneamiento vierte sus aguas residuales en la EDAR de Santillana, infraestructura actualmente en funcionamiento y con capacidad suficiente.

7.6. ENERGÍA ELÉCTRICA

Las condiciones técnicas del suministro serán las que determine la compañía suministradora Iberdrola S.A. Debe señalarse que actualmente el servicio se prestará desde algún centro cercano con capacidad o bien mediante la implantación de un nuevo centro de transformación en el ámbito, según demande la compañía suministradora en función de la potencia demandada y el grado de saturación de las infraestructuras del entorno.

Las condiciones medioambientales de eficiencia energética y sostenibilidad supondrán una reducción de las potencias eléctricas demandadas.

7.7. OTROS SERVICIOS URBANOS

Además de los servicios básicos señalados, los nuevos viales estarán dotados de alumbrado público y red de telecomunicaciones. Dichas redes deberán cumplir la normativa técnica que le sea de aplicación.

Respecto del alumbrado público se cumplirá la normativa vigente en materia de eficiencia energética y las medidas de protección contra el medio nocturno y la contaminación lumínica, que se establecen en el Documento Ambiental Estratégico, incorporadas a la ficha del ámbito.

Tal como se ha señalado, en relación con todos los servicios urbanos, la modificación supone una reducción de edificabilidad. Por tanto los requerimientos de servicios urbanos serán menores en el estado final que en el inicial.

8. DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL QUE SE MODIFICAN

La afección de la presente modificación puntual sobre la documentación del Plan General se concreta únicamente en los siguientes documentos:

a) DOCUMENTO: ANEXO DE FICHAS DE ORDENACIÓN (NÚCLEO DE EL BOALO)

Se modifica la ficha de condiciones de la UE-7B, recogiendo en una nueva ficha, todas las determinaciones del ámbito derivadas de la modificación puntual:

- Características y objetivos
- Usos pormenorizados
- Redes públicas
- Aprovechamientos
- Desarrollo y gestión
- Condiciones de desarrollo y medidas de protección:
    - Condiciones de desarrollo generales
    - Cargas urbanísticas generales
    - Condiciones urbanísticas particulares para la ordenanza RU-3
    - Condiciones urbanísticas particulares para la ordenanza EQ-R
    - Condiciones estéticas particulares y para la protección del paisaje
    - Condiciones para la protección del arbolado
    - Condiciones de protección ambiental
    - Condiciones sobre las infraestructuras hidráulicas

Se adjunta como anexo a la presente memoria, la ficha en su situación actual y modificada.

c) DOCUMENTO: PLANOS

Se modifica, a fin únicamente de incluir la nueva ordenación propuesta, el plano O-III.2 “Ordenación y Gestión. Núcleo El Boalo”.

Se adjunta como anexo a la presente memoria, el citado plano en su situación actual y modificada.

Con la documentación que se modifica se da cumplimiento al artículo 67.3 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, teniendo en cuenta que se actualiza toda la

documentación relativa a la nueva calificación. Por otra parte al no modificarse la clasificación del suelo, no se precisa modificar la documentación relativa a tal extremo.

Por último cabe señalar que se añaden dos nuevos planos sobre la ordenación pormenorizada:

- Ordenación, alineaciones y rasantes.
- Imagen final (No vinculante).

9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

Las condiciones sobre las modificaciones puntuales de planeamiento se regulan principalmente en los artículos 36, 67 y siguientes de la Ley 9/2001.

Respecto del artículo 67.2 se cumplen las condiciones ya que, con la modificación, se incrementa la superficie de las redes públicas y se reduce la del suelo lucrativo, lo que se deriva en mayores dotaciones de redes públicas.

Se cumplen las determinaciones sobre las redes públicas, que se establecen en el artículo 36.6 de la LSCM. Respecto de las redes generales, de acuerdo con la Disposición Transitoria 4ª, al no estar el planeamiento general adaptado a la Ley del Suelo, no es exigible el estándar mínimo establecido en el artículo 36.

En el siguiente cuadro comparativo se señalan las superficies de las redes locales en comparación con las mínimas exigibles por la LSCM.

SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIBLE (m2c):	3.168,74

REDES LOCALES:	M.PUNTUAL
RED VIARIA LOCAL	1.095,71
ZONAS VERDES RED LOCAL	1.837,20
SUMA	**2.932,91**
VIARIO EXISTENTE RED LOCAL	80,83

ART. 36.6. LSCM:	
TOTAL RL (30 m2/100m2c)	**950,62**
50% ESPACIOS LIBRES ARBOLADOS	475,31

Tal como puede comprobarse se cumplen los estándares mínimos para redes locales que establece la LSCM.

Por último, se cumplen las condiciones señaladas en el artículo 69.2 de la Ley 9/2001, que establece:

"*2. Los Planes de Ordenación podrán modificarse en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.*
No se podrán disminuir las zonas verdes por debajo del estándar establecido en el artículo 36."

En este caso no se modifica la clase del suelo, que con la modificación se mantiene como suelo urbano.

La dotación de zonas verdes está por encima de los mínimos establecidos en el artículo 36 de la Ley 9/2001.

10. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El presente informe de sostenibilidad Económica se redacta de acuerdo con lo establecido en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que establece:

"*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*"

IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LAS HACIENDAS LOCALES

El coste de las obras de urbanización y desarrollo corre a cargo de los propietarios de los terrenos, por lo que la viabilidad económica para la Administración quedaría garantizada.

Respecto de los costes de conservación de la urbanización, los suelos de cesión previstos, que implican mantenimiento por parte del Ayuntamiento, derivados de la presente modificación puntual, son los siguientes:

- Viario de acceso a las parcelas, con una superficie aproximada de 1.095 m^2.
- Zona verde, con una superficie aproximada de 1.837 m^2.

Por las características de la actuación se consideran los siguientes gastos de mantenimiento de la urbanización:

- Mantenimiento anual de viario: 1.095 m^2 * 0,60 €/m^2 = 657 €
- Mantenimiento anual red de alumbrado: 1.095 m^2 * 0,30 €/m^2 = 328 €
- Mantenimiento zonas verdes: 1.837 m^2 * 0,30 €/m^2 = 550 €
- Total previsión de gastos de mantenimiento anuales: 1.535 €

Por otra parte los ingresos por las tasas e impuestos de bienes inmuebles, residuos, vehículos, edificaciones, etc. de las viviendas serán muy superiores a los costes anteriores, por lo que está asegurado el balance positivo (ingresos menos gastos) del presente informe de sostenibilidad.

SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Al tratarse de una trama eminentemente residencial unifamiliar de baja densidad, son pocos los suelos para usos productivos. En todo caso la urbanización está bien comunicada con el centro urbano de El Boalo, que cuentan con cierta diversidad de usos terciarios.

11. INFORME DESDE LAS PERSPECTIVAS DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD

En primer lugar debe señalarse que no inciden de igual manera sobre el género y la diversidad, las diversas normas y planes que se elaboran en los distintos ámbitos de la sociedad. Y al no incidir de igual manera, tampoco es igual el tipo de respuesta que dicha norma o plan pueda dar a la igualdad y no discriminación, ni tampoco las medidas concretas que puedan aportar unas y otras normas o planes. De lo anterior se deriva que las memorias e informes de género habrán de enfocarse de distinta manera en función del contenido y alcance de la norma o plan que se trate. Así, por ejemplo, un presupuesto de ámbito local o regional, por su alcance y objeto, tiene una incidencia directa sobre los recursos a asignar a determinadas partidas o sectores de la población, por lo que su incidencia, en su respuesta frente a la desigualdad y diversidad, es muy directa y concreta.

Por el contrario un instrumento de planeamiento es un documento complejo con un contenido más general, que aborda aspectos diversos, por lo que su enfoque respecto

al género será diferente, más complejo e **indirecto**. Este enfoque más amplio en materia de género y diversidad, se demuestra por el hecho de que la legislación urbanística, tanto regional (Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid), como estatal (TRLS 7/2015), no recogen entre las exigencias de los planes generales la necesidad de redactar una memoria específica en razón de género y diversidad, limitándose dichas normas a recoger entre sus principios rectores algunos aspectos genéricos que guardan relación con la materia, además de algunas exigencias favorables al género y a la diversidad, pero no expresamente dirigidas a dichos aspectos, tales como la exigencia de determinados estándares de equipamientos, zonas verdes e infraestructuras, así como la necesaria reserva de una dotación mínima de vivienda protegida.

Por tanto el objetivo principal de los instrumentos de planeamiento en materia de género y diversidad es, a nuestro entender, el de diseñar un modelo territorial abierto, con usos, infraestructuras, etc. que propicien la no discriminación y diversidad por razón de género, identidad sexual, edad y clase social.

La normativa en materia de género y diversidad ha venido creciendo en número y concreción, desde los primeros textos internacionales sobre derechos humanos hasta nuestros días. En este sentido cabe citar, de forma cronológica y de manera no exhaustiva, las siguientes normas en la materia que nos ocupa:

- Como marco general cabe señalar:
    - Artículo 1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos (1948) que establece: "Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos". Artículo 2 de la misma Declaración: "toda persona tiene todos los derechos y libertades proclamados en esta Declaración, sin distinción alguna de raza, color, sexo, idioma, religión, opinión política o de cualquier otra índole, origen nacional o social, posición económica, nacimiento o cualquier otra condición"
    - Naciones Unidas convoca, en 1.975, la I Conferencia Mundial de la Mujer, dentro del Año Internacional de la Mujer, iniciando un proceso –en el que aún nos encontramos- de construcción de un acervo normativo que sitúe la igualdad entre mujeres y hombres en la centralidad de las políticas públicas y erradique la discriminación en todos los ámbitos, incluyendo el mercado laboral. Tras la Conferencia, en el Decenio de Naciones Unidas para la Mujer (1.975-1.985) se

promueve que en todos los ámbitos y a todos los niveles se aprueben medidas y legislación a favor de la igualdad de las mujeres.

- Artículo 14 de la Constitución Española (1978): "los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquiera otra condición o circunstancia personal o social" y artículo 9.2 : "Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica cultural y social". La carta magna reconoce igualmente el respeto a la intimidad y a la propia imagen, el derecho a la salud, el trabajo y el acceso a la vivienda.
- Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer, aprobada por la Asamblea General de Naciones Unidas (1979) ratificada por España (1983).
- La Recomendación del Consejo de las Comunidades Europeas (1984), relativa a la promoción de acciones positivas en favor de las mujeres, que señala que los Gobiernos, las Administraciones Públicas y los agentes sociales deben poner en marcha medidas de acción positiva destinadas a promover la igualdad entre las mujeres y los hombres, para evitar “los efectos perjudiciales que para las mujeres se derivan de aptitudes, comportamientos y estructuras sociales”.
- La Plataforma de Acción de Beijing’95, aprobada en la IV Conferencia Mundial de las Mujeres organizada por Naciones Unidas en 1.995. El apartado F (La mujer y la economía) incluye, entre sus objetivos estratégicos, eliminar la segregación en el trabajo y todas las formas de discriminación en el empleo y fomentar la armonización de las responsabilidades de las mujeres y los hombres en lo que respecta al trabajo y la familia.

  Esta Conferencia aprueba una nueva estrategia de trabajo, el ‘mainstreaming’ (transversalidad) que se suma a la aprobada en la III Conferencia Mundial de la Mujer, de 1985: las acciones positivas. Junto con ellas, la incorporación de la perspectiva de género y el empoderamiento de las mujeres son las propuestas que la Conferencia considera imprescindibles para lograr la igualdad de género.

- El Tratado de la Unión Europea (TUE), acordado en 1.992, que recoge en su artículo 3 el compromiso de la Unión Europea por la igualdad entre mujeres y hombres y la lucha contra la discriminación.
- El Tratado de Ámsterdam, firmado en 1.997, introduce en el articulado del TUE la promoción de la igualdad entre mujeres y hombres (art. 2); la eliminación de las desigualdades entre mujeres y hombres (art.3); la lucha contra la discriminación por razón de sexo (art. 13); la igualdad de oportunidades en el mercado laboral y a la igualdad de trato en el trabajo (art. 137); y la igualdad salarial, la adopción de medidas para garantiza la aplicación del Principio de Igualdad en el empleo, la ocupación y la retribución, así como la adopción de medidas que "ofrezcan ventajas concretas destinadas a facilitar al sexo menos representado el ejercicio de actividades profesionales o a evitar o compensar desventajas en sus carreras profesionales." (Art. 141).
- Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE), que incorpora y actualiza el compromiso con la igualdad del Tratado de Ámsterdam, en el art. 8 (promoción de la igualdad y eliminación de las desigualdades); art. 19 (lucha contra la discriminación); art. 153 (igualdad en el empleo); y art. 157 (igualdad salarial y adopción de medidas).
- En 1997 la Comisión Europea destacó la evaluación del impacto en función del género como una de las medidas fundamentales para integrar la perspectiva de género en los distintos ámbitos de intervención. Posteriormente, durante el IV Programa de Acción Comunitaria para la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres 1996-2000, la Comisión elaboró una Guía para la Evaluación del Impacto en Función del Género. La necesidad de evaluar el impacto de género se ha venido reiterando en los sucesivos programas de actuación de la Unión Europea.
- Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea (2000) establece que "la Unión está fundada sobre los valores indivisibles y universales de la dignidad humana, la libertad, la igualdad y la solidaridad."
- Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, revisada en 2.000, con el mantenimiento del art. 20, la Igualdad ante la ley, y la ampliación con el art. 21, la prohibición de toda discriminación, en particular la ejercida por razón de sexo…; y específicamente, en el art.

23, la Igualdad entre mujeres y hombres, en la misma línea de lo recogido en TFUE.

- Principio 1 de los principios de Yogyakarta (2006): "Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos. Los seres humanos de todas las orientaciones sexuales e identidades de género tienen derecho al pleno disfrute de todos los derechos humanos."
- La Carta Europea para la Igualdad de mujeres y hombres en la vida local (2006), elaborada por el Consejo de Municipios y Regiones de Europa (CMRE), que en su primera parte expone los Principios de su compromiso con la igualdad de mujeres y hombres como derecho fundamental; la participación equilibrada de mujeres y hombres en la toma de decisiones como requisito para la sociedad democrática; la indispensable eliminación de los estereotipos de género; la integración de la dimensión del género en todas las actividades de los gobiernos locales y los planes de acción y programas con los recursos apropiados como herramientas necesarias para hacer avanzar la igualdad de s mujeres y hombres.
- Plan de Igualdad es la Directiva 2006/54/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, (2.006), que recoge en su articulado la prohibición de la discriminación, incluyendo como tal el acoso sexual y el acoso por razón de sexo, la transversalidad de la perspectiva de género, la adaptación de acciones positivas para garantizar la plena igualdad en la vida laboral, y la carga de la prueba
- Adopción de Resolución 17/19 del Consejo de Derechos Humanos de la ONU (2011) bajo la denominación de "Derechos humanos, orientación sexual e identidad de género".

- Normativa específica:
  - Ley estatal 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno.

    Se establece en el artículo segundo la modificación del artículo 24 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, con la siguiente redacción: “En todo caso, los reglamentos deberán ir acompañados de un informe sobre el impacto por razón de género de las medidas que se establecen en el mismo”.
  - Ley estatal 3/2007, de 22 de marzo, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

Destacan las siguientes prescripciones:

- Artículo 15. Transversalidad del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres.
- El principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres informará, con carácter transversal, la actuación de todos los Poderes Públicos. Las administraciones públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades.
- Artículo 19. Informes de impacto de género. Los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.
- Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda. 1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas. 2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo. 3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

- Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.

        - Artículo 45. Evaluación de impacto normativo sobre la identidad o expresión de género. Las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.
    - Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid
        - Artículo 21. Evaluación del impacto sobre orientación sexual e identidad de género. 1. La Comunidad de Madrid, en el marco de sus competencias, incorporará la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI. 2. Todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid, deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quién reglamentariamente se determine. 3. El citado informe de evaluación sobre orientación sexual e identidad de género debe ir acompañado en todos los casos de indicadores pertinentes en materia de diversidad sexual, identidad de género, mecanismos y medidas destinadas a paliar y neutralizar los posibles impactos negativos que se detecten sobre lesbianas, gais, bisexuales, transexuales, transgénero e intersexuales, así como a reducir o eliminar las diferencias encontradas.

- Estudios y declaraciones que interrelaciona el género y la diversidad en el ámbito de la vivienda y la ordenación urbanística:
    - Conferencias internacionales (años 90) de las que resultan estudios y declaraciones en favor de la igualdad, enmarcadas en la planificación urbana, reclamándose el acceso seguro a los servicios urbanos, la implementación de políticas efectivas de vivienda orientadas a la inserción de mujeres en situación de especial vulnerabilidad social y a la priorización en la creación de infraestructuras, servicios y equipamientos destinados a la atención de la población dependiente

(menores, ancianos y discapacitados) cuyo cuidado, aun hoy en día, es mayoritariamente llevado a cabo por mujeres. Además la planificación de políticas públicas de seguridad urbana cuyo diseño involucre tanto a mujeres como a hombres, persiguiendo objetivos preventivos de la violencia de género.

- Carta Europea de la Mujer en la Ciudad (1996). Parte el proyecto de la práctica ausencia de las mujeres en la toma de decisiones relacionadas con las ciudades, vivienda y ordenación territorial, proponiendo un catálogo de medidas en cinco aspectos esenciales: planeamiento urbano y desarrollo sostenible, seguridad, movilidad, hábitat y equipamientos locales y estrategias. Todo ello bajo la perspectiva de género.
- Conferencia de las Naciones Unidas sobre la vivienda y el desarrollo urbano sostenible (Hábitat III) y su Nueva Agenda Urbana que tiende, en su apartado 13, a buscar viviendas que:

  a) Cumplan su función social, entre ellas la función social y ecológica de la tierra, con miras a lograr progresivamente la plena realización del derecho a una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, sin discriminación, el acceso universal al agua potable y al saneamiento, así como la igualdad de acceso de todos a los bienes públicos y servicios de calidad en esferas como la seguridad alimentaria y la nutrición, la salud, la educación, las infraestructuras, la movilidad y el transporte, la energía, la calidad del aire y los medios de vida.

  b) Alienten la participación; promueven la colaboración cívica; generan un sentimiento de pertenencia y propiedad entre todos sus habitantes; otorgan prioridad a la creación de espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad que creen las condiciones adecuadas para las familias; contribuyan a mejorar la interacción social e intergeneracional, las expresiones culturales y la participación política, según proceda; y fomentan la cohesión social, la inclusión y la seguridad en sociedades pacíficas y pluralistas, ciudades donde se satisfacen las necesidades de todos los habitantes, reconociendo las necesidades específicas de aquellos en situaciones de vulnerabilidad.

c) Logren la igualdad de género y empoderan a todas las mujeres y las niñas, asegurando la participación plena y efectiva de las mujeres y la igualdad de derechos en todas las esferas y en los puestos de liderazgo en todos los niveles de adopción de decisiones; garantizando el acceso a un trabajo decente y el principio de igual remuneración por igual trabajo o trabajo de igual valor, para todas las mujeres; y previniendo y eliminando todas las formas de discriminación, violencia y acoso contra las mujeres y las niñas en espacios públicos y privados.

d) Afronten los desafíos y aprovechan las oportunidades de un crecimiento económico inclusivo y sostenible, presente y futuro, sacando los mejores frutos de la urbanización en aras de la transformación estructural, la alta productividad, las actividades con valor añadido y la eficiencia en el uso de los recursos, aprovechando las economías locales, y tomando nota de la contribución de la economía informal, al tiempo que prestan apoyo a la transición sostenible hacia una economía estructurada.

e) Cumplan sus funciones territoriales más allá de los límites administrativos, y actúan como centros e impulsores del desarrollo urbano y territorial equilibrado, sostenible e integrado a todos los niveles.

f) Promuevan la planificación basada en la edad y el género e inversiones para una movilidad urbana sostenible, segura y accesible para todos, así como sistemas de transporte de pasajeros y de carga que hagan un uso eficiente de los recursos y que faciliten un vínculo efectivo entre las personas, los lugares, los bienes, los servicios y las oportunidades económicas.

g) Aprueben y pongan en práctica políticas de reducción y gestión de los riesgos de desastres, que reduzcan la vulnerabilidad, aumenten la resiliencia y la capacidad de respuesta ante los peligros naturales y humanos formuladas, y fomenten la mitigación y la adaptación al cambio climático.

h) Protejan, conserven, restablezcan y promuevan sus ecosistemas, recursos hídricos, hábitats naturales y la diversidad biológica, reducen al mínimo su impacto ambiental, y transitan

hacia la adopción de modalidades de consumo y producción sostenibles.

En el apartado sobre desarrollo urbano sostenible para la inclusión social se señalan los siguientes compromisos:

1) Promover el desarrollo de políticas y enfoques habitacionales integrados que tengan en cuenta la edad y el género en todos los sectores, en particular en los ámbitos del empleo, la educación, la atención de la salud y la integración social, y a todos los niveles del Gobierno; políticas y enfoques que incorporen la asignación de viviendas asequibles, accesibles, eficientes, seguras, resilientes, bien conectadas y bien ubicadas, prestando especial atención al factor de proximidad y al fortalecimiento de la relación espacial con el resto del entramado urbano y las esferas funcionales cercanas.

2) Estimular la provisión de diversas opciones de vivienda adecuada que sean seguras, asequibles y accesibles para los miembros de diferentes grupos de ingresos de la sociedad, teniendo en cuenta la integración socioeconómica y cultural de las comunidades marginadas, las personas sin hogar y las personas en situaciones de vulnerabilidad, y evitando la segregación.

3) Adoptar medidas positivas para mejorar las condiciones de vida de las personas sin hogar, con miras a facilitar su plena participación en la sociedad, y para prevenir y eliminar la falta de hogar, así como para combatir y eliminar su tipificación como delito.

4) Promover el acceso equitativo y asequible a la infraestructura física y social básica sostenible para todos, sin discriminación, incluido el acceso a terrenos habilitados y asequibles, a la vivienda, la energía renovable y moderna, el agua potable y el saneamiento, la alimentación sana, nutritiva y suficiente, la eliminación de desechos, la movilidad sostenible, la atención de la salud y la planificación de la familia, la educación, la cultura y las tecnologías de la información y las comunicaciones. Nos comprometemos también a velar por que esos servicios tengan en cuenta los derechos y necesidades de las mujeres, los niños

y los jóvenes, las personas de edad y las personas con discapacidad, los migrantes, las poblaciones indígenas y las comunidades locales, según proceda, y las de otras personas en situaciones de vulnerabilidad. A este respecto, alentamos la eliminación de barreras jurídicas, institucionales, socioeconómicas y físicas.

a) Evaluación del cumplimiento de los principios de no discriminación por razón de género, orientación o identidad sexual

En la ordenación propuesta y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento:

- Se promueve la diversidad e integración de usos diversos, tales como la red viaria y peatonal, espacios libres, equipamientos y usos residenciales, que por sus adecuados dimensionamientos y conexión entre ellos y con los del entorno, mejoran la percepción de seguridad para las mujeres y por tanto favorecen la igualdad de género.

- Se dan las condiciones para que se haga efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres, y se han tenido en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, favoreciendo el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

- Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.

- Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI, y además, puesto que no existen posibles impactos negativos sobre orientación sexual e identidad de género.

b) Evaluación del impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia

Teniendo en cuenta la normativa señalada anteriormente y concretamente las determinaciones de:

- La Ley Orgánica 1‘1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil,

- y la Ley 40 2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas,

en la ordenación propuesta y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento, el impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia se considera favorable, principalmente porque al tratarse de preservar suelos naturales y espacios de interés cultural, se favorece la formación de las personas pequeñas, adolescentes y mayores, repercutiendo favorablemente en el ámbito familiar.

c) Informe relativo a accesibilidad y a la supresión de barreras arquitectónicas

En cumplimiento de lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y en la Ley 8/1993, de 22 junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid, en la planificación propuesta, y con el grado de detalle que le corresponde, no hay obstáculo que impida que la edificación y la urbanización resulten accesibles para todas las personas y, especialmente, para las que estén en situación de limitación o con movilidad reducida.

Asimismo, se posibilita el cumplimiento de las condiciones de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Por lo anterior se considera que se favorece la integración y no discriminación de personas con movilidad reducida o en situación de limitación.

Las medidas constructivas y técnicas concretas que garanticen la accesibilidad serán definidas y analizadas en los proyectos de obras de urbanización, edificación y actividades de los distintos usos a implantar.

12. RESUMEN EJECUTIVO

El art. 56.bis de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que en la documentación que se someta a información pública de un instrumento de planeamiento deberá incluirse un resumen expresivo de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación y el alcance de dicha alteración, así como el señalamiento de los ámbitos en los que se suspende la ordenación o los procedimientos y duración de dicha suspensión.

En cumplimiento de lo anterior se incluye en el presente documento de modificación de planeamiento el citado Resumen Ejecutivo.

Delimitación de la modificación puntual

Los suelos urbanos objeto de la modificación se localizan en la zona central del núcleo de El Boalo, inserto completamente en la trama urbana formada por las calles Carmen Martín Gaite y del Vallejuelo, rodeado de parcelas destinadas a vivienda unifamiliar. Los terrenos configuran la denominada UE-7B de las Normas Subsidiarias vigentes, de uso residencial.

Los suelos delimitados suponen una superficie, medida sobre cartografía catastral, de **15.531,52 m²**, superficie equivalente a los siguientes porcentajes, en comparación con la superficie del Término Municipal y del Suelo Urbano:

ZONA	SUPERFICIE (m2)
UE-7B	15.532
SUELO URBANO NNSS	4.866.806
TÉRMINO MUNICIPAL	39.305.028

	PORCENTAJE
RESPECTO SUELO URBANO NNS	0,32%
RESPECTO TÉRMINO MUNICIPAL	0,04%

Por tanto se trata de una modificación de muy escasa superficie, con respecto a la superficie del Suelo Urbano y del Término Municipal, con una afección muy poco significativa en el modelo territorial.

Alcance de la modificación puntual

La modificación se redacta, resumidamente, con los siguientes objetivos:

a) Conservación y difusión del patrimonio cultural.

La preservación de la vivienda familiar de Dña. Carmen Martín Gaite y Dña Ana María Carmen Martín Gaite, para la implantación en la misma de una Fundación Cultural, que perdure en el tiempo y ligada a la figura de la escritora y de la literatura en general, es, como se señaló el inicio de la memoria, el objetivo principal de la presente modificación puntual. Junto con la vivienda, se trata de preservar además una gran parte de la finca, alrededor de 5.000m^2, de forma que se mantenga no solo el inmueble sino parte de la finca en su estado natural, sin ninguna alteración, preservándose todo su arbolado, sus conjuntos rocosos, su vallado, su puerta de acceso, etc. de forma que este espacio circundante la "cobije" y ponga en valor.

La preservación del terreno en su estado natural va en línea con la optimización de los recursos naturales que se determina en la normativa del PORN.

b) Obtención de espacios libres naturales que mejoren la trama urbana.

Se pretende también, con la modificación puntual, calificar suelo de zona verde, de forma que se establezca una conexión peatonal entre la calle Vallejuelo y la calle Martín Gaite y a la vez con el parque público principal de El Boalo. Esta nueva zona verde lineal, de unos 1.840 m^2 de superficie, se preservan en su estado natural, con el arbolado con que ahora cuenta. Servirá además de frente y acceso a la parcela de equipamiento cultural.

Otra pequeña zona verde se propone para conexión del viario interior con el callejón de Carmen Martín Gaite, al suroeste del ámbito, de forma que se de continuidad a las calles municipales.

Con los espacios libres proyectados, conectados entre sí y con los espacios públicos colindantes, actualmente inconexos, se mejora la escena urbana y desde la perspectiva de género, se mejora la percepción de seguridad para las mujeres en el medio urbano, favoreciendo la igualdad de género.

c) Ajuste de la intensidad edificatoria

Con la modificación puntual se propone una reducción de la edificabilidad de la unidad de ejecución, de forma que, en línea con las directrices de la normativa del PORN para las Zonas de Transición, se produzca una adecuada integración de las nuevas edificaciones en el entorno. Concretamente se reduce el coeficiente de

edificabilidad bruto del ámbito aproximadamente un 20%, pasando de un valor máximo de 0,25 m^2/m^2 que figura en las NNSS vigentes, a 0,20 m^2/m^2. Con este nuevo valor se considera que se consigue un deseable desarrollo "de naturaleza extensiva y baja densidad".

d) Establecimiento de nuevas condiciones para las edificaciones, que favorezcan la calidad del paisaje y los recursos naturales.

Considerando que los terrenos se localizan en la denominada Zona de Transición del PORN de la Sierra del Guadarrama, se propone, con la modificación puntual, establecer una serie de condicionantes, más restrictivos que los de las actuales Normas Urbanísticas, a fin de garantizar la adecuada integración de las edificaciones en el medio en el que se ubican, ajustando sus características de cubiertas, volumen, materiales (colores y texturas), cerramientos, etc. a los tradicionales del entorno. Además se proponen condiciones para la protección del paisaje, principalmente referido a la protección de las visualizaciones de la Sierra del Guadarrama pero también al propio entorno tradicional. Para ello se establecen limitaciones sobre ajuste a la topografía actual, densidad edificatoria, ocupación, tipologías, protección del arbolado, etc. Todo ello a fin de que el desarrollo sea sostenible y equilibrado.

La modificación puntual incluye, como parte inseparable, el oportuno Documento Ambiental estratégico, que profundiza sobre los aspectos medioambientales de los terrenos y la adecuada protección de sus recursos.

e) Favorecer la integración y la no discriminación

Con la modificación se produce una mejora de la estructura urbana, mediante una mayor superficie e interconexión de las redes públicas. Además se consigue, frente a la situación actual, una mayor protección cultural, facilitando y fomentando el disfrute y conocimiento de la literatura. Todo ello contribuye indirectamente a favorecer la diversidad, la igualdad de género y la no discriminación.

f) Implantar un modelo sostenible desde la perspectiva social

En el municipio de El Boalo existe una gran demanda de vivienda, pero principalmente para gente joven y con recursos económicos limitados. Por ello, frente a la oferta de grandes parcelas y viviendas existente, deben promoverse viviendas de tamaño medio y pequeño, que den solución a los vecinos del municipio, evitando así que tengan que desplazarse a vivir a otras localidades. Por

ello, la modificación puntual propone la implantación de parcelas de menor tamaño respecto de las que prevén las NNSS, para la construcción de viviendas de tamaño medio, que puedan cubrir la demanda existente de vivienda en el municipio.

Los parámetros básicos de la modificación puntual, comparativamente con los actuales, son los siguientes:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNS DE EL BOALO, RELATIVA A LA ORDENACIÓN DE LA UE-7B
CUADRO DE PARÁMETROS DE ALTERNATIVAS

	ALTERNATIVA 1 MP		ALTERNATIVA 2 NNSS	
SUPERFICIE (m2)	**15.531,52**		**15.531,52**	
SUELO LUCRATIVO (m2):				
	RU3	7.629,48	RU1	**15.446,73**
	EQ-PRIV	4.888,30		
	SUMA	**12.517,78**		
EDIFICABILIDAD (m2c):				
	RU3 (0,30)	2.288,84	RU1 (0,25)	**3.861,68**
	EQ-PRIV (0,18)	879,89		
	SUMA	**3.168,74**		
COEF. EDIF. BRUTA (m2/m2)		**0,205**	**0,250**	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	**15**		**12**	
REDES PÚBLICAS (m2):				
RED VIARIA LOCAL	1.095,71			
ZONAS VERDES RED LOCAL	1.837,20			
VIARIO EXISTENTE RED LOCAL	80,83		80,83	
TOTAL REDES PÚBLICAS	**4.931,77**		**80,83**	

Suspensión de la ordenación con motivo de la tramitación de la modificación puntual

Tal como establece la legislación urbanística, la aprobación inicial de la modificación puntual supondrá la suspensión de la realización de nuevos actos de uso del suelo, de construcción y edificación y de ejecución de actividades, en el ámbito de la modificación, excepto en los casos en que se cumplan las determinaciones más restrictivas, entre el planeamiento actual y el modificado.

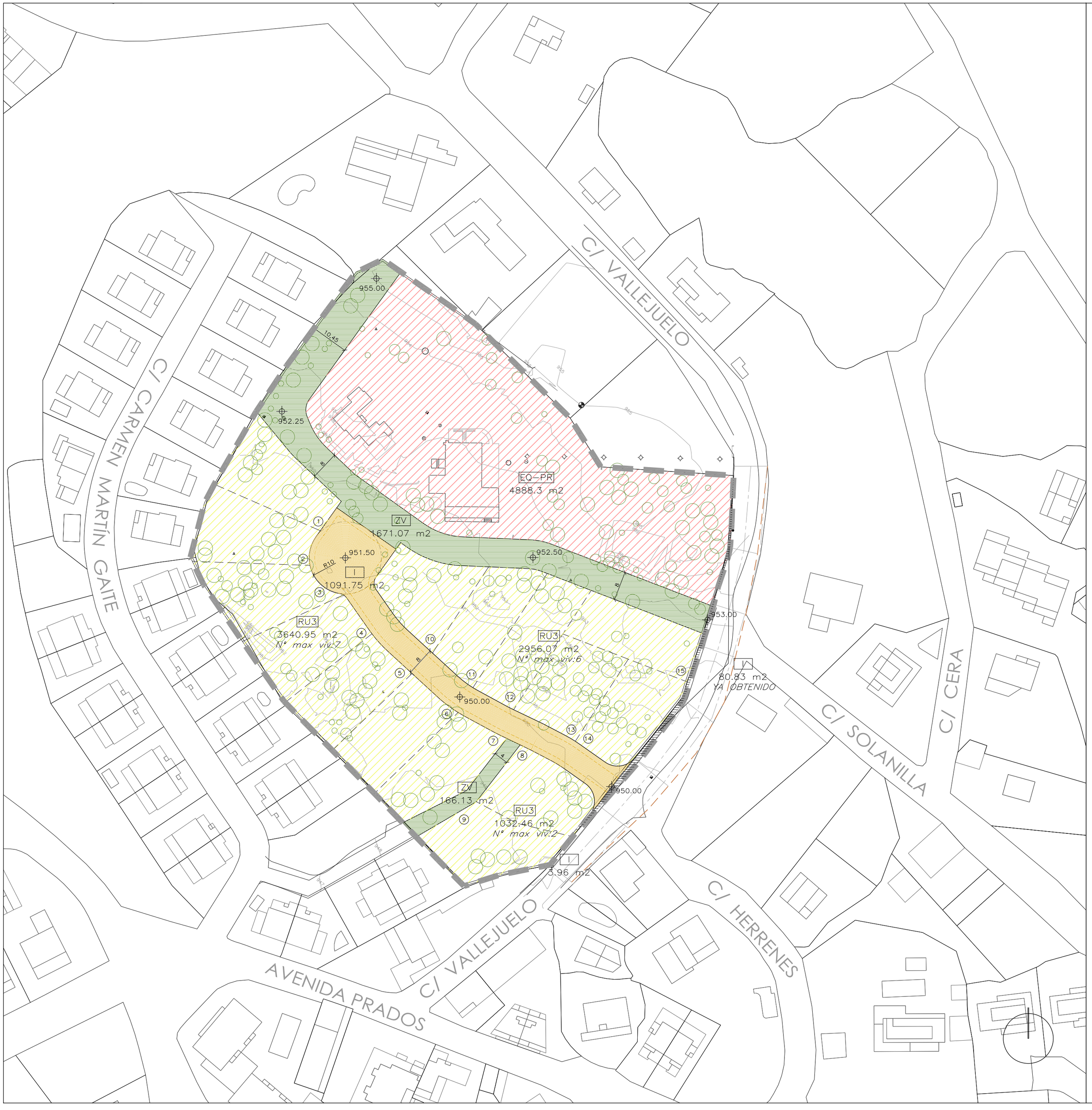
Plano del ámbito de la modificación puntual

Se adjunta a continuación plano de delimitación de los suelos afectados por la presente modificación de planeamiento.

En Madrid, febrero de 2019

ANEXO 1: PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

OP-01. PLANO DE ORDENACIÓN, ALINEACIONES Y RASANTES
OP-02. PLANO DE IMAGEN FINAL (NO VINCULANTE)



		SUPERFICIE SUELO m2
	TOTAL DELIMITACIÓN ÁMBITO	15531.52

NORMA ZONAL. USO			
SUELO LUCRATIVO	RU3 VIVIENDA UNIFAMILIAR GRADO 3		7629.48
	EQ–PR EQUIPAMIENTO PRIVADO		4888.30
	TOTAL		12517.78
REDES PÚBLICAS A OBTENER	LOCAL (RL)	ZONA VERDE (ZV)	1837.20
		INFRAESTRUCTURAS (I)	1095.71
		TOTAL	2932.91
	TOTAL		2932.91
DOMINIO PÚBLICO YA OBTENIDO	CALLE VALLEJUELO		80.83
	TOTAL		80.83

ALINEACIONES		
PARCELACION RESULTANTE		
ARBOLADO	PORTE BAJO	
	PORTE MEDIO	
	PORTE ALTO	

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE EL BOALO, EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE–7B "CARMEN MARTÍN GAITE"
EL BOALO, CERCEDA, MATAELPINO – MADRID

CONTENIDO:
ORDENACIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES

N° DE PLANO:
OP–01

AYUNTAMIENTO
EL BOALO•CERCEDA•MATAELPINO

ESCALA:
1/750

FECHA:
FEBRERO 2019

	SUPERFICIE SUELO m2
TOTAL DELIMITACIÓN ÁMBITO	15531.52

MODIFICACIóN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE EL BOALO, EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-7B "CARMEN MARTÍN GAITE"
EL BOALO, CERCEDA, MATAELPINO – MADRID

CONTENIDO:
IMAGEN FINAL (NO VINCULANTE)

Nº DE PLANO:
OP-02

AYUNTAMIENTO
EL BOALO•CERCEDA•MATAELPINO

ESCALA:
1/750

FECHA:
FEBRERO 2019

ANEXO 2: DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL PLAN GENERAL (ESTADO INICIAL Y MODIFICADO)

- **FICHA DEL ÁMBITO**
- **PLANO O-II "ESTRUCTURA URBANA"**
- **PLANO O-III.2 "ORDENACIÓN Y GESTIÓN. NÚCLEO EL BOALO"**

AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA SECRETARIA

NORMAS SUBSIDIARIAS 1996 — ELABORA

Fecha: Diciembre 1996 — **FICHA URBANÍSTICA** — **ORDENACIÓN**

ÁMBITO URBANÍSTICO: UE - 7B

1.- DATOS GENERALES DEL ÁMBITO	
Superficie del Ámbito	15.408 m²
Tipo de ámbito urbanístico	Suelo consolidado

2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
Urbano.....	x
Urbanizable.....	

3.- CALIFICACIÓN - ORDENANZA DE APLICACIÓN	RU-1

4.- CONDIC. ESPECÍFICAS ORDENACIÓN		5.- ZONIF. Y DOTACIONES	Superf.	%	Cesión
Aprovechamientos		**Sistemas Generales**			
Densidad bruta máxima		Red Viaria			
Nº máximo de viviendas	(1)	Parques y jardines			
Edificabilidad máxima		Equipamientos			
Aprovechamiento apropiable	100%	**Sistemas Interiores**			
Condiciones de Ordenación		Anex. del Reglamento			
Tipología de edificación		Red viaria	x (2)		Ayto.
Parcela mínima		Z. Verde Pública			
Altura máxima	2 plt./6,5 m	Equipto. Públicos			
Ocupación máxima	Según ordenanza	**Áreas Lucrativas**			
Retranqueos a calle	Según ordenanza	Residencial			
Retranqueos a lindero	Según ordenanza	Terciaria-Comercial			
Uso principal	Residencial	Industrial			
Uso compatible	Según ordenanza	Equipamientos Privados			
ÁREA de REPARTO					

6.- PLANEAMIENTO EXIGIDO PARA EL DESARROLLO		
Tipo de Documento		Plazo Máximo de Presentación
Actuación Directa		
Alineación Individualizada	x	
Estudio de Detalle		
Plan de Reforma Interior		
Plan Parcial de Ordenación		
Proyecto de Parcelación	x (1)	3 meses
Proyecto de Urbanización		
Proyecto de Obras de Urbanización	x	3 meses
Proy. de Edificación y Urbanización		

7.- EJECUCIÓN Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN		Unidad de Ejecución	
		Delimitación	Alcance
Por Convenio	x (3)	**Totalidad del ámbito**	**Urbanización**
Compensación.	x		
Cooperación			
Expropiación			
Ejecución forzosa			

8.- DOCUMENTOS DE GESTIÓN EXIGIDOS		
Tipo de documento		Plazo máximo de presentación
Proyecto de Compensación		
Proyecto de Reparcelación		
Acta de Cesión	x	
Escritura Pública de Cesión		
Reparcelación Voluntaria		
Proyecto de Expropiación		

9.- CONVENIO URBANÍSTICO - TITULARIDADES

(3) Esta unidad se ejecuta conjuntamente con la UE-8B mediante convenio suscrito con el propietario único de los terrenos.

COMUNIDAD DE MADRID

Fecha: Diciembre 1996 Ámbito .... UE - 7B

10.- OBLIGACIONES DE URBANIZACIÓN			
Tipo de Obra	Conexiones exteriores	Urb.interior	Plazo máximo ejecución
Accesos			
Red Viaria		x (2)	
Abastecimiento de agua			
Saneamiento y depuración			
Energía Eléctrica			
Alumbrado Público			
Gas			
Telefonía			
Ajardinamiento			
Mobiliario urbano			
Señalización			
Otros Servicios			

11.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS				
Recepción de Obras de Urbanización ..... Si			Plazo máximo ..... 3 meses	
Conservación Urbanización		Servicios Urbanos	Particular	Público
Particular		Abastecimiento agua		x
Municipal	x	Alumbrado Público		x
Duración de obligación		Recogida basuras		x
- Indefinida		Limpieza calles		x
- Temporal		Cuidado de jardines		x
Procedimiento de Conservación		Vigilancia		x
- Integración Entidad de Conservación		Control de accesos		x
-Constitución Entidad de Conservación		Limpieza de colectores		x

12.- AUTORIZACIONES EXIGIBLES			
Organismos	Conceptos	Conexiones	Interior
Jefatura de Carreteras	Alineaciones de edificación		
	Accesos		
	Ocupaciones		
	Cruces carreteras		
Comisaría de Aguas	Vertidos Residuales		
	Deslinde y protección de cauces		
Compañía Eléctrica	Capacidad de Suministro		
Vías Pecuarias	Alineaciones y deslindes		
	Ocupaciones		
	Urbanización		
Cia. Telefónica	Conexión		
Servidumbres de paso y acueductos			
Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares			
Agua municipal o Canal de Isabel II			x

13.- OBSERVACIONES VINCULANTES

(1) La parcelación será libre sin superar el número de viviendas que resulta de la aplicación de la ordenanza general.

(2) Se imputa a la UE el 50% del frente de fachada a la calle del Vallejuelo, con la alineación de 4,5 m. desde el eje de la misma y restitución del cerramiento de piedra, en su caso.

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
UE-7B "CARMEN MARTÍN GAITE"

1. CARACTERÍSTICAS Y OBJETIVOS:

SUPERFICIE DEL AMBITO (m^2)	15.531,52	Creación de una zona de equipamiento cultural que acoja la vivienda familiar de la escritora Dña. Carmen Martín Gaite, que sirva de sede para su fundación cultural. Completar la trama urbana con espacios libres de interconexión.
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANO	
CATEGORÍA	NO CONSOLIDADO	
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	

2. USOS PORMENORIZADOS:

USOS PORMENORIZADOS:	ORDENANZA
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RU-3 (1)
EQUIPAMIENTO CULTURAL PRIVADO	EQ-R
ESPACIO LIBRE VERDE PÚBLICO	LV-P
ESPACIO LIBRE VIALES	LC-P

(1) Con las precisiones especificadas en el apartado de "condiciones de desarrollo"

3. REDES PÚBLICAS:

CESIONES:	SUPERFICIE (m^2)
RED LOCAL ZONA VERDE	1.837,20
RED LOCAL VIARIO	1.095,71
TOTAL SUELOS DE CESIÓN:	2.932,91

REDES PÚBLICAS EXISTENTES:	SUPERFICIE (m^2)
RED LOCAL VIARIO YA OBTENIDO (CALLE VALLEJUELO)	80,83

4. **APROVECHAMIENTOS**:

USOS PORMENORIZADOS LUCRATIVOS:	SUP. SUELO m^2	EDIFICAB. m^2/ m^2	SUP. CONTR. m^2_c
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	7.629,48	0,30	2.288,84
EQUIPAMIENTO CULTURAL PRIVADO	4.888,30	0,18	879,89
TOTAL	12.517,78	-	3.168,74
EDIFICABILIDAD BRUTA		0,205	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS EN LA ZONA RU-3		15	

5. DESARROLLO Y GESTIÓN:

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN PROYECTO DE PARCELACIÓN
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	90%
CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	PÚBLICA (AYUNTAMIENTO DE EL BOALO)

6. CONDICIONES DE DESARROLLO Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN:

Condiciones de desarrollo generales:

- En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, con las concreciones de la presente ficha y las contenidas en el Documento Ambiental Estratégico del ámbito.

Cargas urbanísticas generales:

- Cesión del suelo capaz de acoger el 10% del aprovechamiento total del ámbito.
- Cesión de redes públicas urbanizadas.
- Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte 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 artículo 18 y 21 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el texto refundido de la Ley de Suelo 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.

Condiciones urbanísticas particulares para la ordenanza RU-3:

- Tipología de la edificación: aislada y pareada (1)
- Ocupación máxima: 25%
- Edificabilidad máxima: 0,30 m^2/m^2
- Retranqueo mínimo a calle: 3m
- Retranqueo mínimo a linderos laterales y de fondo y a linderos: 3m (2)
- Resto de condiciones: según condiciones generales y particulares de la ordenanza "RU" de las Normas Subsidiarias vigentes.

(1) Se admite la tipología pareada en caso de que se justifique para una mayor preservación del arbolado de la parcela. Las medianerías vistas serán tratadas con los mismos materiales, colores y texturas que las fachadas principales.

(2) Se admite reducir el retranqueo hasta los 2 metros, en caso de que se justifique para una mayor preservación del arbolado de la parcela.

Condiciones urbanísticas particulares para la ordenanza EQ-R:

- Tipología de la edificación: aislada
- Ocupación máxima: 15%
- Edificabilidad máxima: 0,18 m^2/m^2
- Retranqueo mínimo a calle y a linderos: 3m
- Resto de condiciones: según condiciones generales y particulares de la ordenanza "EQ" de las Normas Subsidiarias vigentes.

Condiciones estéticas particulares y para la protección del paisaje:

- Los materiales de las fachadas serán los de las edificaciones tradicionales de la zona y de la Sierra del Guadarrama, debiendo emplearse en las mismas piedra natural de granito (preferentemente irregular o abujardada y no pulida), que podrá combinarse con paños lisos en colores blanco o terrizos.
- Las carpinterías y cerrajerías se realizarán en madera natural, PVC acabado en "madera" o metálicas acabadas en colores oscuros y acabados no brillantes (marrón, verde o gris preferentemente).
- Las cubiertas serán inclinadas, e irán acabadas con material de teja curva o plana, cerámica o similar, con coloración roja o con pizarra natural.
- Se prohíben las terrazas en los faldones de la cubierta, admitiéndose ventanas en el plano de las cubiertas y buhardillas que cumplan lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.
- El canto de los aleros serán de 20cm como máximo, prohibiéndose petos o paramentos verticales en los paños de las cubiertas, excepto para la formación de las mansardas o buhardillas permitidas.
- Los cerramientos de parcelas serán de piedra de mampostería de granito o chapado de piedra de musgo, hasta una altura máxima de 1,00m. La parte superior será diáfana, de cerrajería o

madera. La altura máxima del cerramiento (parte inferior más superior) será de 2,00m.
- Se prohíben los tendidos aéreos en el interior del ámbito, debiendo discurrir todo soterrados.
- Las antenas de televisión, antenas parabólicas, paneles solares y otros elementos similares, se dispondrán integrados en la propia edificación, debiendo definirse a nivel de proyecto de forma que se integren adecuadamente en el entorno y procurando que su impacto visual no interfiera en la visión del paisaje exterior hacia las cumbres de la Sierra de Guadarrama.
- Se prohíben los equipos exteriores de climatización, tendederos y otros elementos exteriores, que deberán integrarse en la edificación de forma que no sean visibles desde la vía pública.
- Los nuevos viarios otros espacios libres ajustarán su trazado al terreno, de tal modo que se reduzca al mínimo el movimiento de tierras preciso para su materialización.
- Las zonas verdes procurarán una mínima intervención sobre el terreno natural, debiendo preservar, salvo excepción justificada, todo el arbolado existente, las afloraciones graníticas y la cobertura vegetal. En los materiales de formación de paseos peatonales se empleará piedra natural o materiales terrizos naturales como jabre, gravilla, etc.

Condiciones para la protección del arbolado:
- Se tomará como base el estudio de arbolado incluido en el Documento Ambiental Estratégico elaborado para la modificación puntual de la UE-7B, debiendo cumplirse las condiciones en él establecidas sobre el arbolado.
- Los proyectos de edificación sobre las parcelas deberán incluir documentación específica sobre la afección del arbolado existente, grafiándose su localización precisa y especificándose su estado, especie, porte, etc.
- En general deberá preservarse el arbolado de la parcela. En caso de imposibilidad se justificará la solución que suponga la mínima afección, mediante la incorporación de diferentes alternativas de implantación de la edificación en la parcela.
- Los ejemplares que se vean afectados y sea viable su trasplante, podrán tasplantarse a otra ubicación de la parcela o a una zona verde que designe el Ayuntamiento, preferentemente en el entorno de la Unidad de Ejecución UE-7B.
- Excepcionalmente podrá eliminarse algún ejemplar si se justifica la imposibilidad de materializar el aprovechamiento de la parcela sin afección de arbolado "no trasplantable". En este caso deberán establecerse las medidas compensatorias que se establecen en la Ley Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, debiendo valorarse los ejemplares mediante la Norma Granada. Este mismo método se utilizará para los ejemplares que se trasplanten, para el caso de que esta operación no resulte exitosa.
- Durante la ejecución de las obras se protegerá el arbolado adecuadamente, con tableros de madera en todo el perímetro del tronco, hasta una altura mínima de 2,00m.

Condiciones de protección ambiental:
- Deberán cumplirse todas las condiciones de protección ambiental incluidas en el Documento Ambiental Estratégico elaborado para la modificación puntual de la UE-7B aunque no se recojan de manera expresa en la presente ficha.

MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO:
- Se dará cumplimiento a la Ley 15/2010, de 10 de diciembre, de Prevención de la Contaminación Lumínica y del Fomento del ahorro y Eficiencia Energéticos Derivados de Instalaciones de iluminación.
- En relación con la iluminación exterior, se deberá diseñar e instalar de manera que se consiga minimizar la contaminación lumínica, a fin de alcanzar los objetivos establecidos en la disposición adicional cuarta de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
- Instalar sistemas eficientes de iluminación, como lámparas de bajo consumo, o utilizar dispositivos de control en el alumbrado (células fotoeléctricas, relojes astronómicos, detectores de presencia, etc.).
- El diseño de la red de iluminación cuidará del posicionamiento, orientación y focalización de los aparatos de alumbrado, impidiendo la visión directa de las fuentes de luz. Excepto en puntos donde exista una específica necesidad de iluminación ornamental, el haz luminoso se concentrará en el hemisferio inferior de cada luminaria y hacia el interior del sector.
- Además de las medidas indicadas, en la medida de lo posible se analizará la adopción de todas aquellas medidas recogidas en 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.

MEDIDAS EFECTIVAS TENDENTES A FAVORECER EL AHORRO ENERGÉTICO Y CAMBIO CLIMÁTICO:

- La forma y orientación de las viviendas se determinarán con el objetivo de potenciar los aportes solares y minimizar las pérdidas de calefacción en el invierno, y fomentar los mecanismos de ventilación y refrigeración natural para disminuir los consumos energéticos en el período veraniego.
- Las fachadas (aberturas y forma) y la distribución interior del edificio se diseñarán para conseguir el máximo aprovechamiento de calor y luz natural.
- Asimismo, es necesario obtener una distribución de espacios interiores que tenga en cuenta cada una de las orientaciones y asigne conscientemente en uso de cada espacio en función del soleamiento esperado.
- Los cerramientos de mayor superficie, los acristalamientos y las estancias o habitaciones de mayor uso preferiblemente irán orientados al Sur.
- Se incorporarán dispositivos de sombreamiento de ventanas.
- Se considerará el color de la fachada de los edificios como un factor del confort térmico, ya que influye sobre la absorción de la radiación solar incidente. Así los colores claros protegen mejor del calor mientras que los oscuros conllevan un calentamiento mayor de la fachada y, por tanto, una mayor transmisión al interior.
- Se contemplarán medidas tendentes a mejorar la eficiencia energética y las condiciones de habitabilidad de los edificios y las morfologías urbanas incluso superando las determinaciones básicas del Código Técnico de la Edificación (CTE), al abordar aspectos como la mejora del aislamiento térmico en edificios, la protección solar, una mayor eficiencia en la iluminación, la calidad de aire en el interior de las viviendas, la mejora del rendimiento de los sistemas de climatización y la producción de agua caliente sanitaria por energía solar térmica, así como la posible generación de energía fotovoltaica para autoconsumo, la cogeneración y la climatización centralizada de distritos. En esta línea, posibles medidas serían las siguientes:
    - Se instalarán preferentemente ventanas con doble cristal, o doble ventana, y carpinterías con rotura de puente térmico (con material aislante entre la parte interna y externa) para los marcos de las mismas.
    - Se fomentará la instalación de sistemas climatizadores con bombas de calor de varias velocidades para regular mejor la temperatura y, por tanto, gestionar mejor la energía.
    - Igualmente, se aconseja el conveniente aislamiento de aquellas tuberías de calefacción que discurran por espacios no calefactados (garajes, trasteros, zonas comunes…) a fin de evitar pérdidas en la medida de lo posible.

MEDIDAS DE AHORRO EFECTIVO Y DISMINUCIÓN DEL CONSUMO DE AGUA:

- En los cuartos de baño de cualquiera de los edificios de este ámbito, se deben emplear griferías economizadoras de agua o de reducción de caudal en grifos, duchas y cisternas: contadores individuales, economizadores de chorro, mecanismos reductores de caudal, mecanismos limitadores de accionamiento de descargas de cisternas, cabezas de ducha de bajo consumo, aislamiento de tuberías de agua caliente, etc.
- Los proyectos de instalaciones de refrigeración, climatización y calefacción contarán con un sistema de recirculación para recuperación de agua.
- Con el objeto de disminuir el volumen de agua empleado en las zonas verdes, se incluirán especies autóctonas, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental.
- Impulsar la eficacia de los sistemas de riego (riego por goteo, reutilización de agua, etc.) de las zonas verdes públicas y privadas.
- Se instalarán sistemas de Riego automático dotados de programadores adaptables a las diferentes condiciones de humedad del suelo, aspersores de corto alcance en zonas de pradera y riego por goteo en zonas arbustivas y arbóreas.

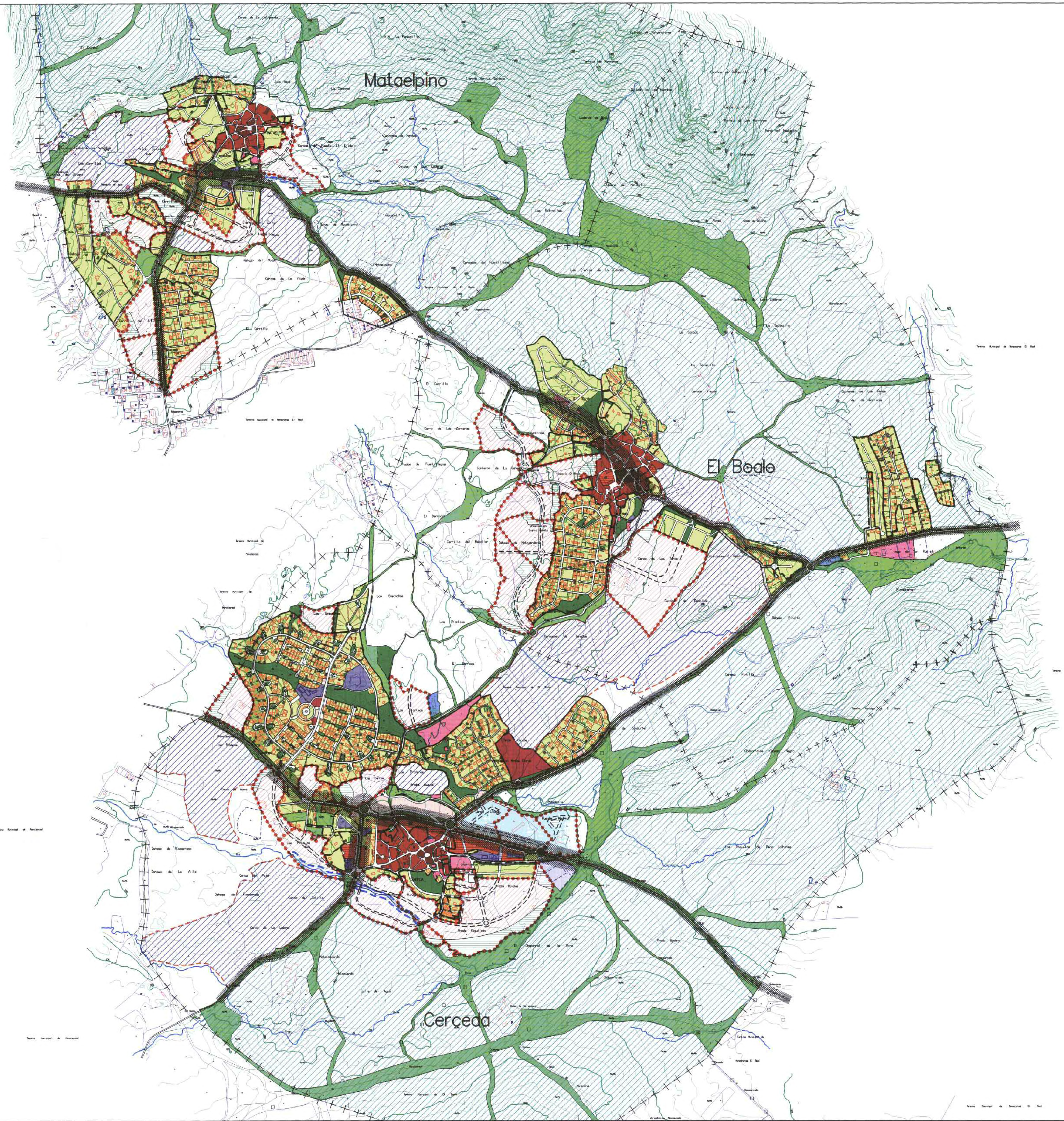
MEDIDAS A ADOPTAR EN LA FASE DE OBRAS DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN:

- Durante la ejecución de las obras de urbanización y edificación en el ámbito de la UE-7B se

deberán adoptar las medidas preventivas y correctoras recogidas en el Documento Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual: medidas de carácter general, ruido, calidad del aire, suelo, vegetación, seguridad vial, población y residuos. Además, deberán acometerse las labores de vigilancia ambiental recogidas en dicho Documento Ambiental (seguimiento de obras y emisión de informes)

Condiciones sobre las infraestructuras hidráulicas:

- Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Santillana
- El proyecto de la red de distribución de agua para consumo humano incluido en el Proyecto de Urbanización del ámbito deberá cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión y remitirse al Área de Construcción de Redes de Abastecimiento de esta empresa para su aprobación.
- En cuanto al saneamiento y depuración, se tendrá que 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.



SUELO URBANO

- MC–H Casco Historico
- MC–U Casco Urbano
- RU Residencial Unifamiliar
- M Mantenimiento de la edificacion existente
- IN Industrial
- TC Terciario Comercial
- EQ–P Equipamientos publicos
- EQ–R Equipamientos privados
- DE–P Deportivo Publico
- DE–R Deportivo Privado
- LVP Libre Verde publico
- UE Limite de Unidades de Ejecucion
- P Limite de Poligono
- LC–P Libre Viario Publico

SUELO URBANIZABLE

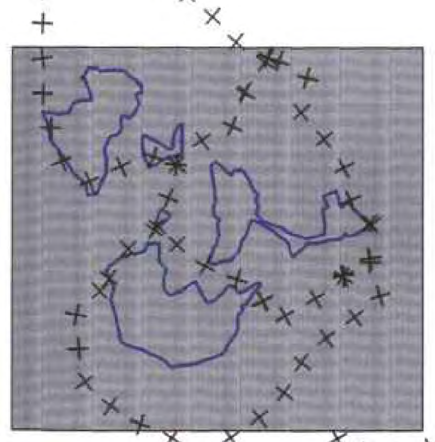
- Sector Residencial
- Sector Industrial
- Red Viaria Indicativa
- Zona Verde Indicativa
- Zona Equipamiento Indicativa

SUELO NO URBANIZABLE

- Montes preservados
- Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares
- Vias Pecuarias
- Uso Agropecuario
- Proteccion de cauces y riberas

RED VIARIA

- Carreteras
- Travesia



DILIGENCIA.- Efectuada la aprobación provisional, por el Ayuntamiento en Pleno, en Sesión celebrada el día 29 de Noviembre de 1997.
En El Boalo, a 29 de Noviembre de 1997
EL SECRETARIO,

Documentación a que se refiere el acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid, de fecha 23/12/97
Madrid 20/2/98
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

Normas Subsidiarias 1996
EL BOALO, CERCEDA y MATAELPINO

Plano de Ordenacion O–II

Estructura Urbana

Documento de Aprobacion Provisional

Noviembre 1997 | Escala 1/10000

ARNAIZ CONSULTORES

Mataelpino

El Boalo

Cerceda

SUELO URBANO

- MC-H Casco Historico
- MC-U Casco Urbano
- RU Residencial Unifamiliar
- M Mantenimiento de la edificacion existente
- IN Industrial
- TC Terciario Comercial
- EQ-P Equipamientos publicos
- EQ-R Equipamientos privados
- DE-P Deportivo Publico
- DE-R Deportivo Privado
- LVP Libre Verde publico
- UE Limite de Unidades de Ejecucion
- P Limite de Poligono
- LC-P Libre Viario Publico

SUELO URBANIZABLE

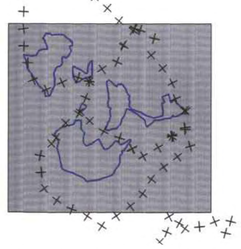
- Sector Residencial
- Sector Industrial
- Red Viaria Indicativa
- Zona Verde Indicativa
- Zona Equipamiento Indicativa

SUELO NO URBANIZABLE

- Montes preservados
- Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares
- Vias Pecuarias
- Uso Agropecuario
- Proteccion de cauces y riberas

RED VIARIA

- Carreteras
- Travesia



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE EL BOALO, EN EL ÁMBITO DE LA UE-7B "CARMEN MARTÍN GAITE"

ESTADO MODIFICADO **Febrero 2019**

Normas Subsidiarias 1996
EL BOALO, CERCEDA y MATAELPINO

Plano de Ordenacion O-II

Estructura Urbana

Documento de Aprobacion Provisional

Noviembre 1997 Escala 1/10000

ARVAIZ CONSULTORES

SUELO URBANO

- MC–H Casco Historico
- MC–U Casco Urbano
- RU Residencial Unifamiliar
- M Mantenimiento de la edificacion existente
- IN Industrial
- TC Terciario Comercial
- EQ–P Equipamientos publicos
- EQ–R Equipamientos privados
- DE–P Deportivo Publico
- DE–R Deportivo Privado
- LVP Libre Verde publico
- UE Limite de Unidades de Ejecucion
- P Limite de Poligono
- LC–P Libre Viario Publico

SUELO URBANIZABLE

- Sector Residencial
- Sector Industrial
- Red Viaria Indicativa
- Zona Verde Indicativa
- Zona Equipamiento Indicativa

SUELO NO URBANIZABLE

- Montes preservados
- Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares
- Vias Pecuarias
- Uso Agropecuario
- Proteccion de cauces y riberas

SISTEMA GENERAL

- Sistema General

El Boalo Hoja 2

Cerceda Hoja 3

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL 12 DIC 1997

Documentación a que se refiere el acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid, de fecha 23/12/97 Madrid 20/1/98 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO EL JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO. (P.D. Resolución de 18-4-1989 B.O.C.M. 5-5-1989)

DILIGENCIA.- Efectuada la aprobación provisional, por el Ayuntamiento en Pleno, en Sesión celebrada el día 29 de Noviembre de 1997, de que doy fe. En El Boalo, a 29 de Noviembre de 1997 EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE EL BOALO SECRETARIA

Normas Subsidiarias 1996

EL BOALO, CERCEDA y MATAELPINO

Plano de Ordenacion O–III.2

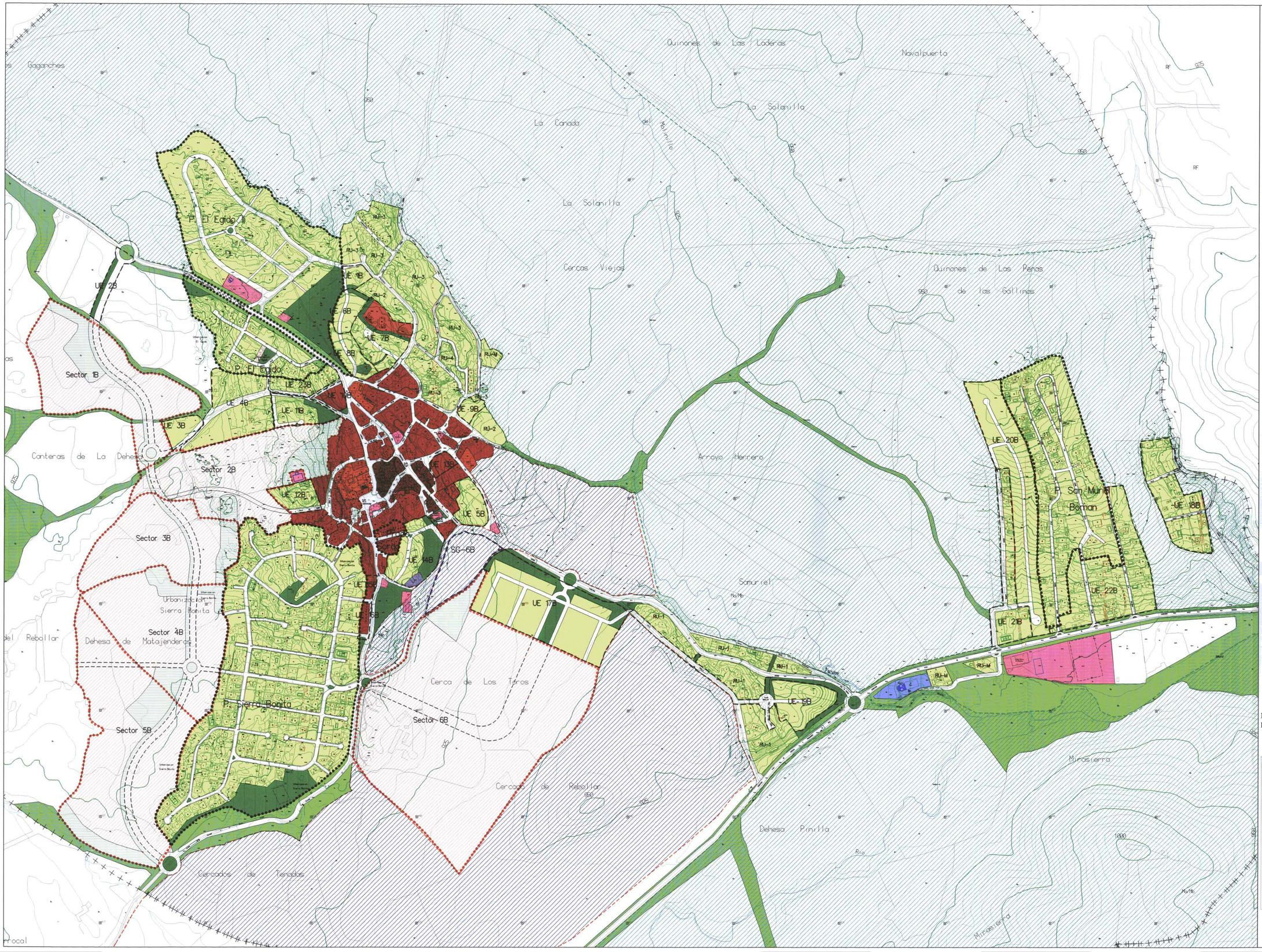
Ordenacion y Gestion

Nucleo de El Boalo

Documento de Aprobacion Provisional

Noviembre 1997 Escala 1/3000

ARNAIZ CONSULTORES



SUELO URBANO

- MC–H Casco Historico
- MC–U Casco Urbano
- RU Residencial Unifamiliar
- M Mantenimiento de la edificacion existente
- IN Industrial
- TC Terciario Comercial
- EQ–P Equipamientos publicos
- EQ–R Equipamientos privados
- DE–P Deportivo Publico
- DE–R Deportivo Privado
- LVP Libre Verde publico
- UE Limite de Unidades de Ejecucion
- P Limite de Poligono
- LC–P Libre Viario Publico

SUELO URBANIZABLE

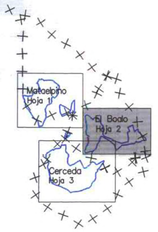
- Sector Residencial
- Sector Industrial
- Red Viaria Indicativa
- Zona Verde Indicativa
- Zona Equipamiento Indicativa

SUELO NO URBANIZABLE

- Montes preservados
- Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares
- Vias Pecuarias
- Uso Agropecuario
- Proteccion de cauces y riberas

SISTEMA GENERAL

- Sistema General



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE EL BOALO, EN EL ÁMBITO DE LA UE-7B "CARMEN MARTÍN GAITE"

ESTADO MODIFICADO **Febrero 2019**

Normas Subsidiarias 1996
EL BOALO, CERCEDA y MATALPINO

Plano de Ordenacion O–III.2

Ordenacion y Gestion
Nucleo de El Boalo

Documento de Aprobacion Provisional

Noviembre 1997 Escala 1/3000

ARMAIZ CONSULTORES