

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PUENTES VIEJAS (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

FEBRERO 2026

BLOQUE II DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

VOLUMEN 1
MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA
ORDENACIÓN ADOPTADA

Promotor:



Ayuntamiento de
Puentes Viejas

Empresa Redactora:



omicron
amepro

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PUENTES VIEJAS (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

BLOQUE II - VOLUMEN 1

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

Dirección Técnica:

Luis Miguel Ramos del Cerro	Arquitecto
Magdalena Barreales Caballero	Ingeniera de Caminos
Rubén Fernández Rodríguez	Arquitecto
Javier Ruiz Sánchez	Doctor Arquitecto



Equipo Redactor:

Fernando Carmona Mateos	Arquitecto
Pedro Tarancón Gómez	Arquitecto
Ana Méndez Garzo	Arquitecta
Silvia Blanco Pisabarro	Arquitecta
Natalia González Alonso	Arquitecta
Laura Álvarez Sánchez	Arquitecta
Lara Caamaño Fernández	Paisajista
David Gistau Cosculluela	Ingeniero de Caminos
Sergio Ordás Llamazares	Ingeniero de Caminos
Nuria Iburguren Fernández	Ingeniero de Caminos
Francisco Barreales Carrasco	Ingeniero de Caminos
Elena Arranz Borreguero	Ingeniera Agrónoma
Jorge Blanco Moro	Graduado Ciencias Ambientales
Armando López Hernández	Ldo. Geografía e Historia
Inés Suárez Santos	Lda. Derecho
Marta Gayo Modino	Lda. Derecho
Luis Diego Rodríguez Canga	Ingeniero Técnico Agrícola
Javier Rodríguez Barrientos	Ingeniero Técnico Agrícola
Agustín Jara Nevado	Ingeniero Industrial
Marta Sandoval Cerón	Delineante
Miguel Ángel García Angulo	Delineante
Noelia Yugueros Anta	Delineante
Dulce María Pérez Benavides	Delineante

Promotor:



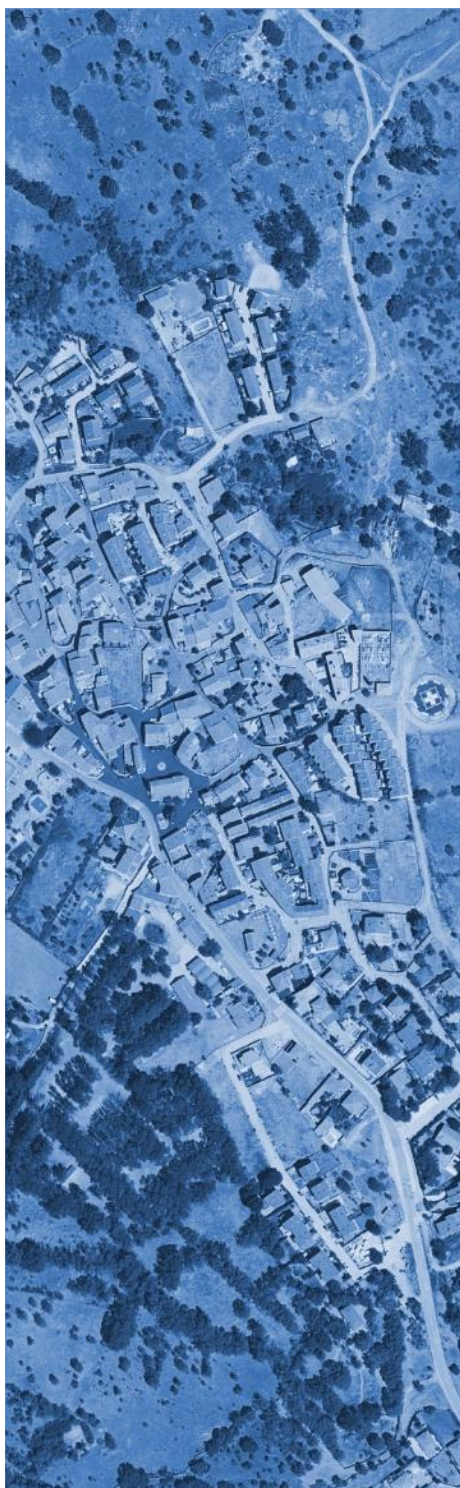
**Ayuntamiento de
Puentes Viejas**

Ayuntamiento de Puentes Viejas
Plaza de la Constitución, 1
28754 Mangirón (Madrid)

Empresa Redactora:



Omicron-Amepro
Paseo de la Castellana 127, 2ª planta
28046 Madrid



ÍNDICE

TÍTULO I. INTRODUCCIÓN	6
Capítulo 1. Preliminares	7
1.1. Objeto.....	7
1.2. Equipo redactor.....	7
1.3. Antecedentes.....	8
1.4. Ámbito territorial del Plan General.....	9
1.5. Alcance y contenido del Plan General.....	9
1.6. Tramitación y aprobación del Avance del Plan General.....	12
1.7. Resultado del trámite de información pública.....	13
Capítulo 2. Marco Normativo	14
2.1. Adecuación del Plan General al marco normativo urbanístico y sectorial.....	14
2.2. Legislación en materia de Suelo, Ordenación del Territorio y Urbanismo.....	14
2.3. Legislaciones sectoriales.....	15
2.4. Determinaciones del Informe de Impacto Territorial.....	25
2.5. Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico.....	25
2.6. Determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica.....	26
2.7. Determinaciones del Informe Definitivo Previo de Análisis Ambiental.....	26
TÍTULO II. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	27
Capítulo 1. Antecedentes	28
Capítulo 2. Justificación, Conveniencia y Oportunidad	29
TÍTULO III. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	30
Capítulo 1. Condicionantes para la ordenación	31
1.1. Conclusiones del análisis y diagnóstico de la situación actual.....	31
1.2. Evolución del modelo territorial del planeamiento anteriormente vigente.....	34
1.3. Estructura general del municipio y condicionantes territoriales.....	37
1.4. Afecciones sectoriales.....	41
Capítulo 2. Descripción de Alternativas de ordenación	48
2.1. Alternativa Cero.....	49
2.2. Alternativa Uno.....	53
2.3. Alternativa Dos.....	57
2.4. Alternativa Tres.....	61
Capítulo 3. Justificación de la alternativa propuesta	66
3.1. Alternativa seleccionada.....	66
3.2. Estructura General y Orgánica del Territorio.....	67
3.3. Clasificación del Suelo.....	70
3.4. Parque ecológico para la puesta en valor del arroyo de Mangirón y su entorno.....	76
3.5. Distribución de Usos.....	82
3.6. Gestión y ejecución del Plan General.....	83

3.7.	Previsiones de vivienda y población. Justificación del dimensionado residencial	85
3.8.	Previsiones de suelo para actividades económicas	90
3.9.	Previsiones de suelo para usos dotacionales.....	90
3.10.	Propuesta en relación a las redes de infraestructuras y servicios urbanos	91
3.11.	La protección del medio ambiente	91
3.12.	La protección del patrimonio.....	92
3.13.	Modelo de movilidad propuesto	92
3.14.	Efectos ambientales de la propuesta.....	93
TÍTULO IV. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.....		94
Capítulo 1. Objetivos y criterios de la ordenación.....		95
1.1.	Objetivos generales	95
1.2.	Objetivos específicos.....	96
1.3.	Objetivos de desarrollo sostenible	97
1.4.	Objetivos de protección ambiental.....	101
1.5.	Criterios generales y específicos de ordenación	102
TÍTULO V. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA		108
Capítulo 1. Descripción y Justificación Global		109
1.1.	Clases y Categorías de Suelo	109
1.2.	Suelo Urbano.....	111
1.3.	Suelo Urbanizable	116
1.4.	Suelo No Urbanizable de Protección.....	119
Capítulo 2. Áreas Homogéneas en Suelo Urbano.....		123
2.1.	División del Suelo Urbano en Áreas Homogéneas.....	123
2.2.	Determinaciones sobre Suelo Urbano que alteran la ordenación vigente	125
2.3.	Cálculo de los Estándares de las Áreas Homogéneas.....	126
2.4.	Descripción de las Áreas Homogéneas.....	127
Capítulo 3. Actuaciones sobre el Medio Urbano.....		148
3.1.	AMUC-01. Arroyo de Mangirón.....	149
3.2.	AMUC-02. Camino Peñas Balaeras	150
3.3.	AMUC-03. Calle Santiago Apóstol.....	151
3.4.	AMUC-04. Calle el Barral	152
3.5.	AMUC-05. Calle del Lomo – Calle Peña la Legua.....	153
3.6.	AMUC-06. Calle Mayor – Calle Saleguillas	154
3.7.	AMUC-07. Camino del Cementerio	155
3.8.	AMUC-08. Plaza del Cura	156
3.9.	AMUC-09. Camino Villa Solana.....	157
3.10.	AMUC-10. Calle Eras – Cementerio.....	158
Capítulo 4. Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado		159
4.1.	SUNC-1 (R). La Cerradilla Este.....	161
4.2.	SUNC-2 (R). La Cerradilla Oeste.....	164
4.3.	SUNC-3 (R). Calle Saleguillas – Calle del Cañuelo.....	167
4.4.	SUNC-4 (R). Prado Trigos.....	170

4.5.	SUNC-5 (R). La Fragua	173
4.6.	SUNC-6 (R). Polideportivo de Paredes de Buitrago	176
4.7.	SUNC-7 (R). Iglesia de San Andrés Apóstol	179
Capítulo 5.	Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado	182
5.1.	Áreas de Reparto y Sectores	182
5.2.	SUR-R1. Las Charquillas	184
5.3.	SUR-R2. La Portilla	187
5.4.	SUR-R3. Las Navas	190
Capítulo 6.	Viviendas con Protección Pública	193
Capítulo 7.	Usos Globales, Usos Pormenorizados y Coeficientes	194
Capítulo 8.	Categorías y Régimen de Usos del Suelo No Urbanizable de Protección	196
Capítulo 9.	Redes Públicas	200
9.1.	Nivel jerárquico de las Redes Públicas	200
9.2.	Nivel funcional de las Redes Públicas	200
9.3.	Redes Supramunicipales	200
9.4.	Redes Generales	202
9.5.	Redes Locales	203
9.6.	Movilidad y accesibilidad	204
TÍTULO VI.	CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA	212
Capítulo 1.	Resumen PGOU de Puentes Viejas	213
1.1.	Alternativas propuestas	213
1.2.	Clases y categorías de suelo	217
1.3.	Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado	218
1.4.	Sectores en Suelo Urbanizable	218
1.5.	Cuadro síntesis de los datos de ordenación	219
TÍTULO VII.	MODELO DE GESTIÓN	220
Capítulo 1.	Organización, Gestión y Ejecución de la Ordenación Estructurante. Sistema de Actuación	221
Capítulo 2.	Plazos y Compromisos	222
Capítulo 3.	Previsión de Ejecución de Redes Públicas con cargas de la Urbanización compartidas por varios ámbitos	224
Capítulo 4.	Relación de Bienes de Patrimonio Público de Suelo	226
Capítulo 5.	Delimitación de reservas de terrenos de posible adquisición	228

Título I. INTRODUCCIÓN

Capítulo 1. PRELIMINARES

1.1. Objeto

El presente documento constituye la **Memoria de Ordenación del Avance** de la Redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Puentes Viejas (Madrid), cuya redacción fue adjudicada a la empresa OMICRON AMEPRO, S.A. El contrato para la realización del servicio fue firmado con fecha de 4 de octubre de 2023 entre la empresa redactora y el Excmo. Ayuntamiento de Puentes Viejas (Madrid).

El objeto del presente documento es el de llevar a cabo la completa revisión del marco urbanístico general existente en el municipio. Puentes Viejas dispone en la actualidad de Normas Subsidiarias vigentes en el término municipal desde el año 1977. La falta de adecuación del planeamiento vigente a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y la obsolescencia del modelo urbanístico planteado en dicho instrumento (NNS-77), hacen necesaria la redacción de un nuevo instrumento de planeamiento urbanístico en el municipio de Puentes Viejas.

Esta Memoria de Ordenación ha sido redactada conforme a la **Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid** y contiene toda la información relevante para la adopción del modelo urbanístico definido. Se incluye un análisis completo del territorio municipal y del planeamiento urbanístico vigente, estableciéndose un diagnóstico cuyas conclusiones servirán de base para el establecimiento de los objetivos y propuestas del Avance del Plan General.

La presente Memoria de Ordenación se complementa con el resto de documentación que integra el Avance del Plan General.

1.2. Equipo redactor

El equipo multidisciplinar dispuesto por Omicron-Amepro, S.A. para llevar a cabo la redacción del presente documento es el que se describe en la siguiente tabla:

EQUIPO TÉCNICO	
Nombre	Titulación
Dirección Técnica	
Luis Miguel Ramos del Cerro	Arquitecto
Magdalena Barreales Caballero	Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos
Rubén Fernández Rodríguez	Arquitecto
Javier Ruiz Sánchez	Doctor Arquitecto
Equipo Redactor	
Luis Miguel Ramos del Cerro	Arquitecto
Fernando Carmona Mateos	Arquitecto
Pedro Tarancón Gómez	Arquitecto
Ana Méndez Garzo	Arquitecta
Silvia Blanco Pisabarro	Arquitecta

EQUIPO TÉCNICO	
Nombre	Titulación
Natalia González Alonso	Arquitecta
Laura Álvarez Sánchez	Arquitecta
Lara Caamaño Fernández	Paisajista
David Gistau Cosculluela	Ingeniero de Caminos
Sergio Ordás Llamazares	Ingeniero de Caminos
Nuria Iburguren Fernández	Ingeniero de Caminos
Francisco Barreales Carrasco	Ingeniero de Caminos
Elena Arranz Borreguero	Ingeniera Agrónoma
Jorge Blanco Moro	Graduado Ciencias Ambientales
Armando López Hernández	Ldo. Geografía e Historia
Inés Suárez Santos	Lda. Derecho
Marta Gayo Modino	Lda. Derecho
Luis Diego Rodríguez Canga	Ingeniero Técnico Agrícola
Javier Rodríguez Barrientos	Ingeniero Técnico Agrícola
Agustín Jara Nevado	Ingeniero Industrial
Marta Sandoval Cerón	Delineante
Miguel Ángel García Angulo	Delineante
Noelia Yugueros Anta	Delineante
Dulce María Pérez Benavides	Delineante

Tabla 1. Equipo redactor del Plan General

1.3. Antecedentes

El proceso de tramitación del Plan General de Ordenación de Puentes Viejas hasta la fecha ha sido el siguiente:

- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Puentes Viejas (NNSS. 77), vigentes en el término municipal, fueron aprobadas por Orden del Ministerio de la Vivienda de 13 de junio de 1977, según acuerdos de la COPLACO el 6 de noviembre de 1976, y publicadas en el B.O.C.M. de 1 de marzo de 1978.
- Resolución de 13 de junio de 1997 de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, relativa a la Modificación de las Normas Subsidiarias del término municipal de Puentes Viejas, sobre regulación de Normas Particulares del casco antiguo y del suelo rústico, promovida por el Ayuntamiento de Puentes Viejas.
- Resolución de 17 de noviembre de 1997 de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, relativa a la Modificación de las Normas Subsidiarias del término municipal de Puentes Viejas, sobre regulación de Normas Particulares en el Casco Antiguo, promovida por el Ayuntamiento de Puentes Viejas.
- Resolución de 10 de julio de 2007, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio por la que se hace público el acuerdo relativo a la ordenanza de casco antiguo en la parcela de la calle Villar, número 10, en el núcleo de "Cinco Villas" (Ac. 153/06).

Modificación puntual exclusiva para la Ordenanza de Casco Antiguo incluida en la parcela solar sita en la calle Villar nº10 en el polígono de Suelo Urbano P2 (Cinco Villas), añadiendo la tipología de viviendas colectivas (protegidas).

- ORDEN 3128/2016, de 24 de noviembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual número 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Puente Viejas, relativa a la Regulación de Normas Particulares en suelo urbano de la Ordenanza de Casco Antiguo para los diferentes núcleos.
- Con fecha de 7 de septiembre de 2023, mediante acuerdo de Pleno, el Ayuntamiento de Puentes Viejas procedió a adjudicar el contrato de servicios de planificación urbana para la redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Puentes Viejas a la empresa OMICRÓN AMEPRO, S.A., firmándose el correspondiente contrato el día 4 de octubre de 2023.
- Con fecha de 28 de noviembre de 2023 se hace entrega al Ayuntamiento de Puentes Viejas del Programa Temporal de Trabajos y de Metodología Técnica de Trabajo.
- El 6 de marzo de 2024 se entrega en el Ayuntamiento de Puentes Viejas un primer documento de Estudio Previo (Diagnóstico Técnico), conforme a lo dispuesto en el punto 8 del Pliego de Prescripciones Técnicas.

1.4. **Ámbito territorial del Plan General**

El municipio de Puentes Viejas se ubica al norte de la provincia y Comunidad de Madrid, al norte de la Sierra de La Cabrera, centrado en la Sierra Norte. Su superficie es de 5.804 ha y limita con los términos municipales de Pradena del Rincón, Puebla de la Sierra, Berzosa de Lozoya, Robledillo de la Jara, Cervera de Buitrago, El Berrueco, Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, Buitrago de Lozoya, Piñuécar-Gandullas, y Madarcos.

1.5. **Alcance y contenido del Plan General**

1.5.1. **Alcance**

Según se ha señalado en los puntos anteriores, la necesidad de adaptar el instrumento de planeamiento urbanístico municipal de Puentes Viejas a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, el agotamiento del modelo urbanístico de las NNSS de 1977, obligan a plantearse la redacción de un Plan General que ordene la totalidad del término municipal.

La redacción del Plan General ha de definir para la totalidad de su ámbito territorial, la ordenación urbanística, organizando la gestión de su ejecución. De esta forma, el alcance operativo del Plan General viene condicionado por los siguientes factores:

- a) Las determinaciones establecidas por las leyes e instrumentos de planeamiento jerárquicamente superiores, cuya capacidad limitadora debe valorarse en función del carácter vinculante de cada una de ellas.

- b) El ámbito competencial del propio Plan General, que se concreta a través de determinaciones urbanísticas, cuyo alcance es limitado.

1.5.2. Contenido sustantivo del Plan General

El Plan General debe establecer las determinaciones estructurantes y pormenorizadas de ordenación para el municipio, de acuerdo a lo señalado en el artículo 42 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1.5.3. Ordenación estructurante

De acuerdo a lo establecido en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, la ordenación estructurante está conformada por el conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo en el ámbito de la totalidad del término municipal, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro. Estas determinaciones son las siguientes:

- a. El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo.
- b. La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, las redes públicas son el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral. Los elementos de cada red se distinguen jerárquicamente en tres niveles:
 - 1. Los que conforman la red supramunicipal, que son aquellos cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.
 - 2. Los que conforman la red general, que son aquellos cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto, ni tampoco al nivel supramunicipal.
 - 3. Los que conforman la red local, que son aquellos cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto.
- c. La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, coeficientes de edificabilidad y aprovechamientos unitarios, así como los coeficientes de homogeneización entre usos globales en el área de reparto.
- d. El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

1.5.4. Ordenación pormenorizada

La ordenación urbanística pormenorizada está constituida por el conjunto de determinaciones que, dentro del marco de las determinaciones de carácter estructural, desarrollan aquellas con el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

Las determinaciones de ordenación pormenorizada comprenden, al menos, los siguientes aspectos:

- a. La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.
- b. Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.
- c. La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.
- d. El régimen normativo de usos pormenorizados, los coeficientes de ponderación entre ellos, su proporción en relación al uso global, y las intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
- e. La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales, pero sin considerarse parte de ellas.
- f. La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación o modificación de los sistemas de ejecución y gestión urbanística.
- g. Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

1.5.5. Contenido del Documento de Avance del Plan General

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente documento de Avance del Plan General está integrado por la siguiente documentación, estructurada en una serie de Bloques y Volúmenes:

BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

- VOLUMEN 1. **Memoria de Información**
- VOLUMEN 2. **Análisis y Diagnóstico**
- VOLUMEN 3. **Planos de Información**

BLOQUE II. -DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

- VOLUMEN 1. **Memoria Justificativa de la Ordenación adoptada**
- VOLUMEN 2. **Memoria de Viabilidad Económica y Sostenibilidad de la propuesta**
- *VOLUMEN 3. Memoria de Sostenibilidad del Desarrollo Urbano, se incorporará en fase de Aprobación Inicial*
- VOLUMEN 4. **Evaluación Ambiental Estratégica**
- VOLUMEN 5. **Memoria Justificativa del cumplimiento de la Tramitación / Normativa Ambiental y Sectorial**

BLOQUE III. -DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

- *VOLUMEN 1. Normativa Urbanística, se incorporará en fase de Aprobación Inicial*
- *VOLUMEN 2. Fichas de Ordenación y Gestión, se incorporará en fase de Aprobación Inicial*
- VOLUMEN 3. **Planos de Ordenación**
- *VOLUMEN 4. Planos de Infraestructuras, se incorporará en fase de Aprobación Inicial*
- VOLUMEN 5. **Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos**
- VOLUMEN 6: **Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable de Protección y Suelo Urbanizable No Sectorizado**

BLOQUE IV. -RESUMEN EJECUTIVO

• VOLUMEN 1. Resumen Ejecutivo

Los volúmenes señalados en estos Bloques se elaboran en la fase de Avance con el contenido proporcional a esta fase, el cual se revisará y completará en las sucesivas fases de aprobación del Plan General.

1.6. Tramitación y aprobación del Avance del Plan General

El artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con la tramitación de los Avances del Planeamiento, señalando lo siguiente:

“Para la formulación y elaboración de los instrumentos de planeamiento general, y sus revisiones, deberá formalizarse un documento de avance, expresivo de los criterios, objetivos y propuestas generales, así como de las alternativas de ordenación posibles. Asimismo, deberá contener el correspondiente documento inicial estratégico, con el contenido y el alcance previstos en la legislación sobre evaluación ambiental, así como un resumen ejecutivo que permita conocer con sencillez y claridad el documento de avance. En todos los demás casos, el Avance de planeamiento será facultativo.”

Según el citado artículo, el procedimiento de aprobación de los Avances de Planeamiento estará sujeto a los siguientes trámites preceptivos:

- a) *Trámite de información pública por un período de cuarenta y cinco días, a efectos de que cualquier interesado pueda presentar sugerencias, que no requerirán contestación individualizada por la Administración pública. Una vez finalizado el trámite, en el plazo de quince días, deberá remitirse al órgano competente en materia de ordenación territorial de la Comunidad de Madrid las sugerencias recibidas y el certificado municipal sobre su recepción.*
- b) *De manera simultánea al trámite de información pública, se remitirá la documentación completa del avance al órgano competente en materia de ordenación territorial de la Comunidad de Madrid, que ejercerá las funciones y trámites del órgano sustantivo en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica, de acuerdo a lo previsto en la legislación sobre evaluación ambiental, además de las que le corresponden en la tramitación del informe de impacto territorial.*

Para la coordinación de los informes y consultas del documento del alcance y el informe de impacto territorial, se realizarán los siguientes pasos:

1. El documento de alcance del estudio ambiental estratégico que emitirá el órgano ambiental competente de la Comunidad de Madrid, previa consulta e informe, durante el plazo establecido en el artículo 19.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas. Se comunicará al órgano competente en materia de ordenación de territorio para que no se dupliquen las consultas.
2. Simultáneamente, a la vista de la comunicación del órgano ambiental, el órgano competente en materia de ordenación territorial, solicitará aquellos informes adicionales que sean necesarios por ser preceptivos o ser necesarios para su valoración territorial de cualesquiera otras Consejerías, organismos y entidades de la Comunidad de Madrid o de la Administración General del Estado. Asimismo, solicitará informe no vinculante a los municipios colindantes o aquellos que desde esta Consejería se estime oportuno consultar por la incidencia del plan sobre esos municipios.

Los informes sectoriales que no sean preceptivos y los municipales deberán emitirse en un plazo no superior a dos meses, entendiéndose que son favorables en caso de no emitirse. Los demás se regularán por los plazos de su legislación específica.

3.- Concluidos los trámites anteriores, el órgano competente en materia de ordenación territorial emitirá un informe dentro de sus competencias, para lo que tendrá en cuenta el documento de alcance y el resultado de las consultas efectuadas por el órgano ambiental y las recogidas en el punto 2 anterior, y se analizará la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, los sistemas generales, la movilidad, el transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.

El Informe de impacto territorial, emitido por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid una vez recibidos el documento de alcance y el informe del órgano competente en materia de ordenación territorial, tiene carácter preceptivo y vinculante para la aprobación del avance y debe emitirse en el plazo máximo de cuatro meses desde la fecha de la recepción de la documentación indicada en el apartado anterior, no pudiendo entenderse favorable en caso contrario.

4. Una vez realizados los trámites anteriores, el Avance será aprobado por el órgano competente del ayuntamiento, poniéndose a disposición del público a través de la sede electrónica del municipio junto con el informe de impacto territorial y con el documento de alcance del estudio ambiental estratégico. El acuerdo de aprobación del Avance deberá expresar el resultado de los trámites de sugerencias, del documento de alcance del estudio ambiental estratégico y del informe de impacto territorial, señalando la incidencia que han tenido en el contenido del Avance.

La aprobación de los Avances de planeamiento solo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones públicas que hayan intervenido en su elaboración.

Asimismo, se realizarán los trámites ambientales recogidos en la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. En este sentido, se efectuará la solicitud de inicio para la evaluación ambiental estratégica del Plan General al órgano ambiental, acompañada del borrador del Plan y del Documento Inicial Estratégico. El documento del Avance tendrá la consideración de borrador del Plan. El Documento Inicial Estratégico formará parte del contenido sustantivo del propio Avance, tal como establece la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativa. Posteriormente se realizará el trámite de consultas previas y la determinación del alcance del Estudio Ambiental Estratégico, conforme a la citada Ley 21/2013. El órgano ambiental remitirá el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico y las respuestas a las consultas realizadas en un plazo máximo de dos meses desde la recepción de la solicitud de inicio.

1.7. Resultado del trámite de información pública

De acuerdo a lo establecido en el apartado 3 del artículo 56 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el procedimiento de aprobación del Avance del Plan General está sujeto a un trámite de información pública por un periodo mínimo de 45 días.

El resultado del trámite de información pública se reflejará en la Memoria Justificativa del cumplimiento de la Tramitación / Normativa Ambiental y Sectorial, incluida en el BLOQUE II de la documentación justificativa del presente Plan General.

Capítulo 2. MARCO NORMATIVO

2.1. Adecuación del Plan General al marco normativo urbanístico y sectorial

El presente Plan General ha sido redactado conforme a la legislación vigente en materia urbanística, teniendo especialmente en cuenta lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. La adaptación del instrumento de planeamiento municipal a la legislación urbanística autonómica es uno de los objetivos fundamentales del Plan General Ordenación Urbana de Puentes Viejas.

Asimismo, la elaboración del Plan General se ha realizado de modo que se garantice el cumplimiento de la legislación sectorial aplicable. En este sentido, es destacable, entre otras, la normativa vigente sobre evaluación ambiental de instrumentos de planeamiento urbanístico, como la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En los siguientes epígrafes se relaciona la legislación vigente en materia de suelo, ordenación del territorio y urbanismo, así como toda la normativa sectorial de aplicación referente a medio ambiente, espacios protegidos, patrimonio histórico y cultural, aguas, gestión de residuos, contaminación aérea y calidad del aire, edificación, infraestructuras, accesibilidad y supresión de barreras, deporte, telecomunicaciones, vías pecuarias, hostelería y turismo, hidrocarburos, etc.

2.2. Legislación en materia de Suelo, Ordenación del Territorio y Urbanismo

- **Normativa estatal**
 - **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.
 - **Real Decreto 1346/1976**, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, con carácter supletorio.
 - **Real Decreto 2159/1978**, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, subsidiariamente.
 - **Real Decreto 3288/1978**, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, subsidiariamente.
 - **Real Decreto 2187/1978**, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, subsidiariamente.
- **Normativa autonómica**
 - **Ley 9/2001**, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
 - **Ley 3/2007**, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid
 - **Ley 11/2022**, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.
 - **Ley 9/1995**, de 28 de marzo, de medidas de política territorial, suelo y urbanismo (vigentes los artículos no derogados por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid).

- **Decreto 69/1983**, de 30 de junio, sobre distribución de competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo entre los órganos de la Comunidad Autónoma de Madrid.
- **Decreto 1/2016**, de 5 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento Interno de la Comisión de Urbanismo de Madrid.
- **Ley 9/2010**, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público.
- **Decreto 71/1997**, de 12 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid.
- **Decreto 131/1997**, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- **Decreto 92/2008**, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de Planeamiento Urbanístico.

2.3. Legislaciones sectoriales

2.3.1. Medio ambiente

- **Normativa europea**
 - **Directiva 2011/92/UE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre de 2011, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente, actualizada por la Directiva 2014/52/UE del 16 de abril.
 - **Directiva 2001/42/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
 - **Directiva 2013/59/EURATOM** del Consejo de 5 de diciembre de 2013 por la que se establecen normas de seguridad básicas para la protección contra los peligros derivados de la exposición a radiaciones ionizantes, y se derogan las Directivas 89/618/Euratom, 90/641/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom y 2003/122/Euratom.
- **Normativa estatal**
 - **Ley 21/2013**, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
 - **Ley 27/2006**, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.
 - **Disposición transitoria primera de la Ley 4/2014**, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

2.3.2. Espacios y especies protegidas

- **Normativa europea e internacional**
 - **Directiva Europea 2009/147/CE** de 30 de noviembre, relativa a la Conservación de Las Aves Silvestres.
 - **Directiva 92/43/CEE**, relativa a la Conservación de los Hábitat Naturales y de la Fauna y Flora Silvestre.
 - **Convenio de Washington**, relativo al Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora (CITES).

- **Convenio de Berna**, de 19 de septiembre de 1970, relativo a la Conservación de la Vida Silvestre y del Medio Natural en Europa.
- **Convenio de Bonn**, de 23 de Julio de 1979, relativo a la Conservación de Especies migratorias de Fauna Silvestre.
- **Reglamento de Ejecución (UE) 2017/2324** de la Comisión, de 12 de diciembre de 2017, que renueva la aprobación de la sustancia activa glifosato con arreglo al Reglamento (CE) n.º 1107/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, relativo a la comercialización de productos fitosanitarios, y modifica el anexo del Reglamento de Ejecución (UE) n.º 540/2011 de la Comisión.
- **Directiva 79/409/CEE** del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres, revisada y codificada por la Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009, establece, en el artículo 4, la obligación de los Estados miembros de la Unión Europea de designar, como Zonas de Especial Protección para las Aves, los territorios más adecuados, en número y en superficie, para la conservación de las especies de aves relacionadas en su Anexo I.
- **Normativa estatal**
 - **Ley 42/2007**, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
 - **Real Decreto 139/2011**, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
 - **Real Decreto 1095/1989**, de 8 de septiembre, por el que se declaran las Especies objeto de Caza y Pesca y se establecen normas para su protección.
 - **Real Decreto 1997/1995**, de 7 de diciembre, por el que se establecen Medidas para contribuir a garantizar la Biodiversidad mediante la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Flora y Fauna silvestre.
 - **Ley 43/2003**, de 21 de noviembre, de Montes, modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril y por la Ley 21/2015 de 20 de Julio.
- **Normativa autonómica**
 - **Ley 7/1990**, de 28 de junio, de protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid.
 - **Ley 2/1991**, de 14 de febrero, para la Protección y Regulación de la Fauna y Flora Silvestre.
 - **Ley 16/1995**, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza.
 - **Decreto 50/1999**, de 8 de abril, por el que se aprueba el Plan Forestal de la Comunidad de Madrid.
 - **Decreto 18/1992**, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Flora y Fauna Silvestre y creación de la Categoría de Árboles Singulares y su actualización.
 - **Orden de la Consejería de Cooperación de 27 de mayo de 1992**, por la que se establecen las Normas Generales para el uso socio-recreativo de los Montes y Terrenos Forestales administrados por la Comunidad de Madrid.
 - **Ley 8/2005**, de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano en la Comunidad de Madrid.
 - **Norma Granada**, aprobada para su aplicación en la Comunidad de Madrid por acuerdo del Consejo de Gobierno de 7/11/91, para la valoración del arbolado ornamental.
 - **Acuerdo**, de 2 de septiembre de 2004, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la revisión del Catálogo de Embalses y Humedales de la Comunidad de Madrid.

- **Decreto 119/2002**, de 5 de julio, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Ordenación del Embalse de Puentes Viejas.
- **Decreto 112/2002**, de 5 de julio, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Ordenación del Embalse de El Villar.
- **Decreto 111/2002**, de 5 de julio, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Ordenación del Embalse de El Atazar.
- **Decreto 103/2014**, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria “Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte”, y se aprueba su Plan de Gestión y el de la Zona de Especial Protección para las aves “Alto Lozoya”.

2.3.3. Patrimonio histórico y cultural

- **Normativa estatal**
 - **Ley 16/1985**, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
 - **Ley 23/1982**, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional.
 - **Real Decreto 111/1986**, de 10 de enero, que desarrolla parcialmente la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, modificado por el RD 162/2002 de 8 de febrero.
- **Normativa autonómica**
 - **Ley 8/2023**, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.
 - **Ley 7/2000**, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de Preservación.
 - **Ley 3/2001**, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

2.3.4. Aguas

- **Normativa europea**
 - **Directiva 91/271/CEE**, del Consejo, de 21 de mayo, sobre el Tratamiento de las Aguas residuales urbanas.
 - **Directiva (UE) 2020/2184** del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de diciembre de 2020 relativa a la calidad de las aguas destinadas al consumo humano.
 - **Directiva (UE) 2015/1787** de la Comisión, de 6 de octubre de 2015, por la que se modifican los anexos II y III de la Directiva 98/83/CE del Consejo, relativa a la calidad de las aguas destinadas al consumo humano.
 - **Directiva 98/83/CE**, del Consejo, de 3 de noviembre de 1998, relativa a la Calidad de las Aguas destinadas al consumo humano.
 - **Directiva 2006/7/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de febrero de 2006, relativa a la gestión de la calidad de las aguas de baño.
 - **Directiva 2000/60/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un Marco Comunitario de actuación en el ámbito de la Política de Aguas, actualizado por Directiva 2014/101/UE de 30 de octubre.

- **Normativa estatal**
 - **Real Decreto Legislativo 1/2001**, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
 - **Real Decreto 849/1986**, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero y por el Real Decreto 817/2015 de 11 de septiembre.
 - **Real Decreto 817/2015**, de 11 de septiembre, por el que se establecen los criterios de seguimiento y evaluación del estado de las aguas superficiales y normas de calidad ambiental.
 - **Real Decreto 927/1988**, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y la Planificación Hidrológica.
 - **Acuerdo del Consejo de Ministros de 17 de febrero de 1995**, por el que se aprueba el Plan Nacional de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.
 - **Real Decreto-Ley 11/1995**, de 28 de diciembre, por el que se establecen las Normas aplicables al Tratamiento de las Aguas residuales urbanas.
 - **Real Decreto 509/1996**, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las Normas aplicables al Tratamiento de las aguas residuales urbanas, modificado por el Real Decreto 2116/1998, de 2 de octubre, Real Decreto 1290/2012 de 7 de septiembre y el Real Decreto 817/2015 de 11 de septiembre.
 - **Real Decreto 3/2023**, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro
 - **Real Decreto 907/2007**, de 6 de julio, aprueba el Reglamento de Planificación Hidrológica, modificado por RD 1161/2010 de 17 de Septiembre y Real Decreto 817/2015 de 11 de Septiembre.
 - **Real Decreto 1620/2007**, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.
- **Normativa autonómica**
 - **Ley 17/1984**, de 20 de diciembre, Reguladora del Abastecimiento y Saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid, modificado por la Ley 3/2008 de 19 de diciembre.
 - **Decreto 170/1998**, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.
 - **Ley 10/1993**, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al sistema integral de saneamiento.
 - **Decreto 40/1994**, de 21 de abril, por el que se aprueban los documentos a los que hace referencia la Ley 10/1993.
 - **Decreto 62/1994**, de 16 de junio, por el que se establecen Normas complementarias para la Caracterización de los vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento.

2.3.5. Gestión de Residuos

- **Normativa europea**
 - **Directiva 1999/31/CE** del Consejo de 26 de abril de 1999 relativa al Vertido de Residuos, modificada por la Directiva (UE) 2018/850 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2018.
 - **Decisión 2014/955/UE** de la Comisión, por la que se modifica la Decisión 2000/532/CE, sobre la lista de residuos, de conformidad con la Directiva 2008/98/CE del Parlamento Europeo y del Consejo.
 - **Decisión 94/3/CE** del 20 de diciembre sobre el Catálogo Europeo de Residuos (CER).

- **Normativa estatal**
 - **Ley 7/2022**, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
 - **Real Decreto 105/2008**, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
 - **Real Decreto 9/2005**, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
 - **Resolución de la Secretaría de Cambio Climático** de 20 de enero de 2009 por la que se aprueba el Plan Nacional Integrado de Residuos 2008-2015.

- **Normativa autonómica**
 - **Ley 5/2003**, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
 - **Decreto 9/1995**, de 9 de febrero, por el que se aprueban las Líneas Básicas del Sistema de Gestión e infraestructuras de Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos en la Comunidad de Madrid.
 - **Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid (2017-2024)** aprobada en el Consejo de Gobierno de 27 de noviembre de 2018.
 - **Decreto 83/1999**, de 3 de junio, por el que se regulan las actividades de producción y de gestión de los residuos biosanitarios y citotóxicos de la Comunidad de Madrid.
 - **Decreto 93/1999**, de 10 de junio, sobre Gestión de pilas y acumuladores usados en la Comunidad de Madrid.
 - **Decreto 326/1999**, de 18 de noviembre, por el que se regula el régimen jurídico de los suelos contaminados de la Comunidad de Madrid.

2.3.6. Contaminación aérea y calidad del aire

- **Normativa europea**
 - **Directiva 2010/75/UE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de noviembre de 2010, sobre las emisiones industriales (prevención y control integrados de la contaminación).
 - **Directiva 2008/50/CE**, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2008, relativa a la calidad del aire ambiente y a una atmósfera más limpia en Europa.

- **Normativa estatal**
 - **Real Decreto Legislativo 1/2016**, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.
 - **Ley 37/2003**, de 17 de noviembre, del Ruido.
 - **Real Decreto 1513/2005**, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
 - **Real Decreto 1367/2007**, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
 - **Real Decreto 2512/1978**, de 14 de octubre, para la aplicación del artículo 11 de la Ley 38/1972, de 22 de diciembre.
 - **Decreto 833/1975**, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de protección del ambiente atmosférico.

- **Normativa autonómica**
 - **Decreto 55/2012** de 15 de marzo sobre el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid

2.3.7. Edificación

- **Normativa estatal**
 - **Ley 38/1999**, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
 - **Real Decreto 314/2006**, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
 - **Real Decreto 732/2019**, de 20 de diciembre, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación.

2.3.8. Infraestructuras

- **Normativa estatal**
 - **Ley 37/2015** de 29 de septiembre, de carreteras.
 - **Real Decreto 1812/1994**, de 2 de septiembre, aprueba el Reglamento General de Carreteras.
 - **Ley 38/2015**, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario.
 - **Real Decreto 2387/2004**, de 30 diciembre, aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
 - **Ley 24/2013**, de 26 de diciembre, del Sector eléctrico.
 - **Real Decreto 842/2002**, de 2 de agosto, que aprueba el Reglamento Electrónico de Baja Tensión.
 - **Ley 32/1979**, de 8 de noviembre, sobre el ferrocarril metropolitano de Madrid.
- **Normativa autonómica**
 - **Ley 3/1991**, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
 - **Decreto 29/1993**, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
 - **Orden de 23 de mayo de 2019**, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se derogan los títulos I a IV de la Orden de 3 de abril de 2002, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.
 - **Decreto 49/1987**, de 8 mayo, Reglamento de Viajeros.
 - **Decreto 57/2006**, de 29 junio, extiende la aplicación del Reglamento de Viajeros del Ferrocarril Metropolitano al metro ligero en la Comunidad de Madrid.
 - **Decreto 72/2016**, de 5 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Reglamento de Viajeros del Ferrocarril Metropolitano aprobado por Decreto 49/1987, de 8 de mayo.
 - **Decreto 56/2017**, de 24 de mayo, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 49/1987, de 8 de mayo, que aprueba el Reglamento de Viajeros del Ferrocarril Metropolitano de Madrid, para adaptarlo a la tarificación por tramos y actualizar la regulación
 - **Decreto 131/1997**, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas

2.3.9. Usos del Suelo:

- **Normativa estatal**
 - **Ley 42/2007**, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
 - **Ley 19/1995**, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.
 - **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.
 - **Real Decreto 1492/2011**, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

- **Normativa autonómica:**
 - **Decreto 65/1989**, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid.
 - **Orden 701/1992**, de 9 de marzo, de la Consejería de Economía, por la que se desarrolla el Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid.

2.3.10. Vías Pecuarias

- **Normativa estatal**
 - **Ley 3/1995**, de 23 de marzo, establece el régimen jurídico de las Vías Pecuarias.

- **Normativa autonómica**
 - **Ley 8/1998**, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
 - **Decreto 7/2021**, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

2.3.11. Accesibilidad y supresión de barreras

- **Normativa estatal**
 - **Orden TMA/851/2021**, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
 - **Real Decreto Legislativo 1/2013**, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
 - **Ley 26/2011**, de 1 de agosto de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.
 - **Real Decreto 314/2006**, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. El Documento Básico DB-SU Seguridad de utilización y accesibilidad especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de seguridad de utilización y accesibilidad.
 - **Ley 8/2013**, de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
 - **Ley 15/1995**, de 30 de mayo sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

- **Normativa autonómica**
 - **Ley 8/1993**, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
 - **Decreto 13/2007**, de 15 marzo, Aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

2.3.12. Policía Sanitaria Mortuoria

- **Normativa estatal**
 - **Decreto 2263/1974**, de 20 de julio, aprueba el Reglamento de la Policía Sanitaria Mortuoria.
- **Normativa autonómica**
 - **Decreto 124/1997**, de 9 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Sanidad Mortuoria de la Comunidad de Madrid.

2.3.13. Comercio:

- **Normativa autonómica**
 - **Ley 16/1999**, de 29 de abril, de comercio interior de la Comunidad de Madrid.
 - **Ley 2/2012**, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial de la Comunidad de Madrid.
 - **Ley 1/2008**, de 26 de junio, de Modernización del Comercio de la Comunidad de Madrid
 - **Ley 21/1998**, de 30 de noviembre, de Ordenación y Promoción de la Artesanía en la Comunidad de Madrid.

2.3.14. Deporte

- **Normativa autonómica**
 - **Ley 15/1994**, de 28 de diciembre, del Deporte de la Comunidad de Madrid.

2.3.15. Telecomunicaciones

- **Normativa estatal**
 - **Ley 11/2022**, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.
 - **Real Decreto-Ley 1/1998** de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
 - **Real Decreto 346/2011**, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.
 - **Orden ITC/1644/2011**, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.

2.3.16. Hostelería y Turismo

- **Normativa autonómica**
 - **Ley 1/1999**, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid

2.3.17. Hidrocarburos

- **Normativa estatal**
 - **Ley 34/1998**, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

2.3.18. Navegación aérea

- **Normativa estatal**
 - **Ley 48/1960**, de 21 de julio sobre Navegación Aérea y sus modificaciones de la Ley 55/99 sobre medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre.
 - **Ley 21/2003**, de 7 de julio, de Seguridad Aérea
 - **Real Decreto 369/2023**, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
 - **Real Decreto 2591/1998** de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio
 - **Real Decreto 1080/2009**, de 29 de junio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid-Barajas establecidas por la Orden FOM 429/2007, de 3 de febrero
 - **Orden del Ministerio de Fomento de 19 de noviembre de 1999** por el que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Madrid-Barajas.
 - **Orden FOM 489/2014**, de 24 de marzo por la que se modifica la denominación oficial del Aeropuerto Madrid-Barajas
 - **Orden FOM 926/2005**, de 21 de marzo, por la que se regula la revisión de las huellas de ruido en aeropuertos de interés general
 - **Real Decreto 1003/2011**, de 8 de Julio por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas acústicas, el Plan de Acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto de Madrid-Barajas, establecidos por Orden Fom 231/2011 de 13 de enero.

2.3.19. Salud Pública

- **Normativa estatal**
 - **Real Decreto 3/2023**, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro.
 - **Real Decreto 487/2022**, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis.
 - **Real Decreto 902/2018**, de 20 de julio, por el que se modifican el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, y las especificaciones de los métodos de análisis del Real Decreto 1798/2010, de 30 de diciembre,

por el que se regula la explotación y comercialización de aguas minerales naturales y aguas de manantial envasadas para consumo humano, y del Real Decreto 1799/2010, de 30 de diciembre, por el que se regula el proceso de elaboración y comercialización de aguas preparadas envasadas para el consumo humano.

- **Real Decreto 314/2016**, de 29 de julio, por el que se modifican el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, el Real Decreto 1798/2010, de 30 de diciembre, por el que se regula la explotación y comercialización de aguas minerales naturales y aguas de manantial envasadas para consumo humano, y el Real Decreto 1799/2010, de 30 de diciembre, por el que se regula el proceso de elaboración y comercialización de aguas preparadas envasadas para el consumo humano.
 - **Real Decreto 830/2010** de 25 de junio por el que se establece la normativa reguladora de la capacitación para realizar tratamiento con biocidas.
 - **Real Decreto 1620/2007** por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de aguas depuradas.
 - **Real Decreto 1054/2002** por el que se regula el proceso de evaluación para el registro, autorización y comercialización de biocidas.
 - **Real Decreto 162/1991** por el que se modifica la Reglamentación Técnico–Sanitaria para la fabricación, comercialización y utilización de plaguicidas.
 - **Real Decreto 3349/1983** sobre la Reglamentación Técnico–Sanitaria para la fabricación, comercialización y utilización de plaguicidas.
 - **Real Decreto 1066/2001** del Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas
 - **Orden CTE/23/2002** de 11 de enero, por el que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones para operadores de servicios de radiocomunicaciones.
 - **Resolución de 27 de marzo de 2023**, de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales, por la que se determinan los tipos de estaciones radioeléctricas para los que se requiere una certificación sustitutiva del acto de reconocimiento técnico previo a la autorización para la puesta en servicio.
 - **Real Decreto 396/2006**, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto.
- **Normativa autonómica**
 - **Orden 700/2010**, de 29 de diciembre por la que se crea el Registro de establecimiento y Servicios Biocidas y se regula el procedimiento de inscripción y funcionamiento del Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Biocidas de la Comunidad de Madrid

2.3.20. Protección civil

- **Normativa estatal**
 - **Real Decreto 893/2013**, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales.

- **Normativa autonómica**
 - **Decreto 59/2017**, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).

2.3.21. Locales de juego y apuestas

- **Normativa estatal**
 - **Ley 13/2011**, de 27 de mayo, de regulación del juego.
 - **Real Decreto 958/2020**, de 3 de noviembre, de comunicaciones comerciales de las actividades de juego.
- **Normativa autonómica**
 - **Ley 6/2001**, de 3 de julio, del juego en la Comunidad de Madrid.

2.4. Determinaciones del Informe de Impacto Territorial

Conforme a lo señalado en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el procedimiento de aprobación de Avances del planeamiento está sujeto a Informe de Impacto Territorial, que emitirá el Consejo de Gobierno a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio, que tiene carácter preceptivo y vinculante para la aprobación del Avance.

Una vez finalizado el periodo de información pública, el Ayuntamiento de Puentes Viejas podrá proceder a la aprobación del Avance del Plan General. El acuerdo de aprobación incluirá el Informe de Impacto Territorial y su incidencia en el contenido del Avance. Las determinaciones se recogerán en el documento del Plan General.

2.5. Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico

De acuerdo a lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se efectuará al órgano ambiental la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del Plan General.

Para ello, la solicitud de inicio se acompañará del Documento del Avance y del Documento Inicial Estratégico.

Posteriormente, se realizará el trámite de consultas previas y la determinación del alcance del Estudio Ambiental Estratégico, conforme a lo dispuesto en la citada Ley 21/2013.

El órgano ambiental remitirá el Documento del Alcance del Estudio Ambiental Estratégico y las respuestas a las consultas realizadas en un plazo máximo de dos meses desde la recepción de la solicitud de inicio. Las determinaciones del Documento de Alcance se incorporarán al documento del Plan General que se disponga para su Aprobación Inicial.

2.6. Determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica

Tras la conclusión del periodo de información pública del documento del Plan General aprobado inicialmente, el Pleno del Ayuntamiento debe remitir el documento técnico del Plan General a la Consejería competente en materia de medio ambiente, a efectos de que por la misma se emita en el plazo máximo de cuatro meses la Declaración Ambiental Estratégica tal como exige la ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

La Declaración Ambiental Estratégica deberá formularse por parte de la Consejería con competencias en materia de medio ambiente previamente a la aprobación provisional del instrumento de planeamiento, conforme a lo establecido en la Disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

Las determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica se recogerán en este apartado de la Memoria de Ordenación, así como la relación de las modificaciones incorporadas en el documento del Plan General derivadas de la Declaración Ambiental Estratégica, en su caso.

2.7. Determinaciones del Informe Definitivo Previo de Análisis Ambiental

De acuerdo a lo establecido en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el procedimiento de aprobación de Avances del planeamiento está sujeto a Informe Previo de Análisis Ambiental, que deberá ser emitido por la Consejería competente en materia de medio ambiente.

Tras el periodo de información pública, el Ayuntamiento de Puentes Viejas podrá proceder a la aprobación del Avance del Plan General. El acuerdo de aprobación incluirá el Informe Definitivo Previo de Análisis Ambiental, cuyas determinaciones se incorporarán al documento del Plan General.

Título II. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Capítulo 1. ANTECEDENTES

En la actualidad, el instrumento de planeamiento general vigente en el término municipal de Puentes Viejas son las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Puentes Viejas, aprobadas definitivamente mediante Orden del Ministerio de la Vivienda de 13 de junio de 1977, según acuerdos de la COPLACO el 6 de noviembre de 1976, y publicadas en el B.O.C.M. de 1 de marzo de 1978., así como varias modificaciones (ordinarias no sustanciales por corrección de errores materiales y por resoluciones tanto en vía administrativa como judicial).

Por lo tanto, este instrumento de planeamiento se redactó y aprobó hace casi 50 años, bajo una legislación de urbanismo y suelo previa a la vigente, y con unas condiciones físicas, de desarrollo y socioeconómicas muy diferentes a las actuales. Esto provoca que las Normas Subsidiarias estén obsoletas, ya que no cumplen con los parámetros legales exigibles actualmente (LSCM, Parques Nacionales y Regionales, Medio Ambiente, Accesibilidad, ...) y están completamente fuera de orden de los objetivos actuales del urbanismo, que se basan en modelos de desarrollo sostenible de acuerdo con los ODS.

De alguna manera se podría decir que la normativa urbanística vigente en Puentes Viejas es, literalmente, de otro siglo, cuando se buscaba más (probablemente tenía sentido en un país en desarrollo) el “crecimiento a toda costa” que hoy, momento en el cual se busca (por exigencia social, por sentido común y porque así lo indica la totalidad de documentación existente al respecto, valga como ejemplo la agenda 2030) un desarrollo sostenible, armónico, igualitario y respetuoso.

Por lo tanto, este nuevo Plan General de Ordenación Urbana, se elabora actualizando el cumplimiento de la normativa urbanística actual (Real Decreto Legislativo 7 /2015, de 30 de octubre, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, a la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid), la legislación ambiental de aplicación, los objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 y los instrumentos que regulan las áreas de protección.

Debido a lo anterior, con fecha de 7 de septiembre de 2023, mediante acuerdo de Pleno, el Ayuntamiento de Puentes Viejas procedió a adjudicar el contrato de servicios de planificación urbana para la redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Puentes Viejas a la empresa OMICRÓN AMEPRO, S.A., firmándose el correspondiente contrato el día 4 de octubre de 2023.

Con fecha de 28 de noviembre de 2023 se hace entrega al Ayuntamiento de Puentes Viejas del Programa Temporal de Trabajos y de Metodología Técnica de Trabajo.

El 6 de marzo de 2024 se entrega en el Ayuntamiento de Puentes Viejas un primer documento de Estudio Previo (Diagnóstico Técnico), conforme a lo dispuesto en el punto 8 del Pliego de Prescripciones Técnicas.

Capítulo 2. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La justificación de la necesidad de la redacción de un nuevo Plan General responde fundamentalmente a motivaciones de carácter jurídico, urbanístico y medioambiental.

Desde un enfoque jurídico, la conveniencia y oportunidad de la redacción del nuevo Plan General se deriva de la entrada en vigor de la Ley 9/2001 de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, que incluye la obligación de adaptar el planeamiento general municipal a la nueva legislación en un plazo de dos años a partir de la publicación de la aprobación de dicha Ley, mediante la redacción de un Plan General. Es evidente la necesidad de dotar al municipio de Puentes Viejas (Madrid) de un instrumento de planeamiento general adaptado al marco legal vigente en la actualidad.

En los últimos años se ha aprobado nueva legislación de carácter ambiental, como la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que obliga a los instrumentos de planeamiento general a someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria. Asimismo, durante la vigencia de las Normas Subsidiarias de 1977 se han evidenciado problemas de aplicación de la normativa contenida en las ordenanzas, derivados de su obsolescencia. Además, hay que mencionar la reciente entrada en vigor de la Ley 1/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid (Ley Ómnibus). Por todo ello, resulta evidente la necesidad de dotar al municipio de Puentes Viejas (Madrid) de un instrumento de planeamiento general adaptado al marco legal vigente en la actualidad.

Por otra parte, desde el punto de vista urbanístico, la necesidad de la redacción del nuevo Plan General viene originada por el agotamiento del modelo recogido en el Plan General aprobado en 1977. El enfoque y el modelo urbanístico planteado hace más de dos décadas necesitan ser revisados, de tal manera que se propicie el marco que permita un crecimiento sostenido adaptado a la demanda de vivienda existente en el municipio. Es necesario adaptar el planeamiento a la realidad presente, refundiendo en un documento único el Plan General, los planeamientos de desarrollo aprobados y sus modificaciones, e implementar las medidas de ordenación que permitan dar respuesta a las expectativas de crecimiento futuro de la ciudad, en términos de sostenibilidad. El modelo urbanístico del nuevo Plan General deberá orientarse hacia la consecución de una ciudad de carácter residencial dotada de las necesarias infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

En conclusión, puede afirmarse que la redacción del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Puentes Viejas (Madrid) se queda suficientemente justificada, como instrumento de planeamiento urbanístico para establecer la ordenación del suelo del término municipal, según la vigente Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Título II. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Capítulo 1. CONDICIONANTES PARA LA ORDENACIÓN

1.1. Conclusiones del análisis y diagnóstico de la situación actual

De acuerdo a lo recogido en la Memoria Informativa del presente Plan General de Ordenación Urbana, se describen en este apartado las conclusiones del análisis y diagnóstico previo realizado para el municipio de Puentes Viejas.

Los resultados del citado diagnóstico se pueden sintetizar en una relación de problemas y déficits detectados y en una serie de factores de oportunidad para el nuevo modelo territorial adoptado por el Plan General.

1.1.1. Problemas y déficits detectados

- El planeamiento urbanístico vigente en el municipio no se encuentra adaptado a la legislación en materia de suelo, ordenación del territorio y urbanismo, concretamente al marco generado con la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, por lo que debe adecuarse.
- El instrumento de planeamiento urbanístico vigente no se encuentra adaptado a las distintas legislaciones sectoriales vigentes.
- Falta de documentación en el planeamiento vigente necesaria para la correcta aplicación de la legislación. El instrumento de planeamiento vigente carece de Memoria de Información, Memoria de Ordenación, Fichas de Ordenación y Gestión, Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, Planos de Información, Planos de Calificación, Planos de Estructura, Planos de Redes Públicas, Planos de Usos y Planos de Áreas Homogéneas, entre otros.
- Imprecisiones y falta de definición en las Normas Complementarias y Subsidiarias, lo que genera arbitrariedad, antecedentes urbanísticos incoherentes entre sí e inseguridad jurídica para el Ayuntamiento y los administrados.
- Falta de definición de los elementos en situación de fuera de ordenación.
- El modelo de ordenación y ocupación territorial se encuentra desactualizado, no respondiendo a las actuales demandas municipales, por lo que deberá reconsiderarse.
- Los límites del Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado se encuentran desactualizados. Se deben reconsiderar estos límites en base a los artículos 13 a 16 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.
- Es necesario dar respuesta a la demanda de vivienda del municipio, ya que se prevé que en los próximos años continúe el crecimiento poblacional. Para ello, se analizará la conveniencia de clasificar nuevo Suelo Urbanizable.

- Es preciso ampliar y mejorar la base económica del municipio, incorporando la previsión de nuevos suelos que promuevan un equilibrio de usos y potencien la creación de empleo dentro del propio municipio.
- El planeamiento vigente no recoge de forma satisfactoria la legislación sectorial ambiental, que establece determinaciones concretas para la protección del Suelo No Urbanizable de Protección.
- Se debe fomentar la creación de nuevas zonas de equipamientos, que afronten los déficits identificados en el análisis de las redes públicas existentes, especialmente educativos y de zonas verdes.
- Se considera necesario establecer las medidas necesarias para obtener aquellos espacios libres públicos previstos en el Planeamiento que aún no hayan pasado a ser de titularidad pública y acometer las obras de acondicionamiento y ajardinamiento necesarias para poner dichos espacios al servicio de la población.
- Se deberá mejorar el tratamiento de las zonas urbanas de borde de los núcleos de población dando continuidad a la red viaria y evitando construcciones de poca calidad que hagan de fachadas hacia el suelo no urbanizable y que supongan un impacto visual negativo para el entorno de los núcleos de población.
- Es necesario implementar medidas que afronten los problemas de movilidad (especialmente rodada) en el núcleo de Puentes Viejas, entre los que se citan los siguientes por su especial relevancia:
 - Fomentar la movilidad peatonal en los cascos, promoviendo incluso la peatonalización como estrategia en los espacios centrales.
 - Aumentar la capacidad de aparcamiento, tanto para acabar con los problemas existentes (el aparcamiento es reducido y desordenado) como para potenciar su capacidad disuasoria que acompañe los procesos de peatonalización.
 - Creación de recorridos alternativos que alivien el tráfico de paso en la travesía del núcleo de Mangirón.
 - Incorporación de arcenes en carreteras para una circulación segura.
- Debe acabarse con los procesos de urbanización informal periférica, fomentando un crecimiento compacto sostenible y que proteja el medio ambiente.

1.1.2. Oportunidades para el nuevo modelo territorial

- El municipio de Puentes Viejas está situado a unos 70 km al norte de la ciudad de Madrid. Su buena comunicación a través de la carretera M-135 a 7 Km de Mangirón y a 4 Km de Cinco Villas desde la autovía A-1, le confiere posibilidades de desarrollo tanto desde un punto de vista económico como desde un punto de vista residencial. Este hecho supone una oportunidad para el aumento del número de viviendas de primera residencia donde además se disfruta de un entorno natural privilegiado.
- El entorno natural de Puentes Viejas posee una calidad mayor que la mayoría de los municipios de la zona metropolitana de Madrid, por lo que la calidad de vida en ese sentido es superior. Además, esto supone un aliciente para atraer población y nuevos residentes.

- El río Lozoya y sus embalses conforman un hito de interés paisajístico, recreativo y faunístico, suponiendo un aliciente para la población, tanto residencial como turística.
- El municipio cuenta con patrimonio histórico y cultural de gran importancia, que hay que poner en valor y que puede servir para la atracción de personas al municipio.
- La topografía del núcleo de Puentes Viejas hace que la localidad conforme una cuenca visual, donde se obtenga una gran potencialidad de vistas y una exposición visual relevante.
- El desnivel de los núcleos de población del municipio de Puentes Viejas, en pendiente descendente sensiblemente hacia cerros, arroyos, etc, hace que la localidad disponga de un soleamiento adecuado y unas vistas despejadas.
- Los condicionantes físicos y naturales del territorio, y especialmente las protecciones ambientales del mismo, hacen que la zona de posibles crecimientos urbanísticos se centre en la zona oeste del núcleo de Mangirón. En cuanto a las posibles áreas para la implantación de actividades económicas, un factor a tener en cuenta para su localización deberá ser la proximidad a la Autovía A-1, que discurre cerca de la zona suroeste del municipio, ya que dispondría de buena conectividad tanto con los núcleos de Cinco Villas y Mangirón como con los demás municipios de su entorno inmediato y con la capital.
- El mantenimiento de viviendas tradicionales y predominio de tipologías edificatorias de baja altura ha contribuido a hacer de Puentes Viejas un lugar agradable para vivir, sin impactos visuales negativos sobre el paisaje.
- Teniendo en cuenta que el precio del suelo es más asequible que en otros municipios más próximos a Madrid, el municipio puede ofrecer una vivienda más barata.
- El nivel de dotaciones es suficiente en líneas generales. Debe seguir potenciándose este aspecto, ya que puede implicar una mayor atracción de visitantes y futuros residentes.
- La oferta turística del municipio aún tiene capacidad de mejora y crecimiento, apoyada en el patrimonio cultural existente y en las zonas con mayor valor paisajístico del término municipal. El turismo puede atraer demanda de segunda residencia.
- Además de las potencialidades señaladas, debe destacarse la dinámica urbanística que está teniendo lugar en el municipio en los últimos años. Se aprecia un incremento progresivo de la actividad constructiva, con múltiples promociones residenciales en fase de proyecto o próximas a ejecutarse, así como un número significativo de operaciones de adquisición de suelo con fines urbanísticos. Esta tendencia refleja un renovado interés por la localización, tanto para primera como para segunda residencia, y apunta hacia una etapa de crecimiento que debe ser ordenada y encauzada mediante una adecuada planificación. En este contexto, resulta especialmente relevante que el nuevo planeamiento general proporcione un marco normativo claro y actualizado que garantice un desarrollo sostenible y coherente con las características del municipio y sus valores territoriales.

1.2. Evolución del modelo territorial del planeamiento anteriormente vigente

En el Título I de la Memoria de Análisis y Diagnóstico denominado “Análisis del Planeamiento Vigente” se analizan de forma pormenorizada las características del modelo territorial planteado por el Plan General anteriormente vigente, así como el grado de desarrollo de planeamiento durante su periodo de vigencia.

El instrumento de planeamiento general vigente en el término municipal de Puentes Viejas son las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de Puentes Viejas (en adelante NN.CC. y S.S.), aprobadas definitivamente por Orden del Ministerio de la Vivienda de 13 de junio de 1977, según acuerdos de la COPLACO el 6 de noviembre de 1976, y publicadas en el B.O.C.M. de 1 de marzo de 1978.

A pesar de ser aprobadas posteriormente a la aprobación de la “Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana”, se redactaron conforme a la “Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956”.

Por tanto, el instrumento de planeamiento general de aplicación en el municipio no se encuentra adaptado a la legislación vigente en materia de urbanismo, ni tampoco al marco legislativo actual en materia de medio ambiente.

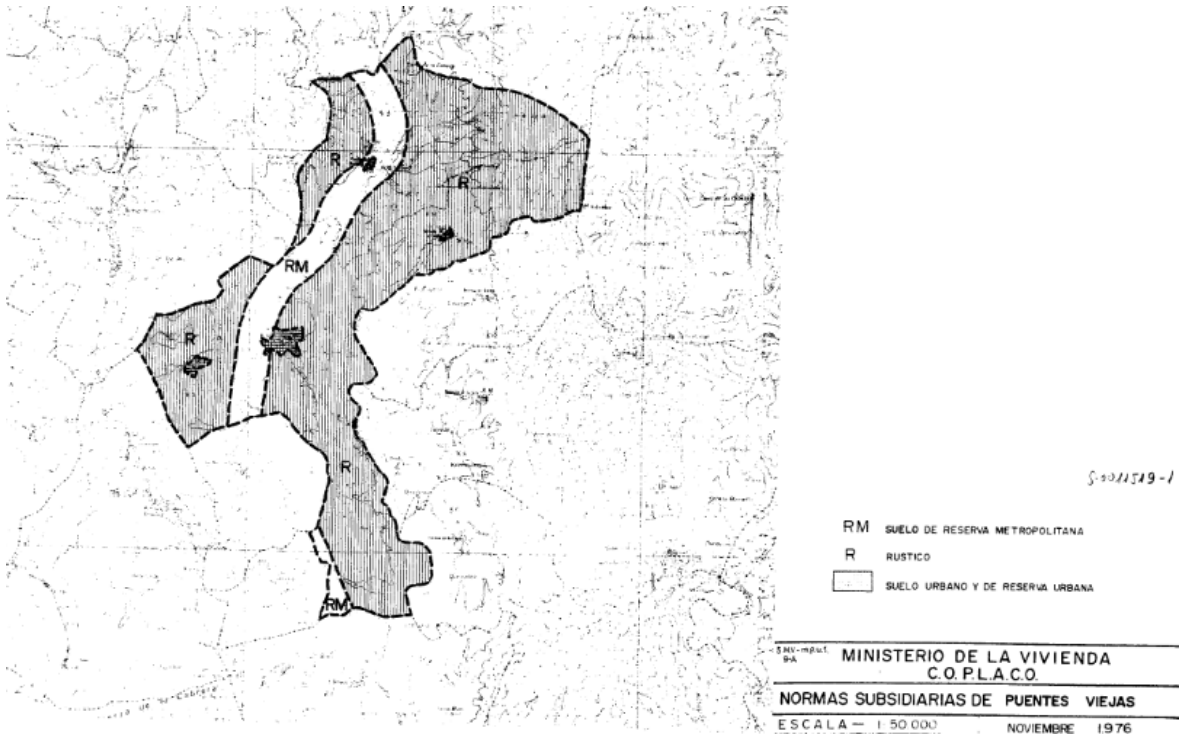


Figura 1. Clasificación del Suelo. Suelo de Reserva Metropolitana, Rústico y, Suelo Urbano y de Reserva Urbana. Fuente: NN.CC. y SS del Planeamiento Municipal – 1977.

Las NN.CC. y S.S. se redactaron y aprobaron bajo una legislación de urbanismo y suelo previa a la vigente, y con unas condiciones físicas, de desarrollo y socioeconómicas muy diferentes a las actuales.

Estas Normas clasifican la totalidad del término municipal en tres clases de suelo:

- **Suelo Urbano:** está constituido por las siguientes superficies.
 - **Casco antiguo:** está constituido por los polígonos de los planos de zonificación, cuya delimitación se justifica por corresponder al área central del casco urbano o núcleo primitivo de la población.
 - **Ensanche:** está constituido por el suelo urbanizado o semiurbanizado, sujeto al régimen de tipologías previsto en las Normas que puede ser desarrollado directamente o, en su caso, previa redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización o del Estudio de Detalle.
 - **Suelo con ordenación aprobada:** está constituido por las superficies para las que existe una ordenación urbanística aprobada definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias.
- **Suelo de reserva:** recoge los suelos que estaban previstos para ser transformados en suelo urbano por diversos motivos:
 - **Suelo de reserva urbana:** está constituido por aquellas superficies cuya calificación y desarrollo exigen la previa redacción de Plan Parcial, bien por carecer de urbanización, bien por sus especiales características de zonificación. Hasta el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente, se mantendrá la calificación de suelo rústico, y serán de aplicación a las superficies integrantes de este Sector las Normas 3.6.1. a 3.6.9.
 - **Suelo de reserva metropolitana:** está constituido por las superficies definidas en los planos de zonificación, destinadas a la constitución, en colaboración con los Municipios, de un sistema de protección de comunicaciones, paisajes, ambiente e instalaciones indispensables para las necesidades metropolitanas. Se calificará y desarrollará, en su caso, mediante la redacción y aprobación de Planes Especiales de protección de comunicaciones, paisajes u otras finalidades análogas.

Suelo Rústico: se integran primeramente las superficies del término municipal no comprendidas en las categorías anteriores. En segundo lugar, se integran las superficies comprendidas en los sectores de Reserva Urbana y Metropolitana, en tanto no se aprueben definitivamente los Planes Parciales o Especiales que prevén sus normas específicas.

Con objeto de regular la edificación y uso del suelo, así como las condiciones de tramitación de planeamiento y de su ejecución, de acuerdo con el destino y carácter de los terrenos, las NN.CC. y S.S. establecen una división en sectores. Además, establecen algunas determinaciones urbanísticas para cada uno de ellos.

- Casco Antiguo (polígonos 1, 2, 12 y 13). Se establece el ámbito territorial, condiciones de planeamiento, condiciones de uso y volumen, condiciones estéticas y sistema de actuación.
- Ensanche (polígonos 3, 4 y 5). Se establece el ámbito territorial, condiciones de planeamiento, condiciones de uso y volumen, y sistema de actuación.
- Polígonos con ordenación aprobada. Se establece el ámbito territorial, condiciones de planeamiento y sistema de actuación.
- Polígonos de reserva urbana (polígonos 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 14). Se establece el ámbito territorial, condiciones de planeamiento, condiciones de uso y volumen, parcela mínima, régimen de espacios libres, zonas verdes y viales, equipamiento, situaciones existentes y sistema de actuación.
- Suelo de reserva metropolitana (RM). Se establece el ámbito territorial, condiciones generales, condiciones de uso, condiciones de volumen, condiciones estéticas, condiciones de tramitación y contenido de los Planes Especiales.

- Suelo rústico. Se establece el ámbito territorial, condiciones de volumen, condiciones de uso, condiciones de altura, distancias mínimas, parcela mínima, condiciones de tramitación, condiciones estéticas y legislación aplicable.

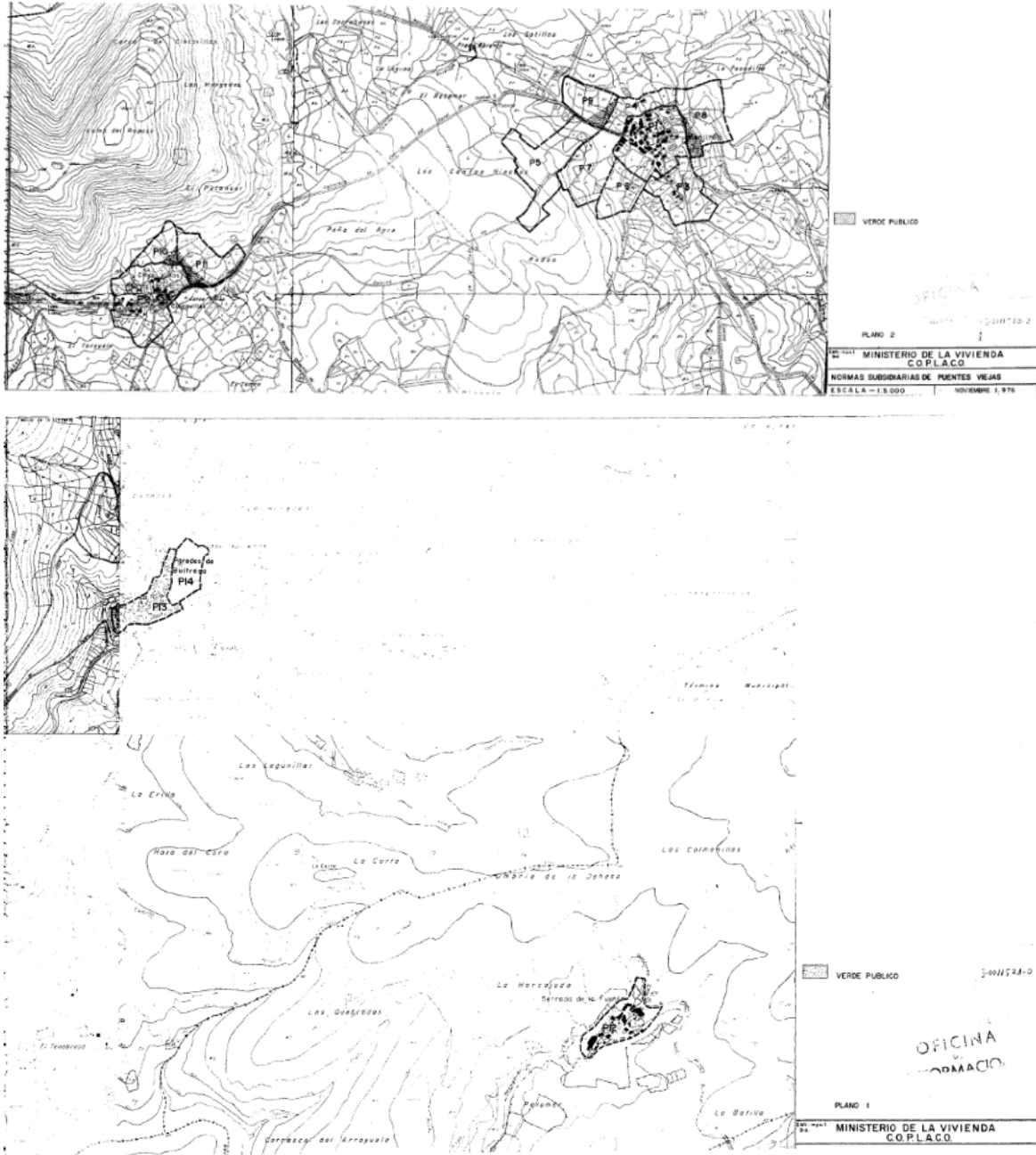


Figura 2. Clasificación del Suelo. Suelo Urbano y de Reserva Urbana. Fuente: NN.CC. y SS del Planeamiento Municipal – 1977.

Las NN. CC. y SS. de 1977 recogían en los núcleos de Puentes Viejas superficies de Suelo Urbano con un porcentaje considerable de superficie sin urbanizar ni edificar, especialmente por sus barreras naturales y viarias. En los cuatro núcleos de Puentes Viejas, el Suelo Urbano recogido sigue disponiendo de una amplia superficie de suelo por urbanizar y colmatar. En aquel momento no se clasificaban superficies de Suelo Urbano

No Consolidado, por lo que aparecen zonas con déficit de urbanización o servicios que deberían recogerse en la citada categoría.

En cuanto a los nuevos crecimientos, se planteaban varias extensiones muy amplias de Suelo de Reserva Urbana, lo que podría asimilarse a Suelo Urbanizable según la legislación actual. Cabe destacar que, a día de hoy, ninguno de esos sectores se ha desarrollado y la mayoría de esa superficie sigue vacante, salvo por algunas construcciones que se han ido asentando de forma dispersa. La revisión del PGOU debería recoger una superficie de Suelo Urbanizable acorde a las demandas actuales y previstas para el horizonte poblacional estimado. En todos los núcleos se preveían reservas de suelo.

Destacar también la banda de ancho casi constante entre 700 y 900 metros ordenada en las Normas Subsidiarias como Suelo de Reserva Metropolitana, dispuesta desde límite municipal al sur de Mangirón hasta el límite noroeste de Paredes de Buitrago, pasando por la Presa de Puentes Viejas. La delimitación de este Suelo de Reserva Metropolitana es arbitraria e inconsecuente con la realidad física y urbana sobre la que se proyecta.

En definitiva, se detectan disfunciones en lo que respecta al modelo territorial propuesto en su previsión de crecimiento, que hacen necesaria una revisión del planeamiento general vigente que permita armonizar las previsiones de crecimiento poblacional analizadas con la capacidad real de soporte del municipio.

1.3. Estructura general del municipio y condicionantes territoriales

1.3.1. Descripción de la estructura del municipio

El ámbito geográfico del Plan de Ordenación Municipal de Puentes Viejas, es el propio término municipal, situado al norte de la Comunidad de Madrid.

El ámbito de estudio lo constituye el término municipal de Puentes Viejas, localizado entre las hojas 458, 459 y 484 del Mapa Topográfico Nacional a escala 1:50.000 y cuyo centroide se sitúa en las coordenadas 40° 59' 42" de latitud norte y 3° 33' 3" de longitud oeste.

Puentes Viejas se sitúa en falda de la denominada Sierra Norte de Madrid, junto a otros 43 municipios entre los que destacamos a Guadalix de la Sierra, Somosierra, Buitrago de Lozoya, Rascafría o Bustarviejo entre otros. Pertenece a la subcomarca del Valle Bajo de Lozoya, al sur de Sierra del Rincón y del Valle Medio del Lozoya, y al norte de la Sierra de La Cabrera y del Valle del Jarama.

Puentes Viejas, como municipio no mancomunado, es uno de los integrantes de la Mancomunidad del noroeste para la gestión y tratamiento de residuos urbanos, en la que se incluyen un total de 76 municipios. El objetivo de esta Mancomunidad es la prestación conjunta de los servicios de gestión de los residuos y en especial, el tratamiento, valoración energética y eliminación de los residuos urbanos.

El núcleo urbano principal de Puentes Viejas, Mangirón, se encuentra a aproximadamente sólo 7 Km. de la E-5 – A-1, que es la infraestructura viaria vertebradora de la zona. Por el término municipal también transcurren las carreteras M-135 (de norte a sur) y la M-127 (de norte a sur), está en su tramo sur se conecta a la M-135 a través de la M-126.

La estructura urbana del municipio de Puentes Viejas está definida por la existencia de cuatro núcleos independientes, Mangirón, Cinco Villas, Paredes de Buitrago y Serrada de la Fuente, todos con orígenes medievales, por lo que los cascos históricos se forman mediante la agrupación de construcciones que se van adaptando a la topografía y a los caminos preexistentes, lo que genera una trama urbana irregular con bordes difusos en contacto con el suelo no urbanizable.

Los crecimientos de estos núcleos se han desarrollado de forma sensiblemente concéntrica, por lo que se considera adecuado seguir con este tipo de modelo ante hipotéticos crecimientos, sin invadir las zonas con afecciones sectoriales.

Aparte de las cuatro localidades, aparecen pequeñas agrupaciones o edificaciones aisladas dispersas por el suelo no urbanizable, muchas de ellas con usos residenciales, lo que genera un impacto negativo en el municipio a nivel paisajístico y va en contra de la protección ambiental que debería tener esta clase de suelo. Evitar este tipo de situaciones será imprescindible para garantizar un crecimiento adecuado y compacto en los núcleos, y proteger las características naturales del medio.

Aparte de los núcleos de población, no aparece suelo con uso global destinado a otros usos distintos al residencial, no habiendo suelo industrial ni terciario, por ejemplo. La existencia de estos usos aparece en forma de pequeños talleres o tiendas insertos en la trama urbana del casco. En el planeamiento vigente no se proponían usos industriales o terciarios, por lo que la actividad productiva sigue siendo deficitaria en el municipio.

Debido a la existencia de bastantes parcelas aún por ocupar dentro de suelo urbano y de reserva previsto por el planeamiento general vigente, el PGOU deberá considerar en primer lugar la colmatación de las áreas vacantes disponibles para alcanzar una trama urbana compacta y organizada, en lugar de optar por plantear excesivos crecimientos de nuevo suelo urbanizable.

Algunas de las parcelas vacantes existentes en suelo urbano, bien por su geometría, bien por sus accesos, tienen pocas posibilidades de agotar la edificabilidad que tienen asignada, por lo que sería adecuado dotar a estos espacios de ensanche de herramientas de gestión que permitieran reordenar las partes más conflictivas del tejido.

En definitiva, el nuevo Plan General de Ordenación Urbana apuesta por potenciar el modelo territorial que ha caracterizado al municipio de Puentes Viejas, basado en un modelo de ciudad residencial con predominio de viviendas unifamiliares (aisladas, adosadas, etc.) complementadas por una red de equipamientos, dotaciones y zonas verdes.

Como conclusión, tras el análisis de las disfunciones y carencias detectadas en la estructura urbana del municipio de Puentes Viejas, debe considerarse como criterio general para la ordenación el fomento de un tejido urbano que sirva de soporte para el mantenimiento y desarrollo de un modelo de ciudad residencial de calidad, articulando las áreas residenciales con zonas de servicios y dotaciones, de modo que se facilite la accesibilidad de la población tanto a los equipamientos y zonas verdes. Este modelo garantizará el aumento de los niveles de calidad de vida en el municipio. Asimismo, se considera fundamental la previsión de nuevos usos comerciales y dotacionales, que contribuyan a complementar la oferta residencial en la estructura urbana del municipio de Puentes Viejas, generando así un municipio cohesionado, diverso y agradable para vivir.

1.3.2. Condicionantes territoriales para el desarrollo urbanístico

De acuerdo al análisis efectuado en la Memoria Informativa del presente Plan General, se relacionan a continuación los condicionantes territoriales que influyen en el planeamiento urbanístico de cara a plantear nuevas áreas de desarrollo en el municipio.

Como se ha descrito anteriormente, la trama urbana de Puentes Viejas está conformada por el núcleo principal de Mangirón y por las localidades de Cinco Villas – Paredes de Buitrago – Serrada de la Fuente, alejados del núcleo principal. Para el análisis de los condicionantes territoriales se ha atendido especialmente a las zonas de borde de cada núcleo urbano, con el objetivo de identificar los condicionantes que pueden limitar el crecimiento de la población en cada una de las direcciones analizadas.

La estructura urbana de Puentes Viejas, como hemos analizado, exhibe una notable heterogeneidad a pesar de su origen similar e historia compartida, dando lugar a distintos modelos de ciudad en cada uno de sus núcleos:

- **Mangirón** se estructura en dos zonas con lógicas de desarrollo morfológico diferenciadas.
 - La zona central, correspondiente con el casco histórico medieval y un anillo de ensanche con un crecimiento longitudinal apoyado en los caminos preexistentes. Aparece como un conjunto con alineaciones muy accidentadas, organizado en torno a manzanas relativamente pequeñas y morfológicamente irregulares, con parcelación interior igualmente irregular. Es la estructura típica de un casco histórico de crecimiento más o menos espontáneo.
 - Un ensanche posterior de colmatación desarrollado a lo largo de la última mitad del XX, que sigue lógicas opuestas en cuanto al trazado de las manzanas, es decir, morfológicamente regular, generando nuevos caminos a partir de los preexistentes, con parcelas de mayor tamaño y tipologías más abiertas (adosadas, aisladas...). El crecimiento en conjunto aparece inconexo con áreas interiores sin urbanizar, faltas de articulación en sí mismas y de cara a futuros desarrollos. El pueblo ha experimentado un crecimiento fragmentado sobre todo por la zona de la calle Peña La Legua con urbanizaciones de geometrías más regulares. La zona sur no ha presentado crecimiento al encontrarse con la barrera de la carretera y la zona este se encuentra en prados bajo el arroyo de Mangirón, donde cabe destacar la presencia de un helipuerto, colindante al cementerio de Mangirón.

Las dos diferencias principales con el interior del casco radican por un lado en el tamaño de las manzanas, mayores conforme nos alejamos del centro, y la distribución interna de las mismas, que tiende a desvincularse más de la alineación a viario y a acoger mayor diversidad tipológica (principalmente unifamiliares exentos), con una distribución más regular fruto de una mayor planificación.

El trazado del casco urbano responde a un esquema axial en el que la calle mayor o principal, en el caso de Mangirón es la avenida del Villar, coincidente con la carretera M-126, que se encuentra con la plaza de la Constitución donde está el Ayuntamiento de Puentes Viejas, y prosigue su recorrido hasta la iglesia de Santiago Apóstol, sirviendo este segmento como matriz longitudinal ordenadora para el crecimiento que todos los espacios y edificios principales del núcleo. La oferta dotacional (Centro de Salud Mangirón, Farmacia Puentes Viejas, equipamientos deportivos y de juegos con zonas habilitadas para el aparcamiento) se concentra en la misma manzana al sur de del Ayuntamiento, al otro lado de la carretera.

- Similar a Mangirón, **Cinco Villas** cuenta con una estructura basada en dos elementos: una pequeña zona central antigua alineada de manera orgánica con la calle Mayor que alberga el consultorio médico, la iglesia de Santa Ana y la antigua Casa Consistorial, y el resto del ámbito, conformado en base a grandes manzanas de proporción alargada, en su mayoría dispuestas para albergar dos hileras de viviendas.

La construcción típica es la vivienda unifamiliar adosada, aunque en algunos casos se encuentran manzanas en las afueras del ámbito con vivienda unifamiliar aislada. Los pocos espacios destinados a usos dotacionales son algunos parques y pistas deportivas que aparecen al oeste del núcleo donde confluyen las calles principales, Mayor y Saleguillas.

- **Paredes de Buitrago**, pese a sus similitudes morfotipológicas con Cinco Villas, presenta una mayor homogeneidad en el trazado. La estructura viaria irregular conforma manzanas de tamaños pequeños y geometrías compactas e irregulares, de forma que la red viaria se estructura de una forma más segmentada, con diversidad de espacios libres (plaza y plazuela del Cura, plaza de la Soledad, plaza de la Cruz, plaza de la Iglesia...).

Los edificios principales y espacios dotacionales se desarrollan en el eje norte-sur de Paredes de Buitrago, destacando la iglesia de la Purísima Concepción, el consultorio médico y el museo de la Fragua, el norte viene marcado por un parque infantil con un campo de fútbol, y, más allá del ámbito, un helipuerto. Paralelo al arroyo de Tormos aparecen el cementerio y la ermita de la Soledad.

- Los espacios dotacionales de **Serrada de la Fuente** son escasos, al tratarse de un núcleo de pequeño tamaño. Así, el núcleo se desarrolla alrededor de la iglesia, situada en la zona central, donde aparece también la Plaza de la Constitución. Además, al sureste se encuentra el Consultorio Médico local; al noreste aparece el cementerio junto a un pequeño museo y parque de juegos tradicionales, junto a la carretera M-127, que se dirige a Berzosa del Lozoya y conecta con Paredes de Buitrago.

Al hilo de lo anterior, cobra importancia la distribución de las conexiones rodadas que dan acceso a cada uno de los núcleos, que deberán ser consideradas como elementos estructurantes al ser fundamentales para el funcionamiento de los mismos. Las principales vías de comunicación del municipio son titularidad de la Comunidad de Madrid. Responden a la conexión de la localidad de Puentes Viejas con los municipios cercanos, sin tener una función estructurante dentro del núcleo.

El municipio de Puentes Viejas se encuentra a unos 60 km norte de la zona Norte Metropolitano con la que se conecta de forma rodada por la A-5, que pasa a 7 kilómetros del núcleo de Cinco Villas. Hay dos accesos desde la autovía, la salida 67, con acceso directo al sur del núcleo, y la salida 74, con acceso indirecto con vía de servicio de la N-1 al oeste del mismo.

En la salida 67 comienza la carretera M-135, que atraviesa el núcleo de Cinco Villas y Mangirón y se dirige al norte, hasta desembocar en la carretera M-127, poco antes de Paredes de Buitrago, uniéndose a Serrada de la Fuente y conectando Puentes Viejas con los municipios de Berzosa del Lozoya, Robledillo de la Jara y Cervera de Buitrago al este del término municipal, y desembocando en la carretera M-137 que conecta con los municipios situados al norte de Puentes Viejas.

Desde la salida 74 y a poca distancia del sur del núcleo de Buitrago del Lozoya, sale la M-126 hacia el oeste, dando acceso desde Mangirón hacia el Embalse de El Villar. El acceso a los distintos núcleos diseminados se produce por carreteras que presentan un trazado sinuoso debido a las características del terreno. Además, su sección es escasa, destacando la ausencia de arcenes en ellas.

El resto de la red del municipio está conformada por una serie de caminos rurales que discurren por las zonas naturales y también conectan los núcleos.

En cuanto al transporte público, por el término municipal pasan varias líneas de autobuses interurbanos que lo conectan tanto con la capital como con otros núcleos de su entorno. Por otro lado, cabe destacar que ninguna línea ferroviaria pasa por el municipio de Puentes Viejas, siendo las más cercanas las que pasan por Lozoyuela (Ferrocarril directo Madrid-Burgos, siguiendo la carretera M-988 y que no presta servicio de viajeros) y a 50 km de Puentes Viejas, Colmenar Viejo (cercanías C-4b).

1.4. Afecciones sectoriales

Las afecciones sectoriales constituyen uno de los condicionantes más importantes a tener en cuenta a la hora de elaborar una propuesta de desarrollo urbanístico. En el municipio de Puentes Viejas existen diversas afecciones sectoriales, especialmente de tipo ambiental, destacando los Planes de Ordenación de los embalses de Puentes Viejas, El Villar y El Atazar, que se hallan incluidos en el Catálogo de Embalses y Humedales de la Comunidad de Madrid, la ZEC Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte incluida en la Red Natura 2000, y los Montes de Utilidad Pública y Preservados. Además, hay que tener en cuenta otro tipo de afecciones como las zonas de protección de las infraestructuras (carreteras, líneas eléctricas, etc.), los cauces y riberas, las vías pecuarias o las zonas de protección arqueológica.

A continuación, se describen las afecciones sectoriales más relevantes que tienen incidencia en el municipio de Puentes Viejas.

1.4.1. ZEC Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte (ES3110002)

En el municipio de Puentes Viejas se localiza la Zona Especial de Conservación (ZEC) ES3110002 “Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte”, que incluye la Zona de Especial Protección para las aves “Alto Lozoya”, incluida en la Red Natura 2000.

Este LIC (ES3110002) ocupa un total de 50.231Ha, lo que supone aproximadamente un 6,25% de la extensión total de la Comunidad de Madrid. De esta superficie, 900 Ha se encuentran dentro del término municipal de Puentes Viejas, se distribuye a lo largo del cauce abarcando un buffer de unos 100m sobre el nivel de agua mayor a ambos lados del mismo y al noreste, entorno al río Riato.

- DECRETO 103/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria “Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte”, y se aprueba su Plan de Gestión y el de la Zona de Especial Protección para las aves “Alto Lozoya”.

CÓDIGO	NOMBRE	FIGURA	SUPERFICIE	LEGISLACIÓN
ES3110002	Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte	ZEC, ZEPA	50.231Ha	Plan de Gestión: Decreto 103/2014, de 3 de septiembre

Tabla 2. Zona protegida por Red Natura 2000 Puentes Viejas. Fuente: IDEM Madrid.

El PGOU garantiza la preservación de este ámbito mediante su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección Especial, teniéndose en cuenta en la normativa las medidas de conservación establecidas en el correspondiente Plan de Gestión de la Zona Especial de Conservación.

1.4.2. Embalses

Los Planes de Ordenación de los embalses de Puentes Viejas, El Villar y El Atazar, que se que se hallan incluidos en el Catálogo de Embalses y Humedales de la Comunidad de Madrid, de conformidad con la Ley 7/1990 de 28 de junio, se aprobaron respectivamente mediante Decreto 20/1994 y Decreto 15/1994, de 24 de febrero, y el Decreto 45/1993, de 20 de mayo.

Mediante Decreto 119/2002, Decreto 112/2002 y Decreto 111/2002, de 5 de julio, se aprueban las Revisiones de los Planes de Ordenación para los Embalses de Puentes Viejas, El Villar y El Atazar, respectivamente. Con estas Revisiones, se definen un conjunto de medidas y condiciones de uso tendentes a fomentar los valores naturales que encierra el ámbito regulado por el mismo, y consecuentemente a proteger los recursos hidráulicos afectados, señalándose también una serie de limitaciones a las actividades que pueden poner en peligro tales valores.

1.4.3. Vías Pecuarias

El Inventario de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid recoge las siguientes vías pecuarias y descansaderos en el ámbito de estudio:

- En Mangirón: Cañada Real del Vado de Paredes, Cañada Real de Puentes Viejas, Cañada Real del Portachuelo Viejo, Cordel de las Eras a Valondo, Colada de Picazueros, Colada de Saleguillas o Arroyo de Cinco Villas, Colada del Cerro de Cinco Villas, Colada de Peñas Varaeras o Tormo, Descansadero-Abrevadero de la Viñacabo, Descansadero-Abrevadero de la Fuente de los Morales, Descansadero de El Corvejón, Abrevadero de la Fuente de las Costeras, Abrevadero del Embalse del C.Y.II, Abrevadero de la Fuente del Zarcillo.
- En Paredes de Buitrago: Cañada Real de la Hiruela, Cordel del Carrascal, Cordel de la Cabezada, Cordel del Hoyuelo, Cordel de los Villarejos, Cordel del Río la Nava, Cordel de las Coronillas, Cordel de Gandullas, Descansadero de la Cabezada, Descansadero del Salegar del Zapatero.
- En Serrada de la Fuente: Cañada Real de la Hiruela, Cordel de las Aleguillas, Cordel del Pozo de la Pila. Tramo 1, Cordel del Pozo de la Pila. Tramo 2, Cordel del Pozo de la Pila. Tramo 3, Cordel de la Cañada de la Hiruela, Colada del Abrevadero del Pozo de la Pila, Descansadero del Morro, Descansadero del Prado de las Pozas, Descansadero de las Quebradas.

El PGOU clasifica estos terrenos ocupados por las vías pecuarias como Suelo No Urbanizable de Protección Especial, Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, con uso de "Vía Pecuaria", conforme a la Ley 8/98 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

En los tramos donde transcurran por suelo urbano la calificación urbanística garantizará la integración de las vías pecuarias en la trama viaria urbana.

1.4.4. Montes

Según el Catálogo de Montes de Utilidad Pública de la Provincia de Madrid, en el municipio de Puentes Viejas se encuentran 10 Montes de Utilidad Pública. De forma completa existen la Dehesa del Llano, Prado Concejo, Dehesa Común, El Terzuelo y Cerro de Cinco Villas, y de forma parcial están el Perímetro de Paredes, Dehesa Sanchalvaro, Vertientes de Peña La Cabra al Riato, Cuarteles de Riato, Dehesa Boyal y Perímetro de Casasola.

Además, existen como montes preservados las masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebro, sabinar, coscojal y quejigal y las masas arbóreas de castañar, robledal y fresnedal de la Comunidad de Madrid recogidos en el anexo cartográfico de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

En las hojas 458 (Prádena), 459 (Tamajón), 484 (Buitrago del Lozoya) y 485 (Valdepeñas de la Sierra), se incluyen los montes preservados del municipio de Puentes Viejas. Estos son, para las masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebro, sabinar, coscojar y quejigal, los: 291, 325, 322, 351. Para las masas arbóreas de castañar, robledal y fresnedal, los: 267, 280, 288, 305, 309, 310, 312.

El PGOU prevé la preservación de los montes de utilidad pública y de los montes preservados mediante su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección Especial, cumpliendo las exigencias normativas establecidas en la legislación sectorial estatal y autonómica en materia de montes.

- **Plan forestal de la Comunidad de Madrid (2000-2019).**

Se trata de un instrumento de planificación que integra la conservación de la naturaleza con todas aquellas actividades relacionadas con el desarrollo económico, los usos recreativos y la obtención de productos forestales.

Establece las directrices, programas, actuaciones, medios, inversiones, fuentes de financiación y fases de ejecución de la política forestal y de conservación de la naturaleza en la Comunidad de Madrid. Comprende el instrumento fundamental para definir y ejecutar una política forestal según los objetivos marcados por la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

- **Plan especial de protección civil de emergencia por incendios forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).**

Aprobado mediante el Decreto 59/2017 tiene por objeto recoger aquellos aspectos más importantes que, de forma directa o indirecta afectan a la población y a las masas forestales de la Comunidad de Madrid, con la finalidad de hacer frente de forma ágil y coordinada a los distintos supuestos que puedan presentarse, estableciendo un marco orgánico-funcional adaptado para el riesgo en cuestión.

De acuerdo con el INFOMA, el municipio de Puentes Viejas no se encuentra adscrito a la categoría de Alto Riesgo de Incendio (ZAR), aunque deberá tenerse en cuenta con la finalidad de asegurar la necesaria eficacia operativa y evitar que puedan darse situaciones disfuncionales

- **Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.**

La finalidad de la presente Ley es la adecuación de los montes de la Comunidad de Madrid para el cumplimiento de la función de servicio a la colectividad social, de forma sostenida y en el marco general de la protección de

la naturaleza y del medio ambiente en general. Por ello, la Ley tiene como objetivos fundamentales, la conservación y mejora de los ecosistemas forestales, potenciar su crecimiento y ordenar sus usos.

1.4.5. Cauces y riberas

Los arroyos que transcurren por el municipio de Puentes Viejas pertenecen a la cuenca hidrográfica del río Tajo, y más concretamente a la subcuenca del río Jarama. Dentro de esta cuenca discurre el propio río que le da nombre, en dirección norte-sur, sin ser de influencia en el término municipal. El curso principal en Puentes Viejas es el río Lozoya, que atraviesa la zona central del municipio en dirección este-suroeste, captando las aguas de una serie de arroyos y llevándolas al río Jarama.

El Lozoya es interrumpido por cinco embalses, de los cuales 3 se encuentran en el municipio, el de Puentes Viejas, en la parte central; el del Villar, limitando por el oeste; y el del Atazar, al sur del municipio. Cada uno de ellos con sus respectivos Planes de Ordenación.

En estas áreas será de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley de Aguas (29/1985), donde se establecen las zonas de protección del Dominio Público Hidráulico (DPH) siguientes:

- A) Zona de Servidumbre: Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas y cuyas márgenes son los linderos que limitan con los cauces. Las márgenes están sujetas a una servidumbre de 5m de anchura a partir del DPH.
- B) Zona de Policía; franja de 100m a partir del DPH.

El PGOU garantiza la protección de los cauces y sus riberas mediante la clasificación, como Suelo No Urbanizable de Protección Especial y el respeto de las zonas de servidumbre y de policía establecidas en la legislación sectorial en materia de aguas.

En los casos que los cauces transcurran por suelo urbano o urbanizable, se integrarán dentro de la Red Pública de Zonas Verdes y Espacios Libres, asegurando la conservación de los valores naturales asociados a los ríos y arroyos existentes. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el R.D. 1/2001, de Aguas y al R.D. 849/1986, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

1.4.6. Residuos

- **Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR) 2016-2022.**

Esta planificación marco ha sido aprobada mediante Acuerdo del Consejo de Ministros el 6 de noviembre de 2015. El Plan Estatal es un instrumento de reorientación de las políticas de residuos en España en el periodo de tiempo comprendido entre el año 2016 y el 2022, que impulsará las medidas necesarias para mejorar las deficiencias detectadas y promover acciones que aseguren unos mejores resultados en materia de residuos. Por otro lado, permite a España cumplir con los objetivos legales marcados desde la Unión Europea.

- **Estrategia de Gestión Sostenible de Residuos de la Comunidad de Madrid 2017 – 2024.**

La Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid, orienta la política en materia de residuos de la región, estableciendo las medidas necesarias para cumplir con los objetivos fijados en la normativa de residuos y en el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR).

Puentes Viejas también forma parte de la Mancomunidad de Servicios Valle Norte de Lozoya, que desde el año 2013 lleva a cabo la recogida y transporte de los residuos domésticos en el área de la Sierra Norte, y otros municipios de la Comunidad de Madrid. Los principales servicios de recogida de residuos que se gestionan son: residuo doméstico diario, envases, papel y cartón, vidrio, residuo vegetal, escombros y voluminosos.

Puentes Viejas no cuenta con un Punto Limpio en el municipio. El más cercado se sitúa en el municipio colindante Buitrago de Lozoya, situado a 9km al noreste del núcleo urbano.

1.4.7. Cambio Climático

- **Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PNACC).**

Comprende el marco de referencia para la coordinación entre las Administraciones Públicas en las actividades de evaluación de impactos, vulnerabilidad y adaptación al cambio climático en el territorio nacional. Su objetivo final es lograr la integración de medidas de adaptación al cambio climático basadas en el mejor conocimiento disponible en las políticas sectoriales y de gestión de los recursos naturales que sean vulnerables al cambio climático. El PNACC se desarrolla mediante programas de trabajo, que permiten priorizar y estructurar las actividades en él contenidas. El actual PNACC 2021-2030 fue aprobado el 22 de septiembre de 2020, tras un proceso de evaluación en profundidad del anterior plan y una fase de participación que implicó a un amplio conjunto de personas y organizaciones. El Programa de Trabajo 2021-2025 del actual PNACC, define y organiza por ámbitos de trabajo el conjunto de medidas a desarrollar, identificando medidas prioritarias y definiendo las unidades administrativas responsables y colaboradoras para su desarrollo.

- **Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid.**

Constituye un instrumento fundamental para compatibilizar la actividad económica y social regional con la necesidad de mantener una buena calidad del aire y mitigar el cambio climático, recogiendo una serie de medidas a aplicar, establecidas de forma consensuada entre las diferentes administraciones y agentes implicados. En el momento de redacción del presente Estudio ha finalizado el plazo de planificación previsto en la Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid (2013-2020), también conocida como el Plan Azul+, trabajando en la redacción un nuevo documento estratégico para el periodo 2021-2030.

El Plan Azul+ daba continuidad a sus antecesores, dirigiendo los esfuerzos y recursos hacia aquellos sectores y contaminantes que, a la vista de las evaluaciones periódicas de los niveles regionales de emisión e inmisión de contaminantes, se consideran prioritarios para lograr una mejora de la calidad del aire y una disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero. La finalidad de la nueva Estrategia es abordar la mitigación y adaptación al cambio climático con una visión holística, maximizando las sinergias y mejorando la calidad ambiental. En junio de 2021 se sometió a información pública el Proyecto de Decreto para la aprobación de la Estrategia de Mitigación y Adaptación al Cambio Climático y de Mejora de la Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid (2021-2030), en el que se establecen las grandes líneas de actuación a largo plazo para la mitigación y la adaptación al cambio climático y la mejora de la calidad del aire en la región.

Para el presente Plan se han tenido en cuenta las consideraciones establecidas en el PNACC y en la Estrategia.

1.4.8. Carreteras

Las carreteras que discurren por el término municipal de Puentes Viejas son las autonómicas M-126, M-127 y M-135.

El PGOU calificará los terrenos ocupados por las infraestructuras viarias, remitiendo la regulación de las correspondientes zonas de protección de las carreteras a las condiciones establecidas en la legislación vigente autonómica y estatal en materia de carreteras.

1.4.9. Líneas eléctricas

Los tendidos de líneas eléctricas implican afecciones a tener en cuenta para la edificación en las parcelas colindantes. Las Normas Urbanísticas del PGOU remitirán a la legislación vigente en la materia, en lo referente a las distancias mínimas que deben respetar las edificaciones y a las condiciones exigidas para las obras que puedan afectar a las líneas eléctricas.

1.4.10. Energía y desarrollo

- **Plan de Energías Renovables (PER) 2011-2020.**

Este Plan fue aprobado por acuerdo del Consejo de Ministros de 11 de noviembre de 2011, estableciendo sus objetivos de acuerdo con la Directiva 2009/27/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2009, relativa al fomento del uso de energías procedentes de fuentes renovables, y atendiendo a los mandatos de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de economía sostenible.

- **Plan Energético de la Comunidad de Madrid Horizonte 2020.**

El Plan Energético de la Comunidad de Madrid Horizonte 2020 tiene los siguientes objetivos generales, que son coherentes con los establecidos en la planificación energética nacional y europea:

- Satisfacción de la demanda energética con altos niveles de seguridad y calidad en el suministro, reforzando para ello las infraestructuras existentes;
- Mejora de la eficiencia en el uso de la energía, que permita reducir el consumo en un 10% respecto del escenario tendencial;
- Incremento del 35% en la producción de energía renovable y por encima del 25% en la producción energética total.

- **Plan de Inspección Medioambiental 2017-2020 (ampliado a 2021).**

Aprobado mediante Orden 1248/2017, de 28 de junio, de la Comunidad de Madrid, con objeto de dotarse de un instrumento de planificación plurianual que consolide la inspección y el seguimiento ambiental desde la perspectiva de la prevención ambiental.

Su objetivo es garantizar el cumplimiento de la normativa ambiental y de los requisitos impuestos en las autorizaciones y procedimientos ambientales que son competencia de la Consejería de Medio Ambiente,

Administración Local y Ordenación del Territorio, así como la detección de actividades no autorizadas ni evaluadas pese a estar obligadas a ello, buscando lograr un nivel elevado de protección del medio ambiente de la Comunidad de Madrid. Mediante la Orden 438/2021, de 18 de marzo, se ha ampliado el periodo de vigencia del Plan hasta el año 2021.

1.4.11. Protecciones arqueológicas

Los yacimientos arqueológicos deben ser preservados de las actuaciones de transformación del suelo. El PGOU deberá incluir estos ámbitos en el Suelo No Urbanizable de Protección Especial por sus valores históricos y arqueológicos, fijando en las Normas Urbanísticas la propuesta de usos admisibles y prohibidos dentro de su delimitación.

En el caso de que los yacimientos se localicen en Suelo Urbano, el PGOU establece condiciones para la regulación de las actuaciones permitidas y prohibidas en esos ámbitos, conforme a lo exigido en la legislación vigente sobre Patrimonio Cultural.

Capítulo 2. DESCRIPCIÓN DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

A continuación, se describen las Alternativas de ordenación consideradas para establecer el modelo de desarrollo del presente Plan General de Ordenación Urbana de Puentes Viejas. Además de la Alternativa Cero, que plantea no incluir nuevos sectores de Suelo urbanizable, se han planteado otras **tres Alternativas** para el modelo urbanístico del municipio, en las que se establecen distintas hipótesis de previsión de crecimiento.

Como punto de partida se han contemplado en cada alternativa las mismas delimitaciones del Suelo Urbano y de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado propuestas en la Ordenación, ya que la clasificación del suelo urbano constituye un acto reglado. Las alternativas propuestas difieren tan solo en los sectores de Suelo Urbanizable planteados en cada uno de los crecimientos propuestos. Estos desarrollos se proponen para absorber la demanda de vivienda calculada dentro del horizonte del presente Plan General, que tal y como se ha establecido en la Memoria de Información, sería de por lo menos unas **360 viviendas**.

Para efectuar el cálculo de la capacidad residencial de Puentes Viejas en el marco de vigencia del Plan General, se ha procedido a estimar las viviendas que se podrían implantar en los terrenos vacantes en Suelo Urbano, a las que se añadirían los Suelos Urbanos No Consolidados propuestos, los Suelos Urbanizables propuestos en cada alternativa, y por último las viviendas vacías en el término municipal, que complementarían la oferta residencial estimada.

Las Normas Subsidiarias establecen densidades para las Ordenanzas de Ensanche y Reserva Urbana RU 2 y RU 4 de 7 viv / Ha y 30 viv / Ha, respectivamente, habiéndose apenas desarrollado en comparación con la Ordenanza RU 3 de 14 viv / Ha. Por su parte, no se establece un valor para los Cascos Antiguos.

Se establece la densidad de vivienda para el Casco Antiguo por estimación ponderada del promedio de uso por parcela, calculando virtualmente que:

<u>Núcleo</u>	<u>Cálculo virtual</u>	<u>Densidad</u>
<i>Mangirón</i>	<i>179 viv / 101.350 m²</i>	<i>18 viv / Ha</i>
<i>Cinco Villas</i>	<i>100 (+4) viv / 108.900 m²</i>	<i>10 viv / Ha</i>
<i>Serrada de la Fuente</i>	<i>94 viv / 44.514 m²</i>	<i>21 viv / Ha</i>
<i>Paredes de Buitrago</i>	<i>42 viv / 42.659 m²</i>	<i>10 viv / Ha</i>
<u>Puentes Viejas</u>	<u>419 viv / 29,74 Ha</u>	<u>14 viv / Ha</u>

El valor resultante del cálculo de densidades de vivienda en Casco Antiguo es por lo tanto equiparable al de Ensanche y Reserva Urbana, estableciéndose en **14 viviendas por hectárea**.

2.1. Alternativa Cero

La Alternativa Cero, consiste en no plantear ningún crecimiento adicional al que actualmente podría generarse mediante los suelos vacantes, las viviendas vacías y los polígonos de Suelo de Reserva Urbana no ejecutados.

Se estima que entre los terrenos vacantes del Suelo Urbano y las viviendas vacías (**183 unidades**) junto a los Suelos de Reserva Urbana (**331 unidades**), esta alternativa permitiría el desarrollo de unas **513 viviendas** en el horizonte temporal establecido para el Plan General.

Esta alternativa mantendría las características y la estructura general que se planteó en las Normas Subsidiarias de 1977, generando un modelo de ciudad agotado en el que se mantiene la falta de crecimientos por figuras de desarrollo en los cuatro núcleos urbanos de Puentes Viejas. Además, esta propuesta de crecimiento mínimo, no permite adaptarse a la demanda de unidades residenciales calculada para el horizonte del presente Plan General, quedándose muy por encima de las 360 viviendas calculadas, **por lo que se determina no contemplarla como modelo de crecimiento al ser ajeno a la realidad urbana y las necesidades poblacionales estimadas, no permitiendo la implementación de las estrategias básicas para la mejora de la estructura general del municipio de Puentes Viejas.**

ALTERNATIVA CERO					
CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	ÁMBITO	Sbruta (m²)	Sneta. (m²)	Nº VIV
Suelo Urbano (SU)	-	SU-1. Mangirón	281.774	60.477	95
		SU-2. Cinco Villas	105.736	45.833	46
		SU-3. Paredes de Buitrago	43.909	8.582	8
		SU-4. Serrada de la Fuente	42.619	16.555	34
	Total SU			474.038	131.447
Suelo de Reserva (SR)	Urbana (SR-U)	P-6. Mangirón	37.317	26.390	18
		P-7. Mangirón	68.182	52.228	72
		P-8. Mangirón	62.254	56.193	79
		P-9. Mangirón	41.287	37.773	26
		P-10. Cinco Villas	24.605	23.252	33
		P-11. Cinco Villas	57.812	51.001	71
		P-14. Paredes de Buitrago	29.178	21.753	31
	Total SR-U			320.635	268.591
TOTAL CAPACIDAD ALTERNATIVA CERO			794.673	400.038	513

Tabla 3. Alternativa de Ordenación Cero

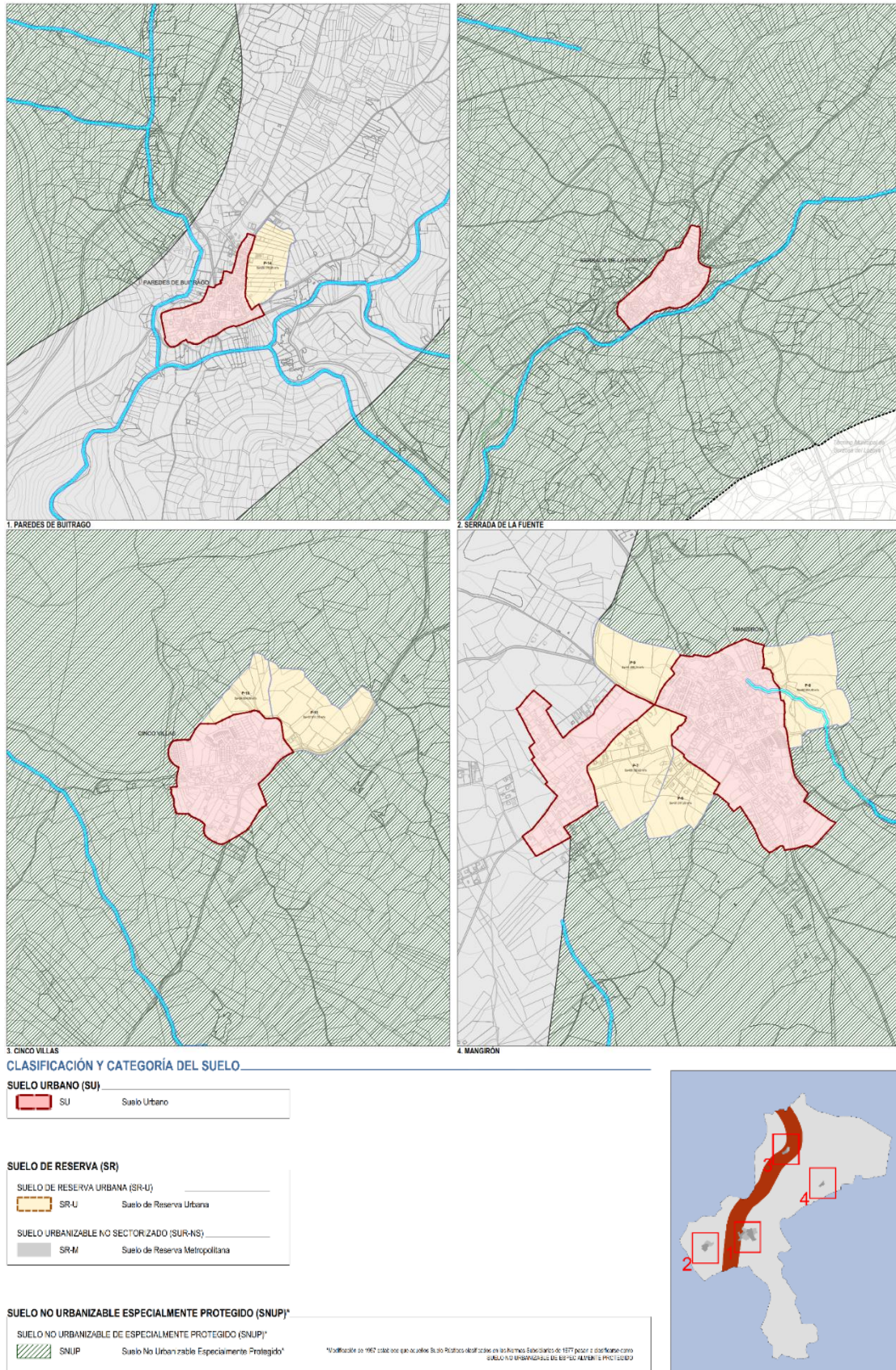


Figura 3. Alternativa de Ordenación Cero

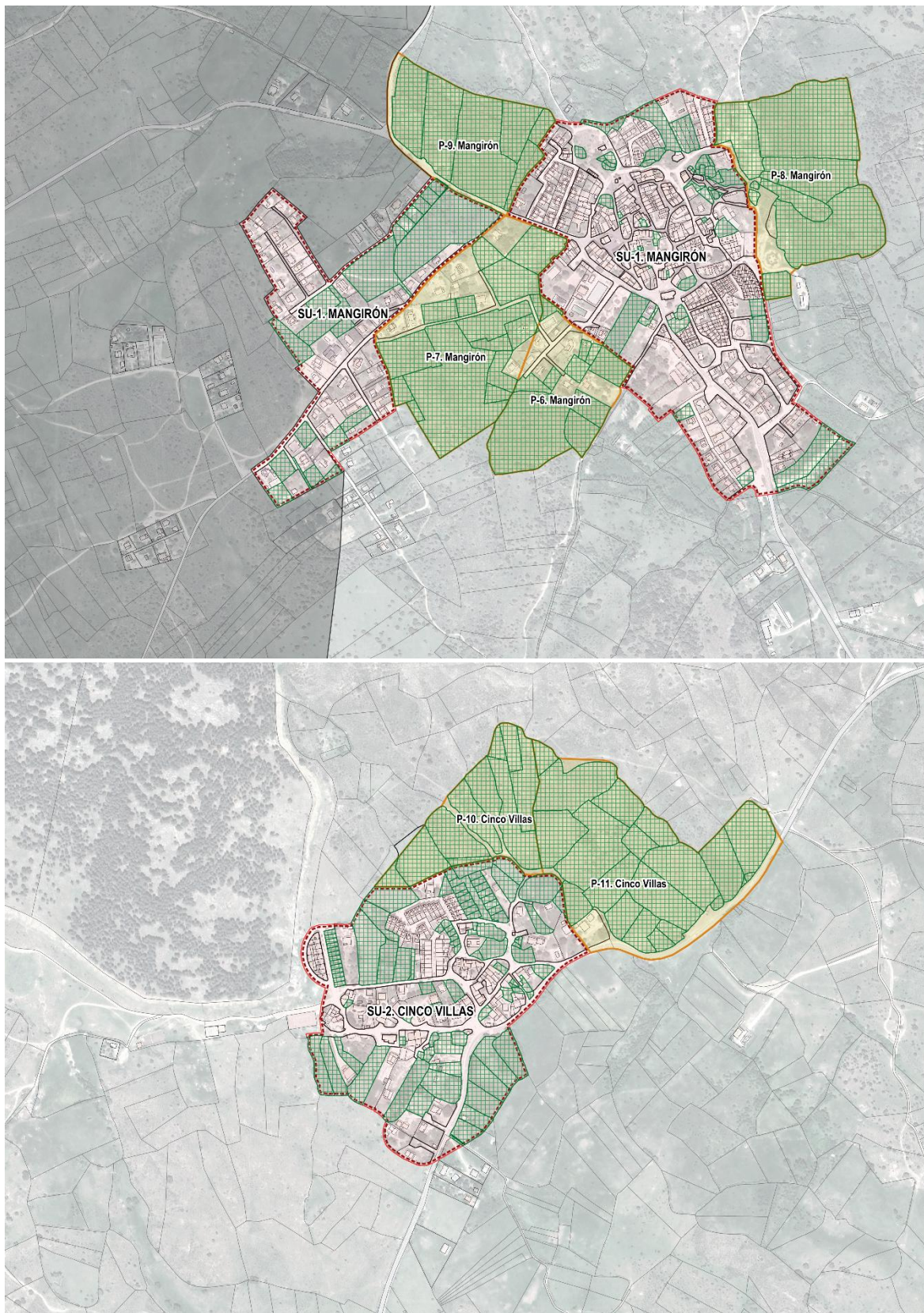


Figura 4. Parcelas vacantes en Alternativa de Ordenación Cero – Mangirón (arriba) y Cinco Villas (abajo)



Figura 5. Parcelas vacantes en Alternativa de Ordenación Cero – Paredes de Buitrago (arriba) y Serrada de la Fuente (abajo)

2.2. Alternativa Uno

La Alternativa Uno, plantea una extensión del Suelo Urbanizable de 2,31 hectáreas, lo que supondría una ampliación del 3,50% de la superficie del Suelo Urbano de Puentes Viejas (66,07 ha), generando un conjunto urbano continuo y compacto, conectando las áreas residenciales del núcleo principal de puentes viejas a través de un Suelo Urbanizable de uso característico residencial unifamiliar.

El ámbito de Suelo Urbanizable propuesto está localizado en los suelos vacantes de las Charquillas, conectando la Calle Peña la Legua en la urbanización de la Loma del Tercio, con la Calle de la Portilla en el Casco Antiguo de Mangirón.

Esta propuesta de crecimiento, permitiría la implantación de unas **26 viviendas** adicionales a las contempladas en los solares vacantes del Suelo Urbano (**174 unidades**), que junto a las estimadas en los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y las viviendas vacías (**85 unidades**), permitiría una capacidad residencial en el plazo de vigencia del Plan General de unas **285 viviendas**.

Esta previsión de viviendas no satisface la demanda residencial de 360 viviendas, calculadas dentro del marco de vigencia del presente Plan General, por lo que **se descarta al considerarse que esta Alternativa tiene un cierto carácter reduccionista que no se adapta a los objetivos básicos establecidos para el modelo de ciudad.**

ALTERNATIVA UNO					
CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	ÁMBITO	Sbruta (m ²)	Snet. (m ²)	Nº VIV
Suelo Urbano (SU)	Consolidado (SUC)	SUC-1. Mangirón	369.972	64.782	91
		SUC-2. Cinco Villas	97.755	32.792	46
		SUC-3. Paredes de Buitrago	57.053	12.629	18
		SUC-4. Serrada de la Fuente	46.179	14.302	20
		Total SUC	570.960	124.505	174
	No Consolidado (SUNC)	SUNC-1 (R). La Cerradilla Este	10.447	9.909	14
		SUNC-2 (R). La Cerradilla Oeste	12.928	11.383	16
		SUNC-3 (R). Calle Saleguillas – Calle del Cañuelo	6.093	6.093	9
		SUNC-4 (R). Prado Trigos	13.796	8.495	12
		SUNC-5 (R). La Fragua	17.147	9.969	14
		SUNC-6 (R). Polideportivo de Paredes de Buitrago	20.954	7.893	11
		SUNC-7 (R). Iglesia de San Andrés Apóstol	8.397	7.006	10
	Total SUNC	89.762	60.746	85	
Total SU		660.722	185.252	259	
Suelo Urbanizable (SUR)	Sectorizado (SURS)	SURS-1 (R). Las Charquillas	23.153	18.427	26
	Total SUR		23.153	18.427	26
TOTAL CAPACIDAD ALTERNATIVA UNO			683.875	203.679	285

Tabla 4. Alternativa de Ordenación Uno

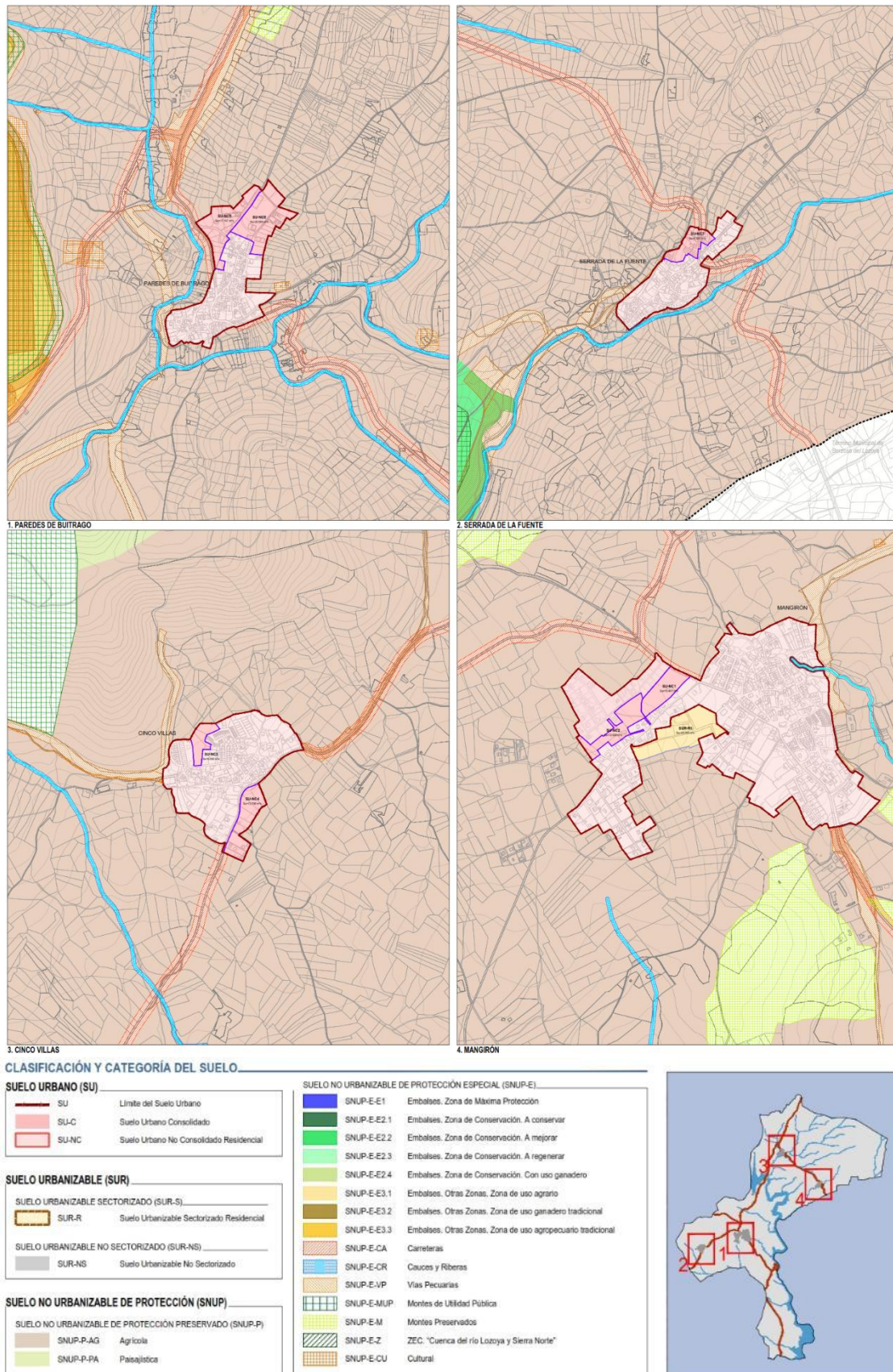


Figura 6. Alternativa de Ordenación Uno

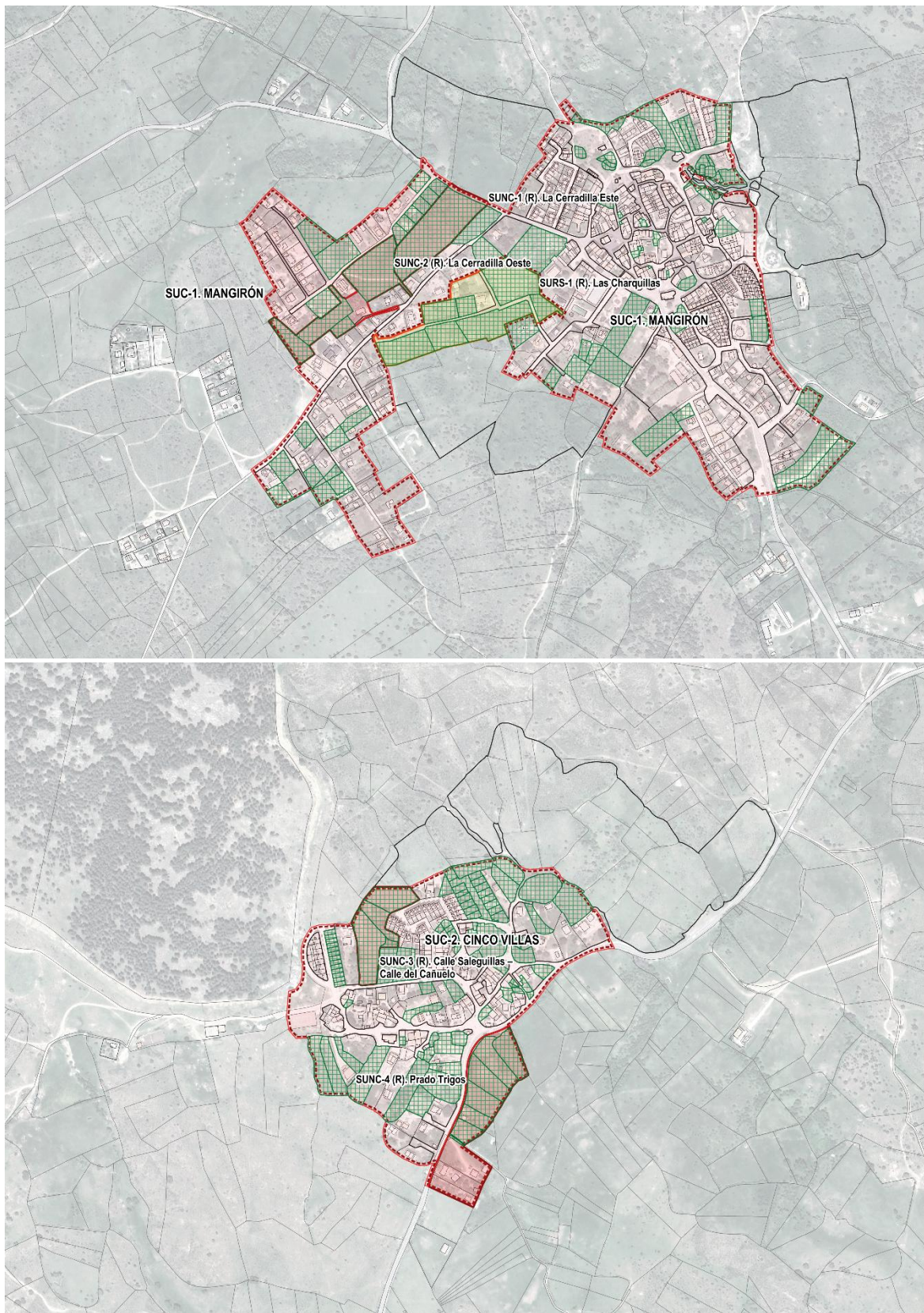


Figura 7. Parcelas vacantes en Alternativa de Ordenación Uno – Mangirón (arriba) y Cinco Villas (abajo)



Figura 8. Parcelas vacantes en Alternativa de Ordenación Uno – Paredes de Buitrago (arriba) y Serrada de la Fuente (abajo)

2.3. Alternativa Dos

La Alternativa Dos, parte de un modelo de crecimiento basado en las mismas directrices que la Alternativa Uno, ocupando la zona del centro de Mangirón, al oeste del Casco Antiguo, y proponiendo unos sectores de Suelo Urbanizable con dimensiones para un mayor crecimiento residencial, que permitan generar un borde urbano ordenado y consolidado mediante las conexiones viarias entre los ámbitos existentes y los terrenos de Los Quintos y El Pradejón. Se plantea además un sector que cierre el borde urbano de la travesía de la Serradilla en Cinco Villas.

Esta propuesta de crecimiento, plantea una extensión del Suelo Urbanizable de **19,77 hectáreas**, lo que supondría una ampliación del 29,92% de la superficie del Suelo Urbano (66,07 ha), donde se estima que se podrían implantar unas **242 viviendas** adicionales a las contempladas en los solares vacantes del Suelo Urbano (**174 unidades**), que junto a las estimadas en los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y las viviendas vacías (**85 unidades**), permitiría una capacidad residencial en el plazo de vigencia del Plan General de unas **501 viviendas**.

ALTERNATIVA DOS					
CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	ÁMBITO	Sbruta (m ²)	Sneta. (m ²)	Nº VIV
Suelo Urbano (SU)	Consolidado (SUC)	SUC-1. Mangirón	369.972	64.782	91
		SUC-2. Cinco Villas	97.755	32.792	46
		SUC-3. Paredes de Buitrago	57.053	12.629	18
		SUC-4. Serrada de la Fuente	46.179	14.302	20
		Total SUC	570.960	124.505	174
	No Consolidado (SUNC)	SUNC-1 (R). La Cerradilla Este	10.447	9.909	14
		SUNC-2 (R). La Cerradilla Oeste	12.928	11.383	16
		SUNC-3 (R). Calle Saleguillas – Calle del Cañuelo	6.093	6.093	9
		SUNC-4 (R). Prado Trigos	13.796	8.495	12
		SUNC-5 (R). La Fragua	17.147	9.969	14
		SUNC-6 (R). Polideportivo de Paredes de Buitrago	20.954	7.893	11
		SUNC-7 (R). Iglesia de San Andrés Apóstol	8.397	7.006	10
	Total SUNC	89.762	60.746	85	
Total SU	660.722	185.252	259		
Suelo Urbanizable (SUR)	Sectorizado (SURS)	SURS-1 (R). Las Charquillas	23.153	18.427	26
		SURS-2 (R). La Portilla	37.946	37.924	53
		SURS-3 (R). Las Navas	20.093	20.093	28
		SURS-4 (R). Los Quintos	17.222	17.218	24
		SURS-5 (R). El Pradejón	80.556	60.387	85
		SURS-6 (R). Travesía de la Serradilla	18.730	18.730	26
	Total SUR	197.700	172.779	242	
TOTAL CAPACIDAD ALTERNATIVA DOS			858.421	358.030	501

Tabla 5. Alternativa de Ordenación Dos

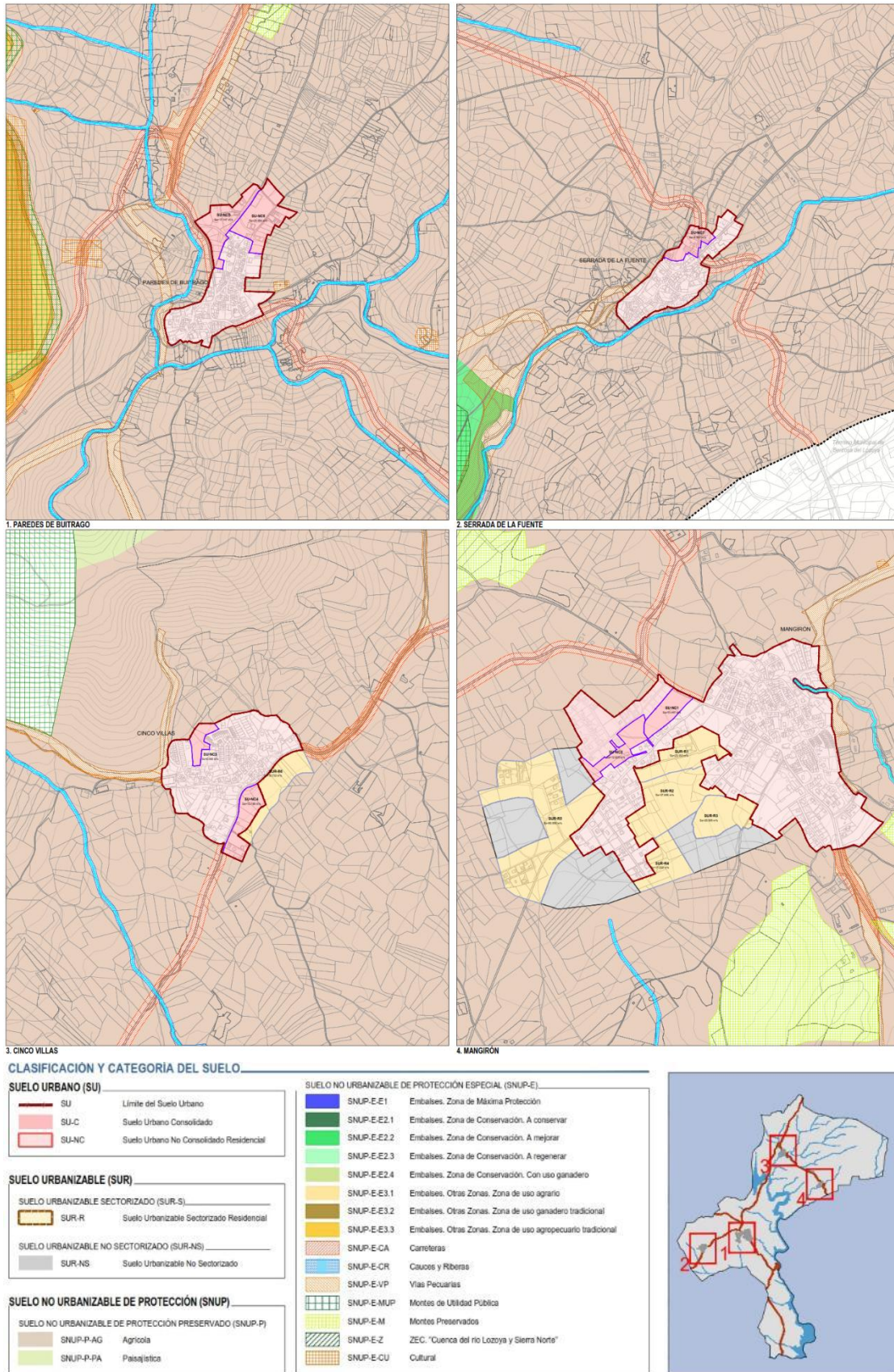


Figura 9. Alternativa de Ordenación Dos

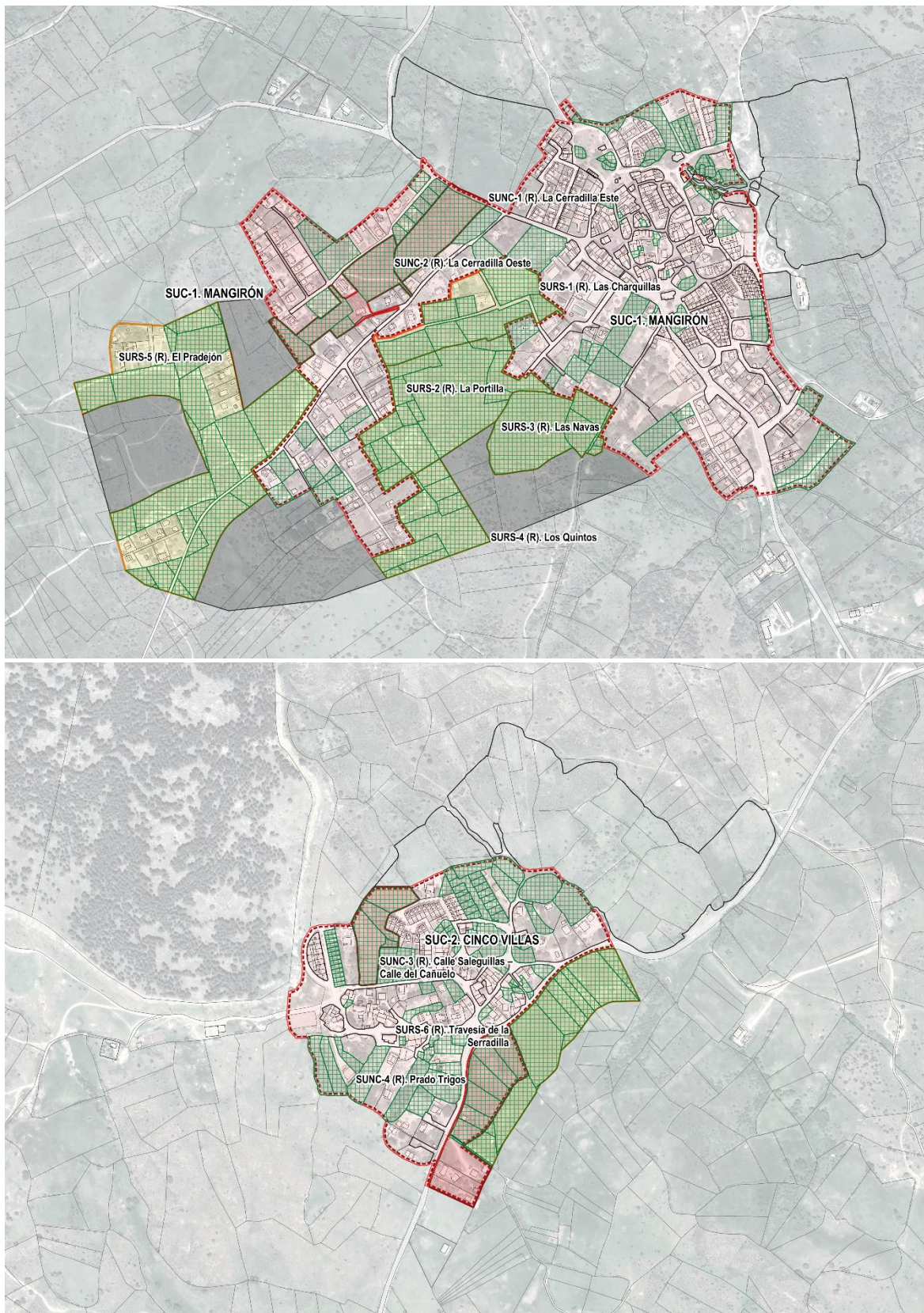


Figura 10. Parcelas vacantes en Alternativa de Ordenación Dos – Mangirón (arriba) y Cinco Villas (abajo)



Figura 1. Parcelas vacantes en Alternativa de Ordenación Dos – Paredes de Buitrago (arriba) y Serrada de la Fuente (abajo)

Este crecimiento previsto, se considera excesivo teniendo en cuenta la demanda de unidades residenciales previstas en el horizonte del presente Plan General (360 viviendas), **por lo que se desestima esta Alternativa al entenderse que cuenta con un carácter excesivamente expansionista que no está en consonancia con los objetivos básicos del presente instrumento urbanístico.**

2.4. Alternativa Tres

La Alternativa Tres mantiene las directrices de desarrollo establecidas para las anteriores propuestas de ordenación, ajustando las previsiones de crecimientos. Se plantean sectores en la zona intersticial de la urbanización de la Loma del Tercio y el Casco Antiguo de Mangirón.

Esta propuesta de crecimiento, plantea una extensión del Suelo Urbanizable de 8,12 hectáreas, lo que supondría una ampliación del 12,29% de la superficie del Suelo Urbano (66,07 ha), donde se estima que se podrían implantar unas **107 viviendas** adicionales a las contempladas en los solares vacantes del Suelo Urbano (**174 unidades**), que junto a las estimadas en los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y las viviendas vacías (**85 unidades**), permitiría una capacidad residencial en el plazo de vigencia del Plan General de unas **366 viviendas**.

ALTERNATIVA TRES					
CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	ÁMBITO	Sbruta (m ²)	Sneto. (m ²)	Nº VIV
Suelo Urbano (SU)	Consolidado (SUC)	SUC-1. Mangirón	369.972	64.782	91
		SUC-2. Cinco Villas	97.755	32.792	46
		SUC-3. Paredes de Buitrago	57.053	12.629	18
		SUC-4. Serrada de la Fuente	46.179	14.302	20
		Total SUC	570.960	124.505	174
	No Consolidado (SUNC)	SUNC-1 (R). La Cerradilla Este	10.447	9.909	14
		SUNC-2 (R). La Cerradilla Oeste	12.928	11.383	16
		SUNC-3 (R). Calle Saleguillas – Calle del Cañuelo	6.093	6.093	9
		SUNC-4 (R). Prado Trigos	13.796	8.495	12
		SUNC-5 (R). La Fragua	17.147	9.969	14
		SUNC-6 (R). Polideportivo de Paredes de Buitrago	20.954	7.893	11
		SUNC-7 (R). Iglesia de San Andrés Apóstol	8.397	7.006	10
	Total SUNC	89.762	60.746	85	
	Total SU		660.722	185.252	259
Suelo Urbanizable (SUR)	Sectorizado (SURS)	SURS-1 (R). Las Charquillas	23.153	18.427	26
		SURS-2 (R). La Portilla	37.946	37.924	53
		SURS-3 (R). Las Navas	20.093	20.093	28
	Total SUR		81.192	76.444	107
TOTAL CAPACIDAD ALTERNATIVA DOS			741.913	261.696	366

Tabla 6. Alternativa de Ordenación Tres

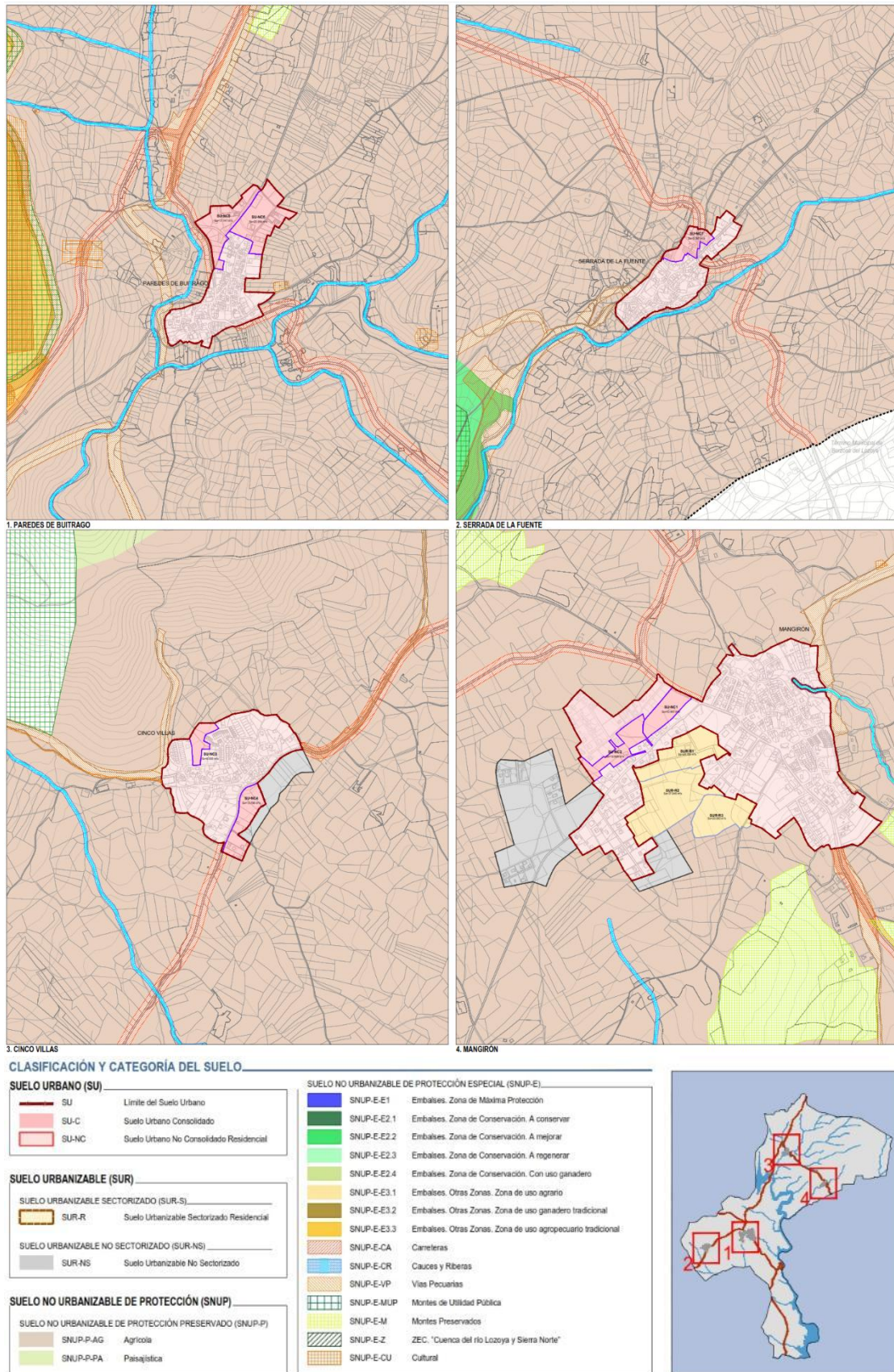


Figura 2. Alternativa de Ordenación Tres

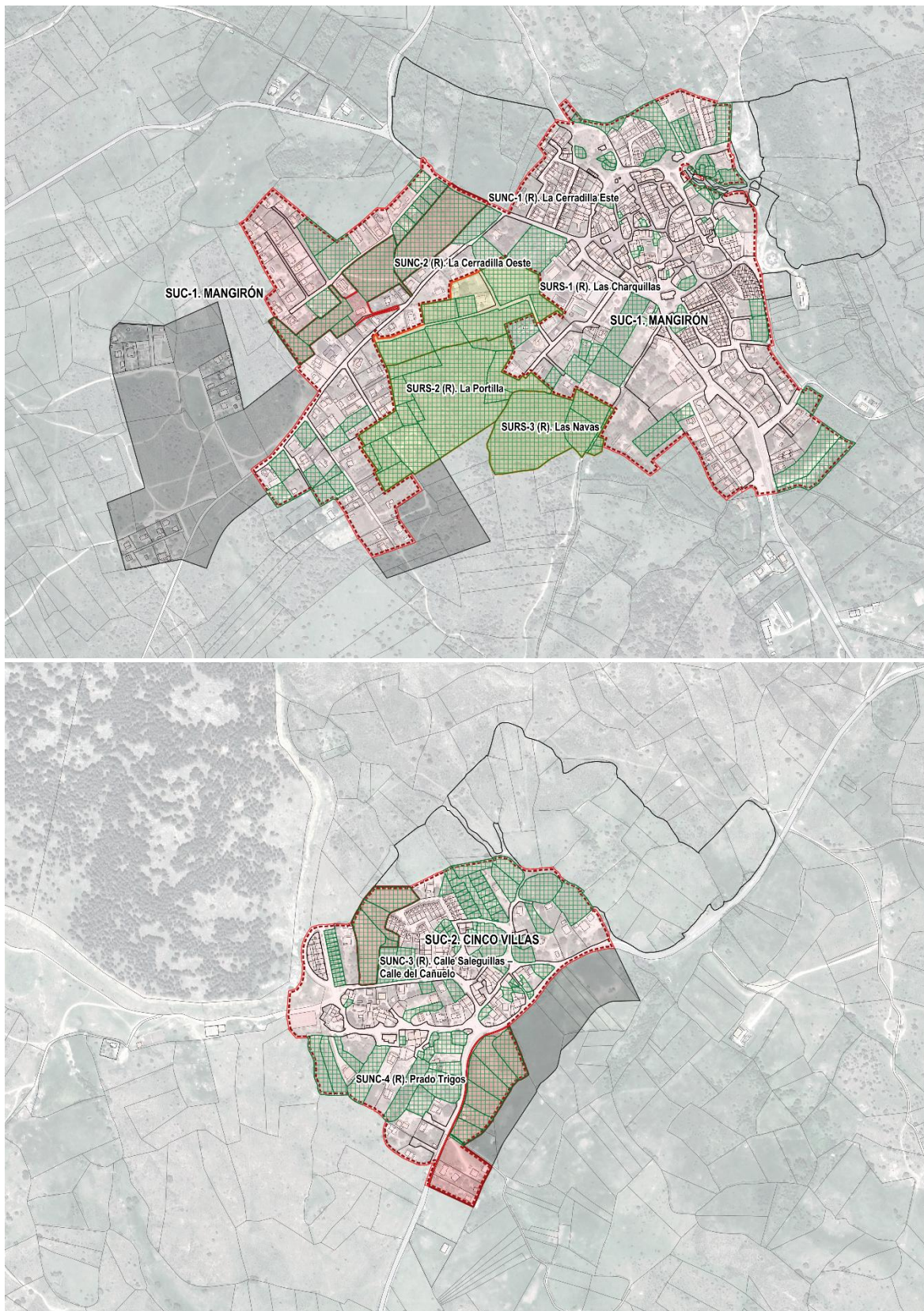


Figura 3. Parcelas vacantes en Alternativa de Ordenación Tres – Mangirón (arriba) y Cinco Villas (abajo)



Figura 1. Parcelas vacantes en Alternativa de Ordenación Dos – Paredes de Buitrago (arriba) y Serrada de la Fuente (abajo)

Este crecimiento previsto, se considera el más óptimo para acoger las unidades residenciales previstas en el horizonte del presente Plan General (360 viviendas), por lo que **se considera como opción de desarrollo del presente Plan General, ya que además de cumplir con los objetivos básicos del mismo, permite absorber la demanda residencial estimada.**

La Alternativa Tres es la opción elegida como modelo de crecimiento del Plan General, ya que se estima que cumple y se adapta a los principios de desarrollo sostenible recogidos en la normativa y legislación vigente, teniendo en consideración la situación actual del municipio, su dinámica poblacional, sus potencialidades productivas y medioambientales, y las perspectivas de crecimiento de acuerdo a la demanda de suelo existente y prevista. El modelo urbanístico propuesto desde la Alternativa Tres plantea un crecimiento compacto, equilibrado, y respetuoso con los valores naturales y paisajísticos que caracterizan el término municipal de Puentes Viejas, desde el que se fomentará la mezcla adecuada de usos y la mejora de la calidad urbana. Asimismo, se pretende la atracción de nuevos habitantes con una propuesta de nuevo suelo residencial que, además, permita fijar población en la zona.

Capítulo 3. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA

3.1. Alternativa seleccionada

Como se ha expuesto anteriormente, no se estima conveniente la adopción de la Alternativa Cero, ya que esta no cumple con las necesidades de vivienda previstas en el municipio de Puentes Viejas en el marco de vigencia del presente Plan General. Los otros modelos propuestos plantean diferentes crecimientos de Suelo Urbanizable Sectorizado, optando por excluir las Alternativas Uno y Dos, por considerarse que no se ajustan a los criterios de desarrollo sostenible al ser incompatibles en cuanto a superficie y capacidad residencial.

En cambio, la propuesta planteada en la Alternativa Tres, se ajusta de forma adecuada y sostenible a las demandas de vivienda estimadas para el año horizonte del Plan General, planteando un modelo urbano que además permite implementar estrategias de mejora en la conectividad y calidad ambiental y paisajística. A continuación, se incluye un cuadro comparativo de las superficies y viviendas previstas en cada una de las cuatro alternativas de desarrollo para el Plan General propuestas:

CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	ALT_0 (*)		ALT_1		ALT_2		ALT_3	
		SUP. (m²)	Nº VIV.	SUP. (m²)	Nº VIV.	SUP. (m²)	Nº VIV.	SUP. (m²)	Nº VIV.
Suelo Urbano (SU)	Consolidado (SUC)	474.038	183	570.960	174	570.960	174	570.960	174
	No Consolidado (SUNC)	-	-	89.762	85	89.762	85	89.762	85
	Total SU	474.038	183	660.722	259	660.722	259	660.722	259
Suelo Urbanizable (SUR)	Sectorizado (SURS)	320.635	331	23.153	26	197.700	242	81.192	107
TOTAL CAPACIDAD		794.673	513	683.875	285	858.421	501	741.913	366

(*) Las Normas Subsidiarias de 1977 clasifican el Suelo Urbano sin categorías, siendo el Suelo de Reserva (Urbana y Metropolitana) equiparable al SUELO URBANIZABLE (SECTORIZADO Y NO SECTORIZADO).

Tabla 7. Alternativas de Ordenación para el Plan General

El crecimiento estimado de unas **360 viviendas** proporciona un ligero margen de crecimiento que contempla la disponibilidad parcial de las viviendas existentes vacías, además de permitir absorber un posible repunte de la población en los próximos años en el municipio. Sin olvidar tampoco la posible dinámica residencial que puede experimentar el municipio, donde las segundas residencias mayoritarias en Puentes Viejas, se vayan paulatinamente transformando en primeras residencias ocupadas por sus propietarios.

El modelo de clasificación del suelo propuesto en la **Alternativa Tres** resulta adecuado para el desarrollo de Puentes Viejas, respetando los valores ambientales del municipio y siendo coherente con la estructura urbana actual. El modelo urbanístico de esta propuesta permite el cumplimiento de los principales objetivos estratégicos de planificación del nuevo Plan General, que se exponen a continuación:

- El acondicionamiento y cierre perimetral de la trama urbana generando unos bordes urbanos que permiten una mejor transición entre la ciudad y lo rústico. El límite del Suelo Urbano se adapta a las

prescripciones de la legislación urbanística vigente, viéndose condicionado en algunas zonas por la delimitación de los espacios protegidos por la legislación sectorial de carácter supramunicipal.

- Planteamiento de Actuaciones sobre el Medio Urbano en aquellas zonas donde se detecten déficits en la urbanización, infraestructuras, vacíos urbanos y/o áreas de oportunidad de tamaño reducido.
- Colmatación de las áreas vacantes sin desarrollar, que permitan conectar zonas intersticiales urbanas y separadas por barreras físicas impuestas por carreteras y arroyos.
- Implantación de nuevas dotaciones necesarias en todo el núcleo urbano de Puentes Viejas con el fin de paliar el déficit actual que sufre, procurando la equidistribución de servicios en las distintas áreas urbanas. Creación de una red municipal de zonas verdes continua e interrelacionada, que permita la conexión entre las zonas urbanas y los espacios naturales rurales, apoyándose y poniendo en valor las huertas tradicionales cercados en piedra.
- Los sectores de Suelo Urbanizables permiten controlar el modelo de ciudad que se pretende establecer a través del presente Plan General. Los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso característico residencial, tendrán una densidad máxima de unas 14 viviendas por hectárea continuando con unas tipologías similares a las existentes en la mayor parte del Suelo Urbano, que suponen un modelo de baja densidad que se estima viable económicamente para su posterior desarrollo. Se propone además una reserva de terrenos para Suelo Urbanizable No Sectorizado, no previsto para el crecimiento del municipio, pero sin figuras de protección que los recojan, habiendo sido antropizados y/o perdido sus valores de preservación.
- Estos sectores de Suelo urbanizable permitirán completar la red viaria general que articulará el suelo urbano existente y los nuevos desarrollos urbanísticos, además de crear accesos alternativos a las distintas áreas urbanas de Puentes Viejas
- Garantizar la protección de los suelos con valores ambientales, culturales, paisajísticos, etc. existentes en el término municipal mediante su clasificación en alguna de las categorías y subcategorías específicas definidas para el Suelo No Urbanizable de Protección.

Por tanto, se considera que la **Alternativa Tres** resulta la elección más adecuada para Puentes Viejas, puesto que plantea una hipótesis de crecimiento más sostenible que las otras alternativas consideradas y se ajusta mejor a los objetivos de ordenación fijados para el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Puentes Viejas.

En definitiva, la **Alternativa Tres** constituye una propuesta de crecimiento capaz de responder a la necesidad de vivienda derivada del crecimiento demográfico previsto hasta el año horizonte 2042, incluyendo cierto margen de tolerancia en previsión de un posible repunte de la demanda en los años venideros, teniendo en cuenta la disponibilidad parcial del número total de viviendas existentes vacantes, así como la las dinámicas residenciales recientes en el municipio de ocupación de segundas residencias por sus propietarios a primeras viviendas.

3.2. Estructura General y Orgánica del Territorio

Este Plan General tiene como uno de sus principales objetivos la mejora de la Estructura General y Orgánica del municipio de Puentes Viejas, mediante la propuesta de estrategias y actuaciones a diferentes escalas sobre cada uno de los elementos que la integran.

La estructura general y orgánica del territorio de Puentes Viejas se articula en torno a **los arroyos y a los ejes viarios estructurantes**, como son las redes supramunicipales de infraestructuras de comunicaciones constituidas por las carreteras M-126, M-127 y M-135, complementadas por las redes generales de infraestructuras de comunicaciones que completan y articulan la trama urbana.

Las comunicaciones con el área metropolitana de Madrid y el resto de la comunidad quedan garantizadas por las distintas infraestructuras existentes, tanto para el transporte en vehículo privado como para el transporte público, disponiendo de múltiples líneas de autobús.

La estructura urbana del municipio se distribuye en **cinco núcleos** de población o asentamientos urbanos consolidados, que actualmente están separados por las barreras territoriales de las carreteras, y no cuentan con una buena conexión.

1. Casco Antiguo de Mangirón
2. Ensanche de Mangirón
3. Cinco Villas
4. Paredes de Buitrago
5. Serrada de la Fuente

La estructura orgánica propuesta por el presente Plan General, pretende solventar estos déficits, mediante la propuesta de una nueva red viaria y de zonas verdes, que se ubiquen en los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y en los sectores de Suelo Urbanizable.

3.2.1. Red Viaria

El Plan General mantendrá los elementos de la red viaria estructurantes que sirven de articulación entre los núcleos de Puentes Viejas y el resto de áreas del municipio. La propuesta de mejora de la red viaria, tiene como objeto facilitar la interconexión de las distintas zonas urbanas, especialmente en Mangirón, donde se procura la trama entre el Casco Antiguo y el Ensanche.

Las actuaciones en la red viaria, se desarrollarían en los sectores de Suelos Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable propuestos, con una red secundaria que permita establecer las conexiones transversales entre los distintos ámbitos de Suelo Urbano y los viales existentes.

Uno de los objetivos del Plan General es potenciar los modos de transporte alternativos al transporte motorizado, fomentando los recorridos peatonales. En este sentido, el reducido tamaño de los núcleos permite que la mayoría de recorridos internos se realice a pie hoy en día. De este modo se habilitará una red para los recorridos peatonales conectando las nuevas áreas con las zonas consolidadas, generando una repercusión positiva para la población (reducción de contaminación, afección sobre la peatonalidad, viales de sección mayor, menores riesgos de atropello...)

El transporte público en Puentes Viejas está constituido principalmente por las líneas de autobuses interurbanos de Madrid. No existe ninguna línea municipal de transporte urbano que conecte los núcleos de población del municipio, estando Mangirón, Cinco Villas, Paredes de Buitrago y Serrada de la Fuente conectados mediante líneas de transporte interurbano. Dentro de cada núcleo, debido a su reducido tamaño, no es necesaria la existencia de redes de transporte público motorizado. La mejora general propuesta para la red viaria en el término municipal conllevará una optimización de la eficacia del servicio de transporte público en Puentes Viejas.

3.2.2. Cauces y Riberas

La red hidrográfica de Puentes Viejas pertenece a la cuenca del Tajo, en la subcuenca del río Jarama. El cauce principal del municipio es el río Lozoya, que nace en el parque natural de Peñalara, surcando el municipio de oeste a sur y en su recorrido formando los embalses de Puentes Viejas, el Villar y el Atazar. El resto del municipio presenta cauces menores con la categoría de arroyo, como el Arroyo de Mangirón en la localidad homónima, el Arroyo de la Nava en Cinco Villas, Arroyo de la Hoz en Paredes de Buitrago o el Arroyo del Pozo de la Pila en Serrada de la Fuente.

En estas áreas será de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley de Aguas (29/1985), donde se establecen las zonas de protección del Dominio Público Hidráulico (DPH) siguientes:

- A) Zona de Servidumbre: Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas y cuyas márgenes son los linderos que limitan con los cauces. Las márgenes están sujetas a una servidumbre de 5m de anchura a partir del DPH.
- B) Zona de Policía; franja de 100m a partir del DPH.

El Plan General garantiza la protección de los cauces y sus riberas mediante la clasificación de las mismas como Suelo No Urbanizable de Protección Especial y el respeto de las zonas de servidumbre y de policía establecidas en la legislación sectorial en materia de aguas.

3.2.3. Áreas Protegidas

El municipio de Puentes Viejas, tal y como se ha mencionado con anterioridad, cuenta con unas características ambientales y paisajísticas, que han motivado la inclusión de una gran parte de la superficie municipal, unas 5.769,06 ha de las 5.855,68 ha del término municipal, lo que supone un 98,52% del total, dentro de categorías de Suelo No Urbanizable de Protección Especial (2.989,51 ha) y Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (2.779,55 ha), en un 51,05% y en un 47,47%, respectivamente.

Entre los elementos y espacios naturales existentes en el término municipal de Puentes Viejas, destacan tres **Embalses**: el de **Puentes Viejas**, el de **El Villar** y el de **El Atazar**, así como otros ámbitos con valores medioambientales presentes en la zona de estudio, como los montes, las vías pecuarias, los espacios destinados a caza y pesca, los hábitats, los espacios protegidos Red Natura 2000, etc.

A modo de síntesis, se incluye una tabla resumen con los espacios naturales protegidos y otros ámbitos con valores ambientales de interés presentes en el término municipal de Puentes Viejas.

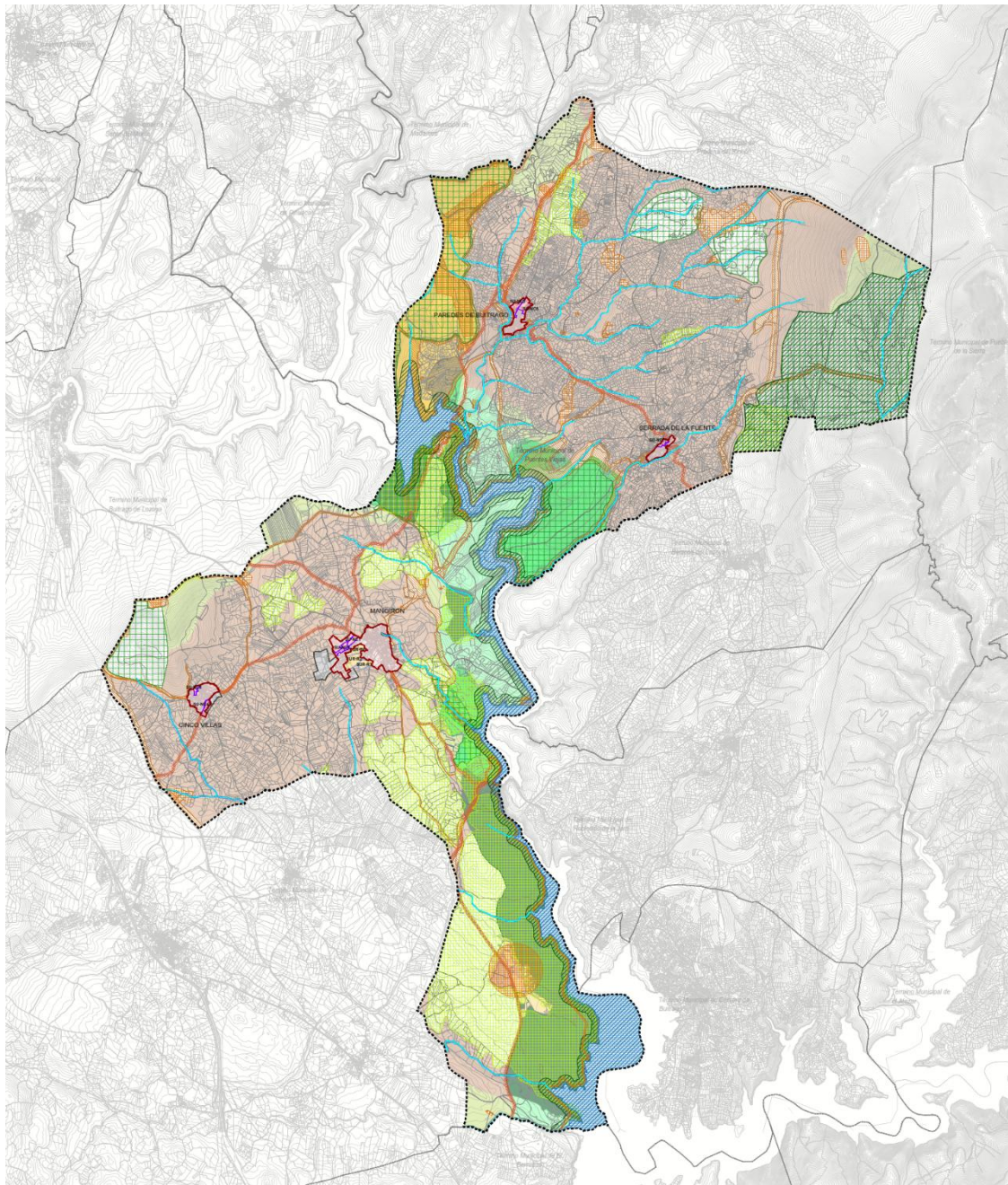
ELEMENTOS Y ESPACIOS NATURALES SINGULARES	
Embalses	Puentes Viejas, El Villar, y El Atazar.
Red Natura 2000	Zona Especial de Conservación (ZEC) “Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte”, Zona de Especial Protección (ZEP) “Aves Alto Lozoya”.
Hábitats naturales	12 hábitats naturales de interés comunitario, y uno prioritario
Especies de flora y fauna protegida y árboles singulares	Presencia de especies de flora y fauna protegida, recogidas en los catálogos nacional y/o regional de especies amenazadas Trece ejemplares de flora y setenta y cinco de fauna incluidos en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de fauna y flora silvestres y de árboles singulares
Áreas importantes para las aves y biodiversidad (IBA)	2 especies residentes reproductoras en el ámbito.
Montes	11 Montes de Utilidad Pública y 11 Montes Preservados.
Espacios destinados a caza y pesca	Terrenos cinegéticos: 3 cotos de caza mayor y menor, y 3 zonas de caza controlada. Espacios de pesca: zona de captura y suelta en el embalse de Puentes Viejas y pesca de trucha en el embalse de Puentes Viejas y El Villar.
Vías pecuarias	5 cañadas, 13 cordeles, 4 coladas, 3 abrevaderos, 6 descansaderos y 2 descansaderos/abrevaderos.

Tabla 8. Espacios naturales protegidos y elementos naturales de interés en el ámbito

El Plan General adaptará la clasificación y las normas urbanísticas de cada categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección a la legislación sectorial y los instrumentos que regulan estos espacios protegidos.

3.3. Clasificación del Suelo

La Clasificación del Suelo se adaptará a las prescripciones de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, dividiendo la superficie del término municipal de Puentes Viejas en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, con sus correspondientes categorías en cada caso.



CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DEL SUELO		OTRAS DELIMITACIONES			
SUELO URBANO (SU) SU Límite del Suelo Urbano SU-C Suelo Urbano Consolidado SU-NC Suelo Urbano No Consolidado Residencial		SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL (SNUP-E) SNUP-E-E1 Embalses. Zona de Máxima Protección SNUP-E-E2.1 Embalses. Zona de Conservación. A conservar SNUP-E-E2.2 Embalses. Zona de Conservación. A mejorar SNUP-E-E2.3 Embalses. Zona de Conservación. A regenerar SNUP-E-E2.4 Embalses. Zona de Conservación. Con uso ganadero SNUP-E-E3.1 Embalses. Otras Zonas. Zona de uso agrario SNUP-E-E3.2 Embalses. Otras Zonas. Zona de uso ganadero tradicional SNUP-E-E3.3 Embalses. Otras Zonas. Zona de uso agropecuario tradicional SNUP-E-CA Carreteras SNUP-E-CR Cauces y Riberas SNUP-E-VP Vías Pecuarias SNUP-E-MUP Montes de Utilidad Pública SNUP-E-M Montes Preservados SNUP-E-Z ZEC. "Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte" SNUP-E-CU Cultural		- - - - - Límite de Término Municipal [Red dashed box] Plan de Ordenación de Embalses y Zonas Húmedas ① Embalse de Puentes Viejas ② Embalse del Villar ③ Embalse del Atazar	
SUELO URBANIZABLE (SUR) SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUR-S) SUR-R Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUR-NS) SUR-NS Suelo Urbanizable No Sectorizado					
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SNUP) SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PRESERVADO (SNUP-P) SNUP-P-AG Agrícola SNUP-P-PA Paisajística					

Figura 2. Clasificación del Suelo

3.3.1. Suelo Urbano

Se ha revisado y actualizado la delimitación del **Suelo Urbano** establecida en el Planeamiento Vigente, adaptándola a las condiciones establecidas por la legislación urbanística, en el artículo 14 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, incluyendo además aquellos suelos de borde del casco urbano que, aun no estando delimitados como tal en el planeamiento general vigente, cumplen con todas las condiciones establecidas en la ley del suelo para ser clasificados como tal, y que por tanto se integran en la trama urbana. Se han clasificado como **Suelo Urbano No Consolidado** las parcelas que cuentan a fecha de redacción del presente documento de acceso rodado con los suficientes servicios para ser clasificadas como Suelo Urbano y que requieren, no obstante, obras de urbanización de carácter integral o parcial.

El Suelo Urbano propuesto cuenta con una superficie de unas **66,07 ha**, lo que supone un 1,13% del total de la superficie municipal, que se dividen en una superficie de **57,10 ha** de Suelo Urbano Consolidado (0,98%) y unas **8,98 ha** de Suelos Urbanos No Consolidados (0,15%).

SUELO URBANO					
CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	ÁMBITO	Sbruta (m ²)	Sneta. (m ²)	Nº VIV
Suelo Urbano (SU)	Consolidado (SUC)	SUC-1. Mangirón	369.972	64.782	91
		SUC-2. Cinco Villas	97.755	32.792	46
		SUC-3. Paredes de Buitrago	57.053	12.629	18
		SUC-4. Serrada de la Fuente	46.179	14.302	20
		Total SUC	570.960	124.505	174
	No Consolidado (SUNC)	SUNC-1 (R). La Cerradilla Este	10.447	9.909	14
		SUNC-2 (R). La Cerradilla Oeste	12.928	11.383	16
		SUNC-3 (R). Calle Saleguillas – Calle del Cañuelo	6.093	6.093	9
		SUNC-4 (R). Prado Trigos	13.796	8.495	12
		SUNC-5 (R). La Fragua	17.147	9.969	14
		SUNC-6 (R). Polideportivo de Paredes de Buitrago	20.954	7.893	11
		SUNC-7 (R). Iglesia de San Andrés Apóstol	8.397	7.006	10
		Total SUNC	89.762	60.746	85
	Total SU		660.722	185.252	259

Tabla 9. Categorías y capacidad de Suelo Urbano definidas por el PGOU

Se ha calculado una capacidad residencial estimada de unas **259 viviendas** en Suelo Urbano, de las que 174 viviendas estarían ubicadas en parcelas vacantes del Suelo Urbano Consolidado, a las que se les añaden las 85 unidades residenciales calculadas en ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado. Estos ámbitos son los siguientes:

- **SUNC-1 (R).** “La Cerradilla Este”, en la localidad de Mangirón con una superficie de 1,04 ha, correspondiente a una bolsa de suelo vacante en el Ensanche oeste de los 80 para vivienda unifamiliar, entre las calles Peña la Legua y La Cerradilla, limita al norte con la Travesía de la M-126 o Avenida del Villar. Se prevé que alberguen unas 14 unidades residenciales.

- **SUNC-2 (R).** “La Cerradilla Oeste”, en la localidad de Mangirón con una superficie de 1,29 ha, colinda al SUNC-1 completando la oferta residencial del Ensanche de Mangirón y suponiendo el borde urbano al oeste del mismo. Se prevé que alberguen unas 16 unidades residenciales.
- **SUNC-3 (R).** “Calle Saleguillas – Calle del Cañuelo”, en la localidad de Cinco Villas con una superficie de 0,61 ha, supone el espacio intersticial de los desarrollos residenciales posteriores al año 2000 y completa la trama urbana al norte del Casco Antiguo. Se prevé que alberguen unas 9 unidades residenciales.
- **SUNC-4 (R).** “Prado Trigos”, en la localidad de Cinco Villas con una superficie de 1,38 ha, junto a la Travesía de la M-135 o Calle La Serradilla que separa el ámbito del Casco Antiguo del núcleo urbano en su recorrido de sur a este. Se prevé que alberguen unas 12 unidades residenciales.
- **SUNC-5 (R).** “La Fragua”, en la localidad de Paredes de Buitrago con una superficie de 1,71 ha, se localiza al sur del Museo de la Fragua y al oeste de las parcelas residenciales al oeste de la Plaza de la Iglesia, acotando el borde urbanístico oeste junto a la Travesía de la M-127 que divide el núcleo urbano. Se prevé que alberguen unas 14 unidades residenciales.
- **SUNC-6 (R).** “Polideportivo de Paredes de Buitrago”, estos suelos ubicados junto a la zona dotacional del al norte de Paredes de Buitrago, se plantea como un ámbito de uso global residencial que alberga la carga dotacional de la localidad. Se dispone un pasillo verde entorno a la servidumbre de la Línea Aérea de Eléctrica que discurre al sur, permitiendo en el ámbito restante la implantación de suelos para actividades productivas, dotacionales y residenciales. Ocupa una superficie de 2,10 ha y permite alojar 11 unidades residenciales en el suelo vacante.
- **SUNC-7 (R).** “Iglesia de San Andrés Apóstol”, en la localidad de Serrada de la Fuente con una superficie de 0,84 ha, corresponde a la parte trasera a la iglesia cuya accesibilidad queda limitada a los escalones dispuestos entorno a la plaza de la misma, previendo efectuar el cruce de un nuevo vial que lo conecte la M-127. Se prevé que albergue 10 unidades residenciales.

3.3.2. Suelo Urbanizable

Tal y como se define en el artículo 15 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, “tendrán la condición de suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento general adscriba a esta clase de suelo, mediante su clasificación, por no proceder serlo a las clases de suelo urbano y no urbanizable de protección”. Se clasifican por lo tanto como tal aquellos suelos que se encuentran al sur del Ensanche del núcleo de Mangirón, en los que no se ha identificado ningún valor natural que haga necesaria su protección como Suelo No Urbanizable.

Los desarrollos urbanizables plantean un uso global residencial, dimensionados para acoger la demanda de vivienda analizada y prevista en el presente plan general, con un crecimiento compacto, equilibrado con la demanda de vivienda estimada y es respetuoso con los valores urbanos, naturales y paisajísticos que caracterizan el municipio de Puentes Viejas.

Se categorizan como **Suelo Urbanizable Sectorizado** estrictamente aquellos suelos que “el planeamiento general prevea expresamente que deben transformarse en suelo urbano”. Estos sectores se contemplan con una densidad máxima de unas 14 viviendas por hectárea, adaptándose a los modelos residenciales de baja densidad existentes y que también se pretenden incluir en el presente Plan General. Se añade a la capacidad residencial del municipio nuevos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (SURS), que permiten además de

generar un modelo de ciudad unitario y conectado, absorber y adaptarse a la demanda prevista de viviendas. Los nuevos ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado planteados son los siguientes:

- **SURS-1 (R).** “Las Charquillas”, esta zona de Suelo Urbanizable de uso residencial se ubica al norte del SURS-2 y ocupa el espacio intersticial donde se ubican los terrenos colindantes desde la Calle Charquillas, generando un espacio urbano intermedio que conecta el Casco Antiguo con el Ensanche. Se prevé llevar a cabo obras de urbanización en la Calle Charquillas y dotar al sector de los servicios necesarios para incorporar las parcelas vacantes como solares y las viviendas existentes a la trama urbana. La delimitación de Suelo Urbanizable propuesta tiene una superficie de 2,32 hectáreas y permitiría alojar unas 26 viviendas.
- **SURS-2 (R).** “La Portilla”, este desarrollo de uso residencial se ubica al sur del SURS-1 y al norte del SURS-3, conectando los desarrollos urbanísticos de Mangirón. Se dispondrá un nuevo vial que permita la conexión de la Calle de la Portilla al oeste del Casco Antiguo, con el Callejón del Clavel, al suroeste del Ensanche, en paralelo a la Calle Charquillas. Este sector tiene una superficie de 3,79 ha y permite alojar aproximadamente unas 53 unidades residenciales.
- **SURS-3 (R).** “Las Navas”, este desarrollo de uso residencial se ubica al sur del SURS-2, completando los desarrollos urbanísticos de Mangirón. Se prolongará el Callejón de Las Navas hacia el nuevo vial del SURS-2, que conectará con el Callejón del Clavel, al suroeste del Ensanche. Este sector tiene una superficie de 2,01 ha y permite alojar aproximadamente unas 28 unidades residenciales.

SUELO URBANIZABLE					
CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	ÁMBITO	Stot (m²)	Svac. (m²)	Nº VIV
Suelo Urbanizable (SUR)	Sectorizado (SURS)	SURS-1 (R). Las Charquillas	23.153	18.427	26
		SURS-2 (R). La Portilla	37.946	37.924	53
		SURS-3 (R). Las Navas	20.093	20.093	28
	Total SUR		81.192	76.444	107

Tabla 10. Categorías y capacidad de Suelo Urbanizable definidas por el PGOU

El resto de suelos urbanizables han sido categorizados como **Suelo Urbanizable No Sectorizado**, al no considerarse necesaria su transformación en Suelo Urbano para satisfacer las demandas previstas en el municipio. se han clasificado como tal, diferentes zonas de viviendas dispersas y alejadas del núcleo de Mangirón, como son los asentamientos de El Pradejón, en los que no se ha identificado ningún valor natural que haga necesaria su protección. Se dispone también una franja de suelo al este de Cinco Villas, entorno a la Travesía de la M-135 o Calle La Serradilla.

3.3.3. Suelo No Urbanizable

El **Suelo No Urbanizable de Protección**, recoge aquellos terrenos que se consideran inadecuados para su urbanización, bien por sus valores intrínsecos o bien por la aplicación de determinaciones de legislación sectorial. El presente Plan General de Ordenación Urbana ha establecido varias categorías dentro del Suelo No Urbanizable de Protección:

- **Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E)**, que incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su

transformación de acuerdo con la legislación sectorial, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado a) del artículo 16 de la L.S.C.M.:

- **Embalses**
 - **SNUP-E-E1.** Embalses. Zona de Máxima Protección
 - **SNUP-E-E2.1.** Embalses. Zona de Conservación. A conservar
 - **SNUP-E-E2.2.** Embalses. Zona de Conservación. A mejorar
 - **SNUP-E-E2.3.** Embalses. Zona de Conservación. A regenerar
 - **SNUP-E-E2.4.** Embalses. Zona de Conservación. Con uso ganadero
 - **SNUP-E-E3.1.** Embalses. Otras Zonas. Zona de uso agrario
 - **SNUP-E-E3.2.** Embalses. Otras Zonas. Zona de uso ganadero tradicional
 - **SNUP-E-E3.3.** Embalses. Otras Zonas. Zona de uso agropecuario tradicional
 - **SNUP-E-CA.** Carreteras
 - **SNUP-E-CR.** Cauces y Riberas
 - **SNUP-E-VP.** Vías Pecuarias
 - Montes
 - **SNUP-E-MUP.** Montes de Utilidad Pública
 - **SNUP-E-M.** Montes Preservados
 - **SNUP-E-Z.** Zona Especial de Conservación “Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte”
 - **SNUP-E-CU.** Valores Culturales
- **Suelo No Urbanizable Preservado (SNUP-P)**, que incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección que, sin estar afectados por ningún régimen especial de protección incompatible con su transformación, el planeamiento urbanístico municipal considera preservar por ostentar valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos ambientales, agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales, son susceptibles de ser protegidos, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado b) del artículo 16 de la L.S.C.M
 - **SNUP-P-AG.** Valores Agrícolas
 - **SNUP-P-PA.** Valores Paisajísticos

CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN		
CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL (SNUP-E)	SNUP-E-E de Embalses	E1: Zona de Máxima Protección
		E2: Zona de Conservación
		E3: Otras Zonas
	SNUP-E-CA de Carreteras	
	SNUP-E-CR de Cauces y Riberas	
	SNUP-E-VP de Vías Pecuarias	
	SNUP-E-MUP de Montes de Utilidad Pública	
	SNUP-E-M de Montes Preservados	
	SNUP-E-Z de ZEC “Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte”	
SNUP-E-CU de Valores Culturales		
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PRESERVADO (SNUP-P)	SNUP-P-AG de Valores Agrícolas	
	SNUP-P-PA de Valores Paisajísticos	

Tabla 11. Categorías de Suelo No Urbanizable de Protección definidas por el PGOU

3.4. Parque ecológico para la puesta en valor del arroyo de Mangirón y su entorno

Una de las propuestas más representativas del presente Plan General es la recuperación ambiental del cauce existente en el núcleo principal, de forma que se pueda transformar en un parque ecológico de alto valor medioambiental para el municipio, así como para fomentar atractivos culturales e históricos.

El término “ecológico” hace referencia a las interacciones que tienen los seres vivos con el medio ambiente, caracterizando así estos entornos como lugares de especial cuidado de la vegetación, los ecosistemas y las especies que lo habitan.

Los parques ecológicos son espacios de uso público donde, además del ocio, el objetivo principal es servir de protección del ecosistema y crear conciencia sobre el mismo. Se trata de crear áreas verdes útiles y de calidad, enfatizando la creación de comunidades de plantas con valor ecológico, no solo ornamental.

Además, estas áreas aumentan el secuestro de las emisiones de carbono, que ayuda a reducir los efectos de cambio climático y a albergar mayor número de especies de animales y vegetales, favoreciendo la conservación de la biodiversidad en la zona.

Cada vez más, las ciudades ven el verde urbano por sus funciones y valores ambientales, y no solo por sus formas estéticas u ornamentales. Incorporar modelos de ciudad más verdes hace que estas sean más amables, atractivas y sostenibles, multiplicando así los servicios ecosistémicos que puede obtener la población, como:

- Conservación y promoción de la biodiversidad
 - Creando conexiones entre los hábitats existentes
 - Conectando los hábitats con grandes espacios de alto valor medioambiental
 - Fomentando corredores amplios para evitar el efecto borde en los mismos
 - Potenciando la resiliencia de las especies ante cambios en los usos del suelo
 - Restaurando los espacios verdes más degradados
- Fomento de la salud poblacional
 - Facilitando el encuentro con los entornos naturales
 - Fomentando prácticas de ocio al aire libre
 - Creando espacios de calidad agradables para su disfrute
 - Fomentando el sentimiento de pertenencia con el territorio
 - Potenciando los espacios verdes como centro de educación y conocimiento
- Disminución de la contaminación ambiental
 - Mediante la absorción de las partículas suspendidas en el aire
 - Disminuyendo la contaminación acústica
 - Reduciendo los procesos erosivos
 - Regulando la humedad ambiental e incremento del confort climático
 - Fomentando el equilibrio en el ciclo del agua

Estos pueden adquirir multitud de formas y escalas, según el entorno en el que se encuentren. En este caso, se centra en el tramo urbano por el que discurre el arroyo de Mangirón.

Este espacio se caracteriza, además de por el curso fluvial y la vegetación asociada al mismo, por la Fuente Vieja, los muros de piedra seca de planta circular y las huertas que contienen alguno de ellos.

El arroyo de Mangirón desemboca en el embalse del Villar, es de carácter estacional, en donde su alimentación se debe a las precipitaciones, por lo que no dispone de agua permanente.

La preservación del cauce natural es fundamental, pues de esta forma se aseguran las crecidas, evitando daños en las posibles estructuras circundantes y disminuyendo los riesgos hidrológicos. A su vez, las crecidas sirven como remodelación del sustrato y el rejuvenecimiento de la vegetación ribereña, aumentando la diversidad de especies y la productividad biológica

La vegetación que lo acompaña es característica de este tipo de ecosistemas, denominada como riparia, encontramos especies arbóreas como el fresno (*Fraxinus angustifolia*), dominando la mayor parte del trazado, y el chopo (*Populus nigra*). Este funciona como fuente de alimento para multitud de especies animales, les facilita el movimiento y proporciona refugios.



Figura 3. Vegetación riparia característica del arroyo de Mangirón y su entorno

En cuanto a la Fuente Vieja, se trata de una fuente a modo de pozo recubierta de piedra, en la que destacan dos pilones en forma de antiguos abrevaderos, que recolecta y desagua agua cara el cauce fluvial. Esta, tiene el honor de ser la construcción más antigua de Mangirón que, por su morfología y ubicación se supone erigida por los musulmanes en la época medieval.



Figura 4. "Fuente Vieja" del arroyo de Mangirón y su entorno

Por último, se pueden encontrar multitud de muros de piedra seca de planta circular, en los que se observan algunos como espacios propios de labor agrícola. Estos, forman parte del Patrimonio Cultural Inmaterial de la Comunidad de Madrid,

La técnica constructiva de la piedra seca, viene definida en la resolución de 14 de diciembre de 2022, de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, como aquellas construcciones, de diferente tipo y funcionalidad, superponiendo y encajando piedras sin disponer ningún tipo de argamasa o conglomerante entre ellas, en las que la estabilidad de las construcciones se consigue gracias a los conocimientos para la selección y colocación de cada pieza.

Los cambios en las formas de vida y costumbres suponen cierta decadencia y un menor uso en dichas técnicas de construcción, a lo que se suma el deterioro lógico debido al uso, al paso del tiempo, al abandono y a la falta de mantenimiento.

La conservación de los muros de piedra seca no solo supone la recuperación del patrimonio local, fomenta el cuidado de los elementos que conforman en paisaje a través de procesos de salvaguarda que, desde una perspectiva holística, han de tener en cuenta los principales agentes de esta técnica, siendo estos la propia comunidad en donde se desarrolla. Los muros de piedra seca suponen una seña de identidad y unión de la población, además de ser un hito en la tradición resultado de años de conocimiento.

La inclusión de estos en el parque puede suponer nuevos usos dentro de estas construcciones, como huertas urbanas comunitarias, potenciando el sentimiento de pertenencia y comunidad. Además, estos sirven de refugio para la fauna de pequeño tamaño y propician espacios idóneos para multitud de especies briófitas.





Figura 5. Construcciones de piedra seca del arroyo de Mangirón y su entorno



Figura 6. Propuesta de parque ecológico para la puesta en valor del arroyo de Mangirón y su entorno

3.5. Distribución de Usos

A nivel territorial, la propuesta del presente Plan General distribuye las nuevas áreas de crecimiento asignándoles un uso global a cada sector en Suelo Urbanizable Sectorizado y en Suelo Urbano No Consolidado.

Para ello se ha tenido en cuenta la estructura general de los usos actuales en el municipio de Puentes Viejas, basada en asentamientos residenciales de baja densidad complementados con superficies de zonas verdes. Se ha asignado. El uso predominante es el Residencial Unifamiliar, aunque se puede encontrar un bloque de Vivienda Multifamiliar Protegida en Cinco Villas. Se pretende evitar en la propuesta de desarrollos urbanos con tipologías intensivas, ya que se estima que alteran y perjudican los valores ambientales y paisajísticos del entorno del municipio de Puentes Viejas.

Siguiendo el modelo actual, el uso predominante que se planteará es el de vivienda unifamiliar en diversos grados, buscando un modelo de ciudad de baja densidad, con el objeto de adaptarse a los tejidos existentes y reducir el impacto medioambiental y paisajístico en el entorno. Se ha asignado el **uso global residencial** a los tres sectores de **suelo urbanizable** propuestos y a los siete ámbitos de **suelo urbano no consolidado**. Los usos residenciales más densos se asentarán, con carácter general, al lado de las vías de comunicación y asociadas a otras zonas con el mismo uso ya existentes, las áreas residenciales menos densas serán las más alejadas de esas infraestructuras con el objetivo de que se localicen en zonas más vulnerables, generando menor impacto. Se persigue un **modelo de ciudad residencial de calidad**.

De igual forma, los nuevos crecimientos previstos con uso global residencial contemplarán también la posibilidad de implantar **usos comerciales y productivos compatibles con el uso residencial**, fomentando una adecuada mezcla de usos en las nuevas áreas urbanas y un adecuado equipamiento en torno a las nuevas viviendas previstas.

En cuanto a los **usos previstos en el Suelo No Urbanizable de Protección**, se recogerá en la Normativa del Plan General, incluida en fases posteriores, la regulación de los usos para dicha clase de suelo, que serán en todo caso **compatibles con el objetivo de preservación** de los valores naturales y culturales que han motivado su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección.

En fases posteriores de la redacción del presente Plan General de Ordenación Urbana se abordará el establecimiento de la ordenación pormenorizada en el suelo urbano consolidado y en aquellos sectores de suelo urbanizable donde se opte por incorporar la ordenación pormenorizada, fijando las condiciones de uso y de edificación para cada ámbito de ordenación mediante la definición y asignación de ordenanzas. No obstante, en este Documento de Avance se han incluido una primera propuesta de plano de calificación del suelo y una relación inicial de ordenanzas propuestas, cuyas condiciones de uso y edificación serán definidas con detalle en el Documento para Aprobación Inicial del PGOU.

Como criterio general, se adoptará el objetivo de proporcionar una adecuada **flexibilidad de usos**, de modo que el Plan General permita albergar la implantación de nuevas tipologías y actividades conforme a las demandas actuales y futuras. En todo caso, se fomentará una adecuada variedad tipológica en los suelos residenciales, favoreciendo la continuidad del modelo residencial de calidad con vivienda unifamiliar. Se procurará diversificar los usos previstos y favorecer la variedad de tipologías edificatorias en los nuevos desarrollos, de forma que se evite la excesiva repetición de soluciones constructivas y tipológicas con el fin de generar un tejido urbano heterogéneo y mixto. Se propone el fomento de un modelo familiar, tranquilo, con amplias zonas estanciales, potenciando las zonas residenciales mixtas y equipadas, y ofreciendo tipologías de vivienda adecuadas para todo tipo de familias.

Asimismo, el Plan General garantizará la obtención de suelo suficiente para albergar **usos dotacionales y de espacios libres** equidistribuidos por las nuevas zonas de crecimiento urbanístico previstas, gracias a las cesiones de suelo que se efectuarán en los nuevos Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado.

3.6. Gestión y ejecución del Plan General

El modelo urbano que establece la propuesta de ordenación del presente Avance consiste en el desarrollo compacto de los núcleos de los cascos de Cinco Villas, Paredes de Buitrago, Serrada de la Fuente y Mangirón con la conexión de este y su Ensanche mediante la propuesta de nuevos sectores de suelo urbanizable. Asimismo, se pretende la ampliación del núcleo actual de Paredes de Buitrago hacia el norte. Se trata de completar el tejido urbano existente y planificar nuevas áreas residenciales de Suelo Urbanizable en zonas colindantes al Suelo Urbano actual, de forma que tenga cabida la demanda de vivienda estimada. Se ha tenido en cuenta especialmente la ausencia de afecciones sectoriales en los terrenos previstos para su desarrollo.

Por otra parte, se plantea colmatar las zonas intersticiales vacantes en el Suelo Urbano, mediante la delimitación de siete ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, en las zonas que requieren actuaciones de urbanización o

reparcelación, completando de esa manera el tejido urbano actual. Se han propuesto diez ámbitos de Actuación sobre el Medio Urbano en Suelo Urbano Consolidado, con el fin de regenerar, mejorar y densificar el tejido urbano existente, obteniendo a su vez las dotaciones necesarias.

El modelo urbano se estructura principalmente mediante la red supramunicipal de infraestructuras de comunicaciones viarias (M-126, M-127 y M-135) y la red general de infraestructuras de comunicaciones viarias. La red viaria prevista en los nuevos sectores y ámbitos articulará las nuevas zonas de desarrollo, conectándolas con el Suelo Urbano y con la red supramunicipal y la red general de infraestructuras de comunicación, en su caso, dando continuidad a los viales existentes en la trama urbana actual.

Se plantea un modelo urbano compacto, donde predominan los usos residenciales de calidad, con una dotación adecuada de equipamientos y zonas verdes, y unas tipologías edificaciones de baja densidad que favorecen la integración de la trama urbana en el entorno natural circundante, evitando impactos visuales negativos. De esta forma se favorece una adecuada variedad de usos en el municipio para dar acogida a las futuras demandas que puedan detectarse durante la vigencia del nuevo PGOU.

El Plan General delimita un Área de Reparto en el Suelo Urbanizable Sectorizado, incluyendo la totalidad de los sectores propuestos. En relación con el proceso de distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, se consideran dos fases: una primera de equidistribución en el Área de Reparto y una segunda de reparcelación en los sectores o unidades de ejecución en que se dividan. Por otra parte, en el Suelo Urbano No Consolidado sólo se considera la fase de reparcelación en los ámbitos de actuación o unidades de ejecución en que se dividan.

El Plan General prevé los procedimientos a través de los cuales se llevará a cabo la transformación del suelo. En líneas generales, la ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante actuaciones integradas.

El presente Plan General contempla para cada sector una única Unidad de Ejecución, coincidente con la delimitación del propio sector o ámbito de actuación. Si al iniciarse la gestión urbanística para la ejecución del planeamiento en alguno de los sectores o ámbitos de actuación previstos se considerase oportuno la subdivisión en dos o más Unidades de Ejecución, se estará a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, el Plan General señala el Sistema de Ejecución propuesto en cada una de las fichas correspondientes a los sectores y ámbitos de actuación propuestos. El Plan General fija como criterio general el Sistema de Compensación y la iniciativa privada para el desarrollo de los sectores y ámbitos de actuación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 101 de la ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Con carácter general, el Plan General de Ordenación Urbana remite a los futuros Planes Parciales el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los ámbitos de actuación previstos en Suelo Urbano No Consolidado y de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado. En estos casos, una vez aprobado definitivamente el presente Plan General, estos ámbitos y sectores deberán tramitar el preceptivo Plan Parcial y posteriormente llevar a cabo la gestión urbanística para su desarrollo, elaborando los preceptivos proyectos de Urbanización y de Reparceración, y ejecutando las obras correspondientes.

Además, debe mencionarse que el PGOU propone diez ámbitos de Actuación sobre el Medio Urbano en el Suelo Urbano Consolidado en Puentes Viejas, siendo uno en Cinco Villas, cinco en Mangirón, dos en Paredes

de Buitrago y dos en Serrada de la Fuente, cuya gestión se efectuará conforme a lo dispuesto en el artículo 19.bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

En cuanto a la obtención de suelo para los sistemas de Redes Públicas, se ha procedido a su adscripción a los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado previstos.

En el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica que se incluirá en el Documento para Aprobación Inicial del Plan General se describirá pormenorizadamente la asignación de Redes Públicas y cargas urbanísticas a cada ámbito de actuación y sector propuesto en el presente Avance.

En las Normas Urbanísticas que se incluirán en el Documento para Aprobación Inicial del PGOU se establecerán las Normas Generales para la Ejecución del Plan General, describiéndose de forma pormenorizada las determinaciones sobre gestión urbanística previstas para el desarrollo de los sectores y ámbitos de actuación propuestos.

3.7. Previsiones de vivienda y población. Justificación del dimensionado residencial

La redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana responde también a la necesidad de dar respuesta a la demanda de nuevas viviendas, en función de las previsiones demográficas calculadas para un horizonte de desarrollo y vigencia del presente instrumento de planeamiento en el municipio de Puentes Viejas.

3.7.1. Previsiones demográficas. Proyección de población futura

De acuerdo a los resultados del análisis demográfico realizado en el presente documento, se puede concluir que en el periodo analizado (1998-2024) el municipio de Puentes Viejas presenta una gráfica de evolución de la población ascendente, por lo que las perspectivas de aumento de la población son evidentes. En los últimos años el incremento en el número de habitantes ha sido paulatino, por lo que cabe esperar que la tendencia de crecimiento poblacional se mantenga en adelante de forma gradual.

Con el fin de ajustar la previsión de nuevo suelo en el PGOU a las perspectivas reales de crecimiento del municipio, en este apartado se incluye el cálculo de la proyección de la población a futuro para Puentes Viejas. Se ha establecido un periodo temporal para el cálculo de 15 años a partir de la entrada en vigor del nuevo instrumento de planeamiento urbanístico general. Conforme a las previsiones de tramitación del PGOU de Puentes Viejas, se estima que el documento pueda estar aprobado definitivamente en el año 2027. Por lo tanto, a los efectos del cálculo de proyección de población, se adopta como año horizonte el 2042.

Para la estimación de la proyección de la población futura en el municipio de Puentes Viejas se ha realizado el cálculo a partir de los datos de población del municipio en el periodo 1998-2024, recogidos en el apartado correspondiente al análisis demográfico. Para efectuar el cálculo de la proyección de la población futura se han utilizado los datos oficiales de población que constan en el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Se ha optado por utilizar una progresión basada en una función polinómica, que se adapta de forma ajustada a la evolución de la población registrada en el municipio de Puentes Viejas en los últimos años.

La función polinómica que se ajusta a los valores de población registrados en el periodo citado responde a la siguiente ecuación:

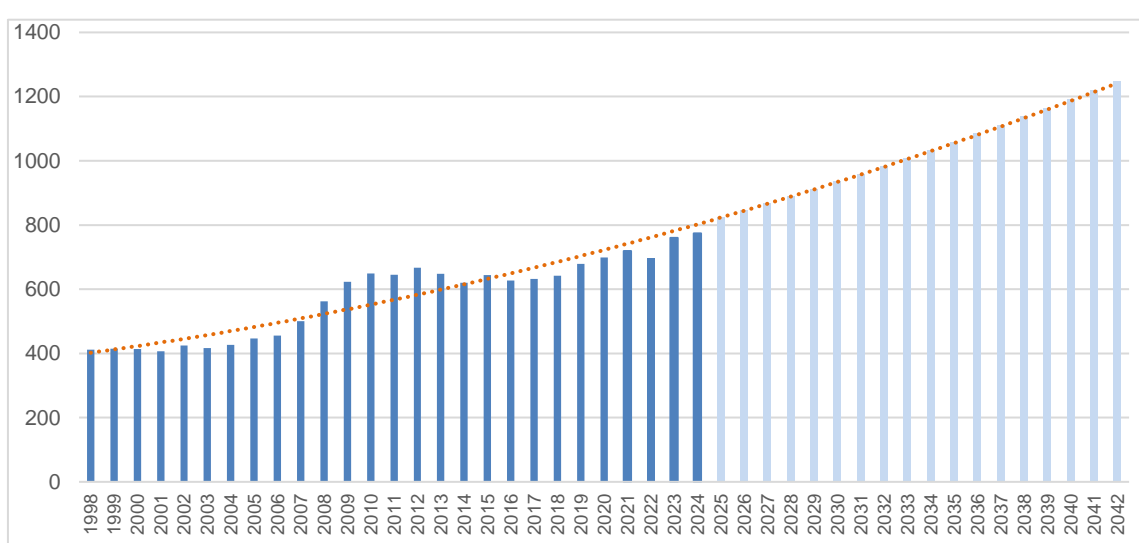
$$y = 0,2171x^2 + 9,2137x + 394,66$$

Aplicando la ecuación anterior obtenemos la proyección de la población futura del municipio de Puentes Viejas hasta el año horizonte 2042, tal como se recoge en la tabla siguiente:

AÑO	X	Y (PROYECCIÓN DE POBLACIÓN ESTIMADA EN Nº HABITANTES)
1998	1	412
1999	2	415
2000	3	414
2001	4	407
2002	5	425
2003	6	417
2004	7	427
2005	8	447
2006	9	456
2007	10	500
2008	11	562
2009	12	623
2010	13	649
2011	14	645
2012	15	667
2013	16	648
2014	17	620
2015	18	644
2016	19	627
2017	20	632
2018	21	642
2019	22	679
2020	23	699
2021	24	719
2022	25	697
2023	26	760
2024	27	774
2025	28	823
2026	29	844
2027	30	866
2028	31	889
2029	32	912
2030	33	935
2031	34	959

AÑO	X	Y (PROYECCIÓN DE POBLACIÓN ESTIMADA EN Nº HABITANTES)
2032	35	983
2033	36	1.008
2034	37	1.033
2035	38	1.058
2036	39	1.084
2037	40	1.111
2038	41	1.137
2039	42	1.165
2040	43	1.192
2041	44	1.220
2042	45	1.249

PROYECCIÓN DE POBLACIÓN	
ESTIMACIÓN AÑO DE APROBACIÓN DEL PGOU	2027
PREVISIÓN DE CÁLCULO (AÑOS)	15 AÑOS
AÑO HORIZONTE ESTIMADO PARA EL CÁLCULO	2042
SERIE DE DATOS DE POBLACIÓN CONSIDERADOS	1998 - 2024
MÉTODO DE CÁLCULO	Proyección polinómica



$$y = 0,2171x^2 + 9,2137x + 394,66$$

POBLACIÓN PREVISTA AÑO HORIZONTE (2042)	1.249 habitantes
POBLACIÓN ACTUAL (2024)	774 habitantes
AUMENTO DE POBLACIÓN PREVISTO (2024-2042)	475 habitantes
% INCREMENTO DE POBLACIÓN PREVISTO	61,36%

Figura 7. Proyección de población futura para Puentes Viejas. Fuente: INE. Elaboración propia.

De acuerdo a los resultados obtenidos, puede estimarse que la población del municipio de Puentes Viejas podrá alcanzar los 1.249 habitantes en el año 2042. Teniendo en cuenta que la población actual en 2024 es de 774 habitantes (INE), el aumento de la población actual de 475 habitantes en el periodo 2024-2042 implica un incremento del 61,36%.

3.7.2. Justificación de la previsión de vivienda

De acuerdo a los resultados obtenidos en la proyección de la población recogida en el presente documento, se estima que la población del municipio de Puentes Viejas podrá alcanzar los 1.249 habitantes en el año 2042. Teniendo en cuenta que la población actual en 2024 es de 774 habitantes (INE 2024), esto supone un aumento de la población actual de 475 habitantes en el periodo 2024-2042, lo que implica un incremento del 61,36%.

En el cálculo del número de viviendas necesario para dar respuesta al aumento de población estimado, se ha tenido en cuenta la proyección de hogares realizada por el INE para el periodo 2022-2037 en España, continuando la proyección hasta el año horizonte considerado para el PGOU (2042) con la misma línea de tendencia, tal como puede verse en la siguiente tabla y gráfico.

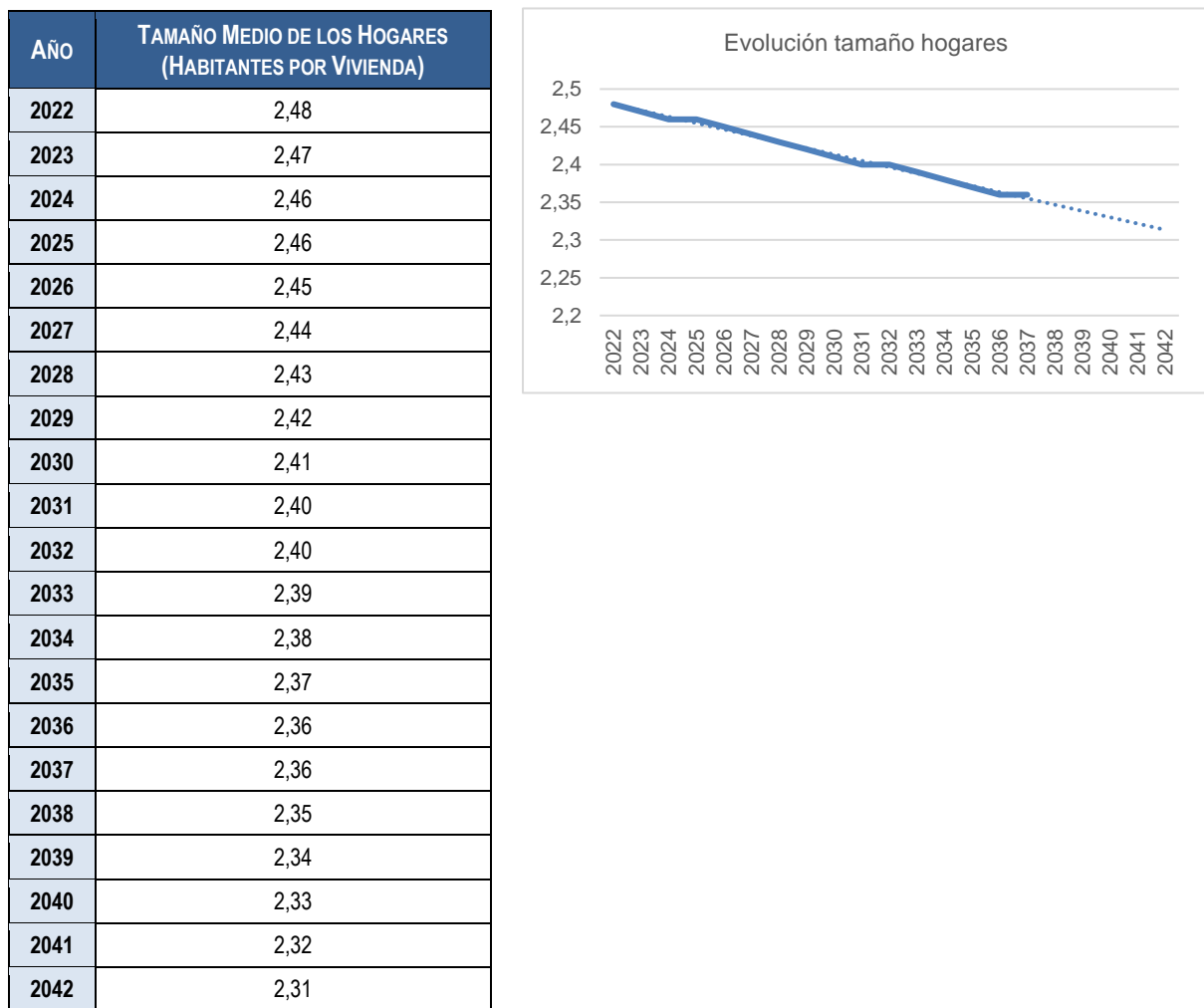


Figura 8. Proyección de tamaño de hogares en España. Fuente: INE. Elaboración propia.

Se puede observar que la tendencia para los próximos años es la disminución del tamaño de los hogares, pasando de 2,48 habitantes por vivienda en 2022 a 2,31 habitantes por vivienda en 2042. Para el cálculo adoptaremos el valor promedio de tamaño de hogar estimado en el periodo 2022-2042, que resulta de 2,40 habitantes por vivienda.

Por tanto, considerando una ocupación media de 2,40 habitantes por vivienda, podemos evaluar de forma orientativa las necesidades de vivienda para el periodo 2024-2042, que se situarán en torno a las 198 viviendas, necesarias para albergar a la población prevista (Alternativa 1).

Sin embargo, la estructura de vivienda de Puentes Viejas presenta una serie de condicionantes que hace que este valor se aleje de la demanda total real del municipio. De acuerdo al análisis realizado en esta memoria, en el término municipal de Puentes Viejas el 46,11% de las viviendas son principales y el 53,89% de las viviendas son secundarias. Por tanto, se puede considerar que las viviendas principales son las que ocupan a día de hoy los habitantes censados en el municipio, mientras que los propietarios de las viviendas secundarias son personas residentes fuera del municipio, que no aparecen en los datos estadísticos sobre demografía y población disponibles.

De acuerdo a este análisis, las 198 viviendas estimadas serían las necesarias para albergar a la población prevista que alcanzará el censo municipal en el año horizonte del presente PGOU, ya que su cálculo se ha realizado considerando los datos de población censada en el municipio. No obstante, para la evaluación de la necesidad total de vivienda en el municipio debe considerarse también la demanda de viviendas secundarias. En este sentido, debe tenerse en cuenta que especialmente en estos municipios de la Sierra de Madrid la proporción de viviendas secundarias respecto del total es relevante. En la actualidad se ha detectado una creciente demanda actual de viviendas de segunda residencia en Puentes Viejas.

En consecuencia, si consideramos que en los próximos años se mantiene la estructura actual de viviendas (proporción entre viviendas principales y secundarias), podemos estimar que en el año horizonte se necesitarán 198 viviendas para albergar a la futura población censada (primera residencia) y además se requerirán más viviendas para responder a la demanda de segunda residencia. Esto nos daría una estimación inicial de 198 viviendas principales (46,11%) y 232 viviendas secundarias (53,89%), lo que sumaría un total de 430 nuevas viviendas necesarias (100% de la demanda) en el municipio (Alternativa 2).

Sin embargo, de acuerdo a los estándares de desarrollo urbano sostenible, no parece razonable estimar un incremento tan relevante del número de nuevas viviendas basado sobre todo en las necesidades de segunda vivienda. Además, uno de los objetivos del presente PGOU es fijar población censada en el municipio, que resida en Puentes Viejas como primera residencia, disminuyendo así el porcentaje de vivienda secundaria en el municipio. Por ello, podemos considerar que a lo largo del periodo de vigencia del presente PGOU podrá modificarse progresivamente la proporción entre viviendas principales y secundarias, aumentando el porcentaje de viviendas de primera residencia. En este sentido, para la estimación de la necesidad de vivienda, adoptaremos una proporción más realista y sostenible entre viviendas principales y secundarias, que podrá estar en el entorno del 55% para viviendas principales y del 45% para viviendas secundarias. De acuerdo a este criterio, la necesidad de viviendas será de 198 viviendas principales (55%) y 162 viviendas secundarias (45%), sumando un total de 360 viviendas necesarias en el municipio (100%) (Alternativa 3).

De este número estimado de viviendas necesarias, deberán sustraerse las viviendas existentes que se encuentran actualmente en construcción o ya construidas, pero aún desocupadas, ya que son susceptibles de ser ocupadas por parte de la población prevista.

Conforme a lo anterior, el nuevo modelo urbanístico para Puentes Viejas debería prever al menos una oferta superior a las **360 viviendas** para absorber las demandas detectadas para el año horizonte 2042 (**Alternativa seleccionada**).

3.8. Previsiones de suelo para actividades económicas

Como se ha comentado anteriormente, Puentes Viejas es un municipio con un carácter predominantemente residencial. Dada su situación alejada de la zona metropolitana de Madrid y la inexistencia de grandes autovías en el término municipal, la implantación industrial en Puentes Viejas es prácticamente inexistente. Además, estas actividades no han sido desarrolladas en desarrollos urbanísticos anteriores, lo que supone una muestra más de su carácter innecesario. No obstante, teniendo en cuenta el incremento poblacional descrito en apartados anteriores, el planeamiento debe contemplar al menos una complementariedad de usos de forma equilibrada al desarrollo residencial.

Por ello, podrán reservarse en los sectores y ámbitos de actuación con uso residencial prevista superficie para la implantación de usos terciarios y comerciales, de carácter local, bien en las plantas bajas de edificios residenciales (cuando la ordenanza correspondiente lo permite), bien en parcela exclusiva, bien como uso alternativo (para dar la máxima flexibilidad) con el objetivo de fomentar la integración de usos en la trama urbana y dotar a las nuevas áreas residenciales de los servicios necesarios y adaptados en su entorno próximo, fomentando un desarrollo sostenible que permita también generar una oferta de trabajo para retener y atraer población.

3.9. Previsiones de suelo para usos dotacionales

Se plantea la mejora de la red de equipamientos en el casco, gracias a la obtención de suelo público mediante las actuaciones de desarrollo planteadas (Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado, y Actuaciones sobre el Medio Urbano –de dotación- en Suelo Urbano Consolidado).

Desde el punto de vista de la sostenibilidad, se tratarán de ajustar los suelos públicos de cesión, a fin de contener los **costes de conservación y mantenimiento** por parte del Ayuntamiento y de garantizar la viabilidad económica de los ámbitos. Por tanto, a la hora de establecer los estándares para redes locales y generales, se opta por un **equilibrio entre las necesidades de la población y los criterios de sostenibilidad**.

En cuanto a las categorías de los equipamientos públicos (educativos, asistenciales, culturales, sanitarios, deportivos, etc.), el nuevo PGOU propone una **categoría genérica de equipamientos** para los nuevos desarrollos, sin especificar en estos ámbitos el tipo concreto de equipamiento a implantar, siendo el planeamiento de desarrollo el que, con mayor o menor concreción, establezca, en función de las necesidades futuras del municipio, dicha determinación. Será el propio Ayuntamiento el que, justificadamente y en función

de las necesidades presentes y futuras, decida el equipamiento concreto a ubicar en cada parcela del municipio, lo que proporcionará una **mayor flexibilidad en la aplicación del planeamiento**.

Además, en ámbitos de nuevo desarrollo se prevén también una reserva mínima de zonas verdes pertenecientes a la red local, cumpliendo el estándar establecido en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Estos espacios libres y zonas verdes complementarán la red general del municipio.

Dentro de las reservas de suelo dotacional propuestas desde el Plan General, cabe resaltar el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-6 (R). "Polideportivo de Paredes de Buitrago", ubicado al norte de la población homónima, donde se prevé regular dotaciones a escala urbana.

3.10. Propuesta en relación a las redes de infraestructuras y servicios urbanos

En cuanto a la **red de abastecimiento**, el Plan General deberá prever el refuerzo de algunas de las conducciones de abastecimiento, considerando también la posibilidad de ampliación de los depósitos actuales o la construcción de otros nuevos. Se continuará con el desarrollo de la red de agua regenerada actual.

En cuanto a la **red de saneamiento**, a priori, la capacidad de tratamiento de las estaciones depuradoras con que cuenta el municipio es suficiente teniendo en cuenta las actuaciones de ampliación previstas por el Canal de Isabel II sobre las mimas. Por tanto, las actuaciones a desarrollar irán encaminadas al refuerzo y renovación de los colectores actuales.

En relación a las **infraestructuras de gestión de residuos urbanos**, el Plan General preverá la dotación de **instalaciones de almacenamiento y tratamiento de residuos industriales**, así como de residuos peligrosos y no peligrosos. Se implementarán también **instalaciones de gestión de residuos de construcción y demolición**.

En cuanto a la red de **suministro de energía eléctrica**, el nuevo Plan General ha de considerar el refuerzo de la red con la incorporación o mejora de centros de transformación y/o subestaciones eléctricas.

En lo que respecta a las **redes de telecomunicación**, el servicio, en general, es bueno, siendo las actuaciones propuestas las relativas al despliegue de la red 5G y a la finalización de la disponibilidad de fibra óptica en todo el municipio.

En cuanto a la **movilidad urbana**, la carencia de zonas de aparcamiento suficientes representa, quizás, el principal problema detectado, especialmente en los núcleos más pequeños de Paredes de Buitrago y Serrada de la Fuente. Sería importante también el incorporar incentivos al uso de modos de transporte sostenibles, ampliando e interconectando la red de carriles bici.

3.11. La protección del medio ambiente

El presente Plan General establece medidas para controlar y reducir la incidencia negativa del crecimiento urbanístico sobre el medio ambiente. A su vez, uno de los objetivos es preservar los suelos no urbanizables de protección de su deterioro, de su posible transformación mediante la urbanización y/o degradación en cualquier otra forma.

En la Memoria de Información se enumeran los espacios protegidos por normativas medioambientales y sectoriales. Todos estos ámbitos han sido objeto de protección específica por el Plan General de Ordenación Urbana mediante su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección, y han quedado incluidos en categorías específicas, remitiendo a los distintos regímenes de protección de las legislaciones sectoriales de aplicación en cada caso.

Por otro lado, el plan plantea la protección de determinados espacios que se ha analizado que deben ser preservados de la actividad urbanizadora por sus valores paisajísticos, y han sido clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección, incluidos en categorías específicas.

Asimismo, se plantean criterios de sostenibilidad ambiental en el uso racional del agua, como la incorporación de sistemas de riego sostenibles en zonas verdes públicas. Se aboga por la preferencia a la implantación de redes de saneamiento separativas con infiltración de aguas pluviales en el terreno para recarga de acuíferos. Se implementarán aquellas medidas de incentivos al ahorro energético mediante cogeneración, instalaciones fotovoltaicas, etc.

Se respetarán las normas acústicas teniendo en cuenta los niveles de ruido provenientes de las infraestructuras de transporte existentes y previstas para adecuar los usos del suelo a las servidumbres acústicas existentes o previstas.

3.12. La protección del patrimonio

Uno de los objetivos fundamentales del Plan General es la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico del municipio.

El presente documento incorpora entre su documentación el “Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, en el que se recogen los elementos protegidos por el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, para su adecuada integración en la propuesta del plan. Asimismo, se incluyen otros bienes recogidos por Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (INPHIS) en el municipio de Puentes Viejas.

En el caso de que los yacimientos se localicen en Suelo Urbano, el Plan General establecerá condiciones para la regulación de las actuaciones permitidas y prohibidas en esos ámbitos, conforme a lo exigido en la legislación vigente sobre Patrimonio Histórico.

3.13. Modelo de movilidad propuesto

Uno de los objetivos de la presente revisión del Plan General de Ordenación Urbana es la implantación de **criterios de movilidad sostenible** al modelo urbanístico propuesto para el municipio. Los principales criterios considerados son los siguientes:

- Planificación de la ampliación de la red viaria con el objetivo de absorber las demandas de tráfico derivadas del crecimiento poblacional previsto, y de resolver los problemas de tráfico actuales, descongestionando los puntos conflictivos y **mejorando la movilidad urbana**.

- Favorecer los modos de transporte no motorizados (redes peatonales y ciclistas), planteando un carácter eminentemente peatonal para la movilidad interior de cada núcleo. Se plantea para ello la mejora del ambiente urbano y la accesibilidad peatonal.
- Fomentar el uso del transporte público y colectivo (autobuses, etc.) frente al vehículo privado.
- Mejorar la dotación de aparcamientos en las áreas donde se detectan mayores carencias.
- En cuanto al viario público, las actuaciones propuestas vendrán definidas por el desarrollo de los nuevos sectores, incorporando los nuevos viales necesarios y completando la red viaria actual.
- Mejorar la accesibilidad del casco urbano consolidado desde las carreteras exteriores y garantizar la permeabilidad con los nuevos desarrollos, conectando adecuadamente el casco y las zonas residenciales con las áreas de nuevos crecimientos previstos.
- Implementar actuaciones de remodelación en el suelo urbano consolidado con el fin de conseguir la pacificación del tráfico y la mejora de las condiciones de uso de la red viaria.
- Sustituir las luminarias actuales por LED y el refuerzo de la iluminación en los cruces y pasos de cebra, para mejorar la calidad de la iluminación y el consumo energético.

3.14. Efectos ambientales de la propuesta

En lo que se refiere a los efectos y repercusiones ambientales globales que la ordenación propuesta supone sobre los espacios protegidos y los municipios limítrofes, es de señalar:

- La elevación de la ratio de espacios libres y zonas verdes en los ámbitos de actuación, en contacto directo con el suelo natural que rodea al mismo.
- Se preservan los suelos no urbanizables de protección de su posible transformación, mediante su adecuada clasificación y la incorporación al Documento de la obligatoriedad del cumplimiento exhaustivo de la legislación sectorial medio ambiental vigente. Se amplía igualmente esta protección a gran parte del término municipal, que se preserva de la actividad urbanizadora para proteger sus valores paisajísticos y agrícolas.
- El Proceso de Evaluación y selección de alternativas garantizan el cumplimiento de los requisitos establecidos por la legislación vigente en materia de Evaluación Ambiental Estratégica.
- En los tramos donde las **vías pecuarias** transcurren por suelo urbano se garantizará en la medida de lo posible la integración de las mismas en la trama viaria urbana.
- El Plan General protege los **cauces y riberas** que atraviesan el municipio, mediante su clasificación como Suelo No Urbanizable, preservando sus valores ambientales y los ecosistemas asociados.
- El Plan General preserva los **montes preservados**, cumpliendo las exigencias normativas establecidas en la legislación sectorial estatal y autonómica en materia de montes.

Título IV. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

Capítulo 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

1.1. Objetivos generales

El objetivo general del documento del Plan General de Ordenación Urbana de Puentes Viejas es el de dotar al municipio de un instrumento de planeamiento general, adaptado tanto a la legislación vigente como a la realidad del territorio, y previendo su sostenibilidad y la viabilidad de su crecimiento.

El Plan General de Ordenación Urbana de Puentes Viejas se adapta a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. En este sentido, los fines de la ordenación urbanística establecida por el Plan General son los señalados en el artículo 3 de la citada Ley, que se relacionan a continuación:

- 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 social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.
- d) La organización en suelo no urbanizable de protección de los usos, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones que, excediendo de su utilización y explotación conforme a su naturaleza, sean autorizables en dicho suelo, de modo que contribuya en mayor medida a la preservación de su carácter rural.
- e) La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización.
- f) La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural, así como del patrimonio histórico – artístico, cultural y arquitectónico.
- g) Impedir la especulación con el suelo.
- h) Asegurar siempre la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones Públicas.
- i) La orientación de las actuaciones públicas y privadas en orden a hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada, especialmente mediante la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y la constitución de patrimonios públicos de suelo.

Todos estos objetivos generales aquí enunciados se tendrán en cuenta en la elaboración del Plan General, de tal forma que sus propuestas tenderán esencialmente a potenciar aquellos factores capaces de enriquecer y revalorizar la calidad ambiental del sistema urbano, reforzando en lo posible su posición territorial y protegiendo su patrimonio natural y cultural.

1.2. Objetivos específicos

Además de los objetivos de carácter general expuestos en el apartado anterior, podemos establecer los siguientes criterios y objetivos específicos, a alcanzar mediante la gestión y desarrollo de las propuestas de la Redacción del Plan General:

- a) Dotar al municipio de un instrumento de planeamiento general **adaptado a la legislación** urbanística, sectorial y ambiental vigente.
- b) Incorporar en el nuevo PGOU los **planeamientos de desarrollo y las modificaciones puntuales** aprobadas.
- c) Solucionar los problemas de gestión derivados de la falta de desarrollo del planeamiento vigente (NN.CC y SS.).
- d) Plantear un **modelo de crecimiento sostenible y equilibrado** con las necesidades poblacionales actuales y razonablemente proyectadas.
- e) **Consolidar y ordenar los núcleos urbanos tradicionales** preexistentes ordenando las zonas de borde de crecimiento disperso sin consolidar, redefiniendo alineaciones, alturas, señalando elementos fuera de ordenación, usos, redes locales, etc.
- f) Definir un **modelo de ordenación compacto** que ofrezca soluciones a los problemas urbanísticos existentes y dé respuesta a las demandas de crecimiento sostenible para los próximos años, previendo suficientes áreas de nuevo desarrollo y preservando de la urbanización las áreas con mayores valores ambientales del municipio. El nuevo Plan General deberá adaptarse a la realidad actual en cuanto a necesidades, tipos de usos previstos, tipologías edificatorias demandadas, etc.
- g) **Actualizar la normativa** (ordenanzas de aplicación) subsanando problemas derivados de su obsolescencia, y dar solución a disfunciones normativas que hayan supuesto problemas para los servicios técnicos municipales en la aplicación del planeamiento.
- h) Preservación de la actividad ganadera que equilibra y sostiene el hábitat prioritario. Plantear compatibles a usos productivos e industriales dentro del suelo urbano en convivencia con el uso residencial, garantizando el equilibrio de usos y la diversificación de la actividad económica del municipio.
- i) Definición de las redes supramunicipales, generales y locales.
- j) **Actualizar las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos** existentes y maximizar el aprovechamiento actual de las redes generales y las infraestructuras municipales.
- k) Analizar los problemas de movilidad del municipio y fomentar modos de transporte alternativos favoreciendo los sistemas de **movilidad sostenible**.
- l) Obtención de suelos públicos con el objetivo de **mejorar y ampliar las dotaciones existentes**.
- m) **Protección de las vías pecuarias** vinculadas a rutas seculares y a manifestaciones artísticas que forman parte del Patrimonio Histórico.
- n) Integración en el PGOU de criterios para fomentar el **urbanismo inclusivo**, incluyendo los análisis específicos de impacto sobre los colectivos afectados.
- o) Priorizar por la **regeneración de la trama urbana** existente y la **colmatación de las áreas vacantes** existentes en el núcleo de población.
- p) **Regular la existencia de edificaciones** en Suelo No Urbanizable, integrando, en su caso, los caseríos espontáneos a los núcleos existentes, buscando la compacidad urbana.
- q) Establecimiento de medidas para agilizar la **gestión urbanística** y paliar los problemas de interpretación y aplicación del planeamiento urbanístico.

- r) **Protección de los paisajes** valiosos desde un punto de vista ambiental, patrimonial, visual y social.
- s) **Salvaguardar y mejorar los valores y la calidad del paisaje**, tanto rural como urbano.
- t) Protección de edificaciones de interés mediante la redacción de un **Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos**.
- u) Conseguir que las determinaciones normativas del nuevo instrumento de planeamiento sean claras y precisas, para **facilitar la interpretación y la aplicación del PGOU**, evitando indefiniciones
- v) Desarrollo de un proceso de **participación ciudadana** durante la elaboración del PGOU para garantizar la transparencia y la integración de las propuestas y sugerencias de la población de Puentes Viejas con el fin de generar un modelo de ciudad consensuado por todos los agentes implicados.

1.3. Objetivos de desarrollo sostenible

Para la redacción del presente Plan General de Ordenación Urbana de Puentes Viejas se tienen en cuenta los **principios y objetivos de desarrollo sostenible** recogidos en el **Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana**, así como en otros documentos como la **Agenda Urbana Española**.

1.3.1. Principios de desarrollo sostenible de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana

De acuerdo a los **principios de desarrollo territorial y urbano sostenible** establecidos en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la **Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**, el presente Plan General propiciará 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.

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

- a) Posibilitarán el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del

equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión.

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

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

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

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

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

g) Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3.2. Objetivos de desarrollo sostenible de la Agenda Urbana Española

La Agenda Urbana Española (AUE) es un documento estratégico, sin carácter normativo, que persigue el logro de la sostenibilidad en las políticas de desarrollo urbano, de conformidad con los criterios establecidos por la Agenda 2030, la nueva Agenda Urbana de las Naciones Unidas y la Agenda Urbana para la Unión Europea.

Los objetivos recogidos en la Agenda Urbana Española contribuyen a conseguir un desarrollo equitativo, justo y sostenible de las ciudades, implicando con un enfoque multidisciplinar a todos los agentes que participan en la elaboración del planeamiento urbanístico.

Esta estrategia de desarrollo urbano de carácter integrado contiene un conjunto de diez Objetivos Estratégicos que se desglosan, a su vez, en diversos objetivos específicos. Para la consecución de cada uno de los objetivos específicos considerados, la Agenda Urbana Española propone varias líneas de actuación.

A continuación, se relacionan los Objetivos Estratégicos recogidos en la Agenda Urbana Española y sus objetivos específicos relacionados:

- **Objetivo Estratégico 1:** Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo.
 - 1.1. Ordenar el suelo de manera compatible con su entorno territorial.
 - 1.2. Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural y proteger el paisaje.
 - 1.3. Mejorar las infraestructuras verdes y azules y vincularlas con el contexto natural.

- **Objetivo Estratégico 2:** Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente.
 - 2.1. Definir un modelo urbano que fomente la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios básicos.
 - 2.2. Garantizar la complejidad funcional y diversidad de usos.
 - 2.3. Garantizar la calidad y la accesibilidad universal de los espacios públicos.
 - 2.4. Mejorar el medio ambiente urbano y reducir la contaminación.
 - 2.5. Impulsar la regeneración urbana.

2.6. Mejorar la calidad y la sostenibilidad de los edificios.

- **Objetivo estratégico 3:** Prevenir y reducir los impactos del cambio climático y mejorar la resiliencia.
 - 3.1. Adaptar el modelo territorial y urbano a los efectos del cambio climático y avanzar en su prevención.
 - 3.2. Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.
 - 3.3. Mejorar la resiliencia frente al cambio climático.

- **Objetivo estratégico 4:** Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular.
 - 4.1. Ser más eficientes energéticamente y ahorrar energía.
 - 4.2. Optimizar y reducir el consumo de agua.
 - 4.3. Fomentar el ciclo de los materiales.
 - 4.4. Reducir los residuos y favorecer su reciclaje.

- **Objetivo estratégico 5:** Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible.
 - 5.1. Favorecer la ciudad de proximidad.
 - 5.2. Potenciar modos de transporte sostenibles.

- **Objetivo estratégico 6:** Fomentar la cohesión social y buscar la equidad.
 - 6.1. Reducir el riesgo de pobreza y exclusión social en entornos urbanos desfavorecidos.
 - 6.2. Buscar la igualdad de oportunidades desde una perspectiva de género, edad y discapacidad

- **Objetivo estratégico 7:** Impulsar y favorecer la economía urbana.
 - 7.1. Buscar la productividad local, la generación de empleo y la dinamización y diversificación de la actividad económica.
 - 7.2. Fomentar el turismo sostenible y de calidad y los sectores clave de la economía local.

- **Objetivo estratégico 8:** Garantizar el acceso a la vivienda.
 - 8.1. Fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado a precio asequible.
 - 8.2. Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables.

- **Objetivo estratégico 9:** Liderar y fomentar la innovación digital.
 - 9.1. Favorecer la sociedad del conocimiento y avanzar hacia el desarrollo de las ciudades inteligentes (Smart cities).
 - 9.2. Fomentar la administración electrónica y reducir la brecha digital

▪ **Objetivo Estratégico 10:** Mejorar los instrumentos de intervención y la gobernanza.

- 10.1. Lograr un marco normativo y de planeamiento actualizado, flexible y simplificado que mejore, también, la gestión.
- 10.2. Asegurar la participación ciudadana, la transparencia y favorecer la gobernanza multinivel.
- 10.3. Impulsar la capacitación local y mejorar la financiación.
- 10.4. Diseñar y poner en marcha campañas de formación y sensibilización en materia urbana, así como de intercambio y difusión de la información.

1.4. Objetivos de protección ambiental

El principal criterio de la ordenación territorial propuesta es respetar las zonas de valor paisajístico y ambiental específico, tratando de conseguir la integración y convivencia entre el medio natural y el medio urbano. El medio natural de Puentes Viejas es uno de los valores más importantes del municipio y constituye una parte esencial de su identidad, por lo que se pretende compatibilizar el crecimiento urbano con la conservación del patrimonio natural existente.

Los objetivos de protección ambiental están encaminados fundamentalmente a prevenir degradaciones ambientales, corregir el comportamiento ambiental de los agentes socioeconómicos y potenciar la fortaleza del medio. La protección del medio ambiente, su mejora y establecer una situación de desarrollo sostenible dentro del medio urbano, son factores básicos a tener en cuenta en la elaboración del Plan General.

La incorporación de criterios ligados a un desarrollo más sostenible en el ámbito urbano en la elaboración del Plan General de Puentes Viejas procede no sólo de la normativa vigente en materia de evaluación ambiental, Ley 21/2013, sino también de las determinaciones de una serie de documentos estratégicos, encaminados a la progresiva concienciación de la administración y de la sociedad sobre los aspectos ambientales relacionados con el medio urbano.

El objetivo final es alcanzar una sociedad más coherente en el uso racional de sus recursos, socialmente más equitativa y cohesionada y territorialmente más equilibrada.

Entre los objetivos de protección ambiental considerados en la elaboración del Plan General de Puentes Viejas se encuentran:

- La salvaguarda ambiental como principio, buscando garantizar este componente de la calidad de vida.
- Promover el desarrollo sostenible y contribuir a la integración de los aspectos ambientales en la planificación.
- Poner de manifiesto la contribución del Plan General al cumplimiento de la normativa y de los objetivos y prioridades medioambientales establecidas en la normativa de la Unión Europea, del Estado español y de la Comunidad de Madrid.
- Clasificar urbanísticamente el suelo de acuerdo con la capacidad de acogida del medio.

- Conservar los bosques de galería asociados a los cursos de agua y facilitar su ampliación a los tramos de cauce que no dispongan de ellos.
- Garantizar la funcionalidad de los sistemas fluviales manteniendo libres los cauces.
- Mantener la calidad visual del territorio evitando la localización de elementos discordantes.
- Potenciar, conservar o tratar, si es preciso, el ambiente natural periurbano.
- La previsión de espacios de calidad y cantidad suficiente para un crecimiento adecuado y diversificado.

Garantizar la sostenibilidad de los crecimientos propuestos por el Plan General es un criterio fundamental que se tendrá en cuenta en la redacción de la revisión del PGOU. Para ello, se procurará la consecución del equilibrio urbano entre el espacio dedicado a la funcionalidad y organización municipal y los espacios orientados a los equipamientos de carácter más social, así como a los espacios lúdicos y con valores naturales.

1.5. Criterios generales y específicos de ordenación

El Plan General constituye uno de los instrumentos establecidos por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para la ordenación del uso del suelo y la regulación de las condiciones para su transformación o conservación.

El Plan General de Puentes Viejas (Madrid) constituye el instrumento de ordenación general del término municipal completo, sin perjuicio de que también pueda establecer determinaciones de ordenación detallada para ámbitos concretos.

Uno de los criterios básicos que se considera para la ordenación urbanística del municipio es el de lograr un crecimiento del núcleo que favorezca la proximidad de la población a los servicios y equipamientos previstos. Por tanto, el nuevo Plan General se orienta hacia la consecución de una ciudad con un carácter no solo residencial, sino también de servicios y de generación de actividad económica.

Garantizar la sostenibilidad de los crecimientos propuestos por el Plan General es un criterio fundamental que se ha tenido en cuenta en la redacción del presente documento. Para ello, se procurará la consecución del equilibrio urbano entre el espacio dedicado a la funcionalidad y organización municipal y los espacios orientados a los equipamientos de carácter más social, así como a los espacios lúdicos y con valores naturales.

Asimismo, la adecuación del municipio a todos los colectivos que lo forman, incluidos los que tienen movilidad reducida, implica un esfuerzo de planificación y ordenación de la trama urbana y de los accesos a los distintos equipamientos existentes y previstos.

En los siguientes epígrafes se desglosan los criterios específicos que, conforme a los resultados del diagnóstico realizado, se fijan en el Plan General para aquellos aspectos de especial relevancia en el municipio, como son el medio natural, el modelo territorial adoptado, la estructura urbana, la vivienda, el suelo productivo, los nuevos equipamientos y zonas verdes, la accesibilidad, la movilidad urbana, la protección del patrimonio y la gestión del planeamiento.

1.5.1. Criterios para la protección del medio natural

Se realizará una adecuación estricta del Plan a la legislación medioambiental vigente, como base de partida para la formulación del mismo, lo que supone una evaluación ambiental desde su génesis.

El principal criterio de la ordenación territorial propuesta por el Plan General es respetar las zonas de valor paisajístico y ambiental específico, tratando de conseguir la integración y convivencia entre el medio natural y el medio urbano. El medio natural de Puentes Viejas es uno de los valores más importantes del municipio y constituye una parte esencial de su identidad, por lo que se pretende compatibilizar el crecimiento urbano con la conservación del patrimonio natural existente.

Se protegerán los ámbitos de mayor valor ambiental como los Espacios Naturales Protegidos y Red Natura 2000. Se establecerán categorías específicas de suelo no urbanizable de especial protección para los terrenos incluidos en el en el Catálogo de embalses y zonas húmedas de la Comunidad de Madrid y su entorno, distinguiendo varios grados en función de la zonificación establecida por el instrumento de gestión que regula cada embalse, de modo que las condiciones de uso y edificación en esos suelos se remitan a dicho instrumento, garantizando la preservación de los valores naturales.

Asimismo, se prestará especial atención a los cauces y a sus áreas de inundación. Las riberas de los arroyos que discurren en los nuevos ámbitos de desarrollo se integrarán en la red general de zonas verdes, conformando una malla de corredores verdes que fomentará la protección de estos ámbitos y su puesta en valor.

Los montes serán clasificados en una categoría específica de suelo no urbanizable de protección. Asimismo, se procurará la protección adecuada para terrenos con hábitats naturales susceptibles de protección.

También se protegerán aquellos terrenos que, sin estar afectados por normativa sectorial, se ha considerado oportuna su preservación desde el presente Plan General por sus valores paisajísticos.

1.5.2. Criterios sobre el modelo territorial

La clasificación del suelo se ha basado en los criterios establecidos por la Ley 9/2001. A estos efectos, la mayor parte de la superficie clasificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección está constituida por terrenos afectados por legislación sectorial que establece su protección. El resto del Suelo No Urbanizable de Protección es aquel que, de acuerdo con sus valores específicos, se ha estimado oportuno y conveniente preservar de la acción urbanizadora por el planeamiento.

La clasificación y la delimitación del suelo urbano se basarán en la realidad física existente. De acuerdo con los criterios establecidos en el art. 14 de la Ley 9/2001, tendrán la clasificación de Suelo Urbano Consolidado *“los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción.”* Por otro lado, se clasificará como Suelo Urbano No Consolidado *“la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, la precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución de planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana y obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas”.*

El Suelo Urbanizable está constituido por los terrenos susceptibles de desarrollo en el municipio. Dentro del Suelo Urbanizable, la Ley 9/2001 establece la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado, que estará integrado por *“los terrenos que el planeamiento general prevea expresamente que deben transformarse en suelo urbano”*, se divide en sectores y se desarrolla a través de un Plan Parcial, y la categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado, integrada por el resto de Suelos Urbanizables.

Para la delimitación del Suelo Urbanizable Sectorizado se ha estimado la superficie de suelo necesaria para el incremento poblacional pretendido, de acuerdo con la actual estructura urbana y con la dinámica de crecimiento del municipio. Se trata de los terrenos para los que el Plan General prevé expresamente su transformación en suelo urbano, y se dividen en Sectores.

1.5.3. Criterios sobre la estructura urbana

Se propone un **modelo de crecimiento sostenible y equilibrado** con las necesidades poblacionales actuales y razonablemente proyectadas, consolidando la ciudad preexistente, conectando los núcleos urbanos con sus posteriores crecimientos, ordenando las zonas de borde de crecimiento disperso sin consolidar, potenciando las zonas residenciales y ofreciendo tipologías de viviendas unifamiliares, demandadas en el municipio.

Se fomentará la estructuración de los desarrollos propuestos en el Plan mediante una adecuada **jerarquización viaria**, logrando suelos para **equipamientos** públicos locales y generales de superficie igual o superior a la mínima reglamentada, con un **crecimiento reducido con baja densidad** de viviendas en nuevos desarrollos. Se destinará también el suelo con aprovechamiento lucrativo no solo al uso residencial, sino también a otros usos complementarios (comerciales, equipamientos y servicios) que vitalicen los nuevos desarrollos o zonas carentes de ellos y dinamicen la vida urbana, fomentando una adecuada **mezcla de usos** en el tejido urbano.

1.5.4. Criterios sobre vivienda

Se apuesta por un **modelo residencial de calidad**, dando continuidad al modelo urbanístico de viviendas en **baja densidad** que ha caracterizado el desarrollo del municipio de Puentes Viejas.

Se fomentará la **variedad de tipologías edificatorias de vivienda** en los nuevos desarrollos, adecuando cada zona a la necesidad de su entorno con distintas soluciones constructivas y tipológicas. Se propone un modelo residencial familiar, con amplias zonas estanciales, equipamientos y servicios, con tipologías de vivienda adecuadas para todo tipo de familias.

1.5.5. Criterios para los nuevos equipamientos y zonas verdes

La ubicación de los **nuevos equipamientos** y de las **nuevas zonas verdes** en la ordenación se realizará teniendo en cuenta las necesidades y carencias detectadas en el municipio durante la fase de información urbanística en la elaboración del presente Plan General. Su cuantificación cumplirá con los estándares mínimos de la Ley 9/2001 en base a la edificabilidad máxima y al menos mantendrá los estándares actuales del municipio.

La obtención del suelo necesario para los nuevos conjuntos de redes en suelo urbanizable se realizará durante el proceso de ejecución de los sectores previamente definidos en esta clase de suelo.

La idoneidad para la **ubicación de nuevas superficies dotacionales** se valorará de acuerdo con criterios de entorno y paisajismo, la topografía del lugar, o la presencia de algún elemento especial de relevancia. Nunca serán el resultado de un espacio residual en el conjunto de un ámbito. En todo caso tratará de localizar los equipamientos en **zonas con una buena accesibilidad**, próximas a las áreas residenciales o en áreas residenciales carentes de equipamientos, y formando parte en la medida de lo posible **de grandes ejes de equipamientos y zonas verdes**. Se garantiza la **accesibilidad a los equipamientos** mediante una posición estratégica respecto a las nuevas infraestructuras viarias y a las existentes.

Asimismo, en las áreas urbanas mejor equipadas podrá estudiarse la posibilidad de modificar la calificación actual de algunas parcelas de equipamiento con el fin de obtener parcelas de carácter patrimonial.

En cuanto a las **zonas verdes**, se plantea una malla de parques en torno a los cauces, aprovechando zonas de interés natural y de vistas existentes. Se trata de integrar en la trama urbana una **red verde interconectada** de forma que se fomenten los **recorridos peatonales**, el desarrollo de la **movilidad ciclista**, y la transición armónica entre las zonas urbanas y el entorno medioambiental circundante. Con este planteamiento se facilitará el acceso peatonal y ciclista desde las zonas residenciales del casco urbano hacia las zonas con mayor valor natural y paisajístico del municipio.

1.5.6. Criterios sobre movilidad urbana y accesibilidad

En relación al transporte se plantean los siguientes aspectos:

- Afrontar los problemas de movilidad y aparcamiento que han ido consolidándose en el casco en los últimos años, reordenando especialmente el tráfico rodado y apostando por la movilidad peatonal.
- Creación de viarios que conecten los nuevos desarrollos con el fin de descongestionar el casco urbano.
- Mejorar las conexiones entre los núcleos de población y con los caseríos espontáneos que se incorporan al tejido urbano, así como las zonas separadas físicas creadas por cauces y carreteras.

1.5.7. Criterios sobre vías pecuarias

Las **vías pecuarias** se clasificarán como “**Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido**”, uso “Vía Pecuaria”, según lo establecido en la Ley 8/98 de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

1.5.8. Criterios para la protección del Patrimonio Histórico

El plan General incorporará entre su documentación el denominado “**Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos**”, actualmente desactualizado con respecto a la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, con el objetivo de garantizar la protección de los elementos y espacios que cuentan con valores arquitectónicos, paisajísticos, ambientales, culturales, arqueológicos, etc.

Por tanto, se revisará el catálogo de elementos protegidos del planeamiento vigente, incorporando los bienes con valores susceptibles de merecer protección que no estuvieran recogidos y reconsiderando la catalogación de algunos elementos cuya protección por el planeamiento anterior no estuviera justificada.

Asimismo, se recogerán todos los **yacimientos arqueológicos y paleontológicos** existentes en el término municipal, de acuerdo al listado más actualizado recabado de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

1.5.9. Criterios para la gestión del planeamiento

Como criterio general, el Plan General de Puentes Viejas establece la **iniciativa privada y el sistema de compensación** para llevar a cabo la ejecución del planeamiento, teniendo en cuenta la experiencia previa en el desarrollo urbanístico del municipio.

Para la obtención de terrenos destinados a las **redes públicas generales** se establecerá una asignación equilibrada entre los nuevos sectores previstos, basada en criterios de proximidad, de funcionalidad y de viabilidad, de modo que se facilite la gestión urbanística de esos ámbitos.

Además, será necesario **actualizar las ordenanzas** del planeamiento vigente, previendo en el nuevo PGOU una regulación adaptada y precisa, de forma que su aplicación no genere problemas de interpretación, ambigüedad e indefinición. Debe tenerse en cuenta que los principales problemas detectados en el planeamiento vigente vienen derivados de las dificultades de aplicación de sus normas urbanísticas.

Asimismo, se tendrán en cuenta los **convenios urbanísticos** ya suscritos entre el Ayuntamiento y propietarios particulares.

1.5.10. Criterios para el fomento de las actividades económicas

Se plantea la regulación del uso turístico en las zonas residenciales, garantizando el equilibrio entre la actividad económica y el uso y disfrute de la ciudad por parte de los vecinos.

En línea con los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible establecidos en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el presente Plan General adopta el criterio de favorecer, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.

Asimismo, el Plan General de Ordenación Urbana recogerá en sus textos normativos determinaciones que fomenten el desarrollo de energías renovables y la aplicación de nuevas tecnologías que contribuyan a la mejora de la calidad urbana del municipio.

Por otra parte, de acuerdo a los objetivos estratégicos de desarrollo sostenible recogidos en la Agenda Urbana Española (AUE), el Plan General de Ordenación Urbana asume el criterio de fomentar la innovación digital en el municipio de Puentes Viejas, adoptando como propios los objetivos de avanzar en el desarrollo de las ciudades inteligentes (Smart Cities), fomentar la administración electrónica y reducir la brecha digital, mediante la aplicación de las siguientes líneas de actuación:

- a) Líneas de actuación para favorecer la sociedad del conocimiento y avanzar hacia el desarrollo de las ciudades inteligentes (Smart cities).

- Promover el desarrollo de los destinos turísticos inteligentes como caso particular de las Smart Cities al servicio del desarrollo sostenible de destinos turísticos urbanos y rurales.
- Adoptar medidas a través de planes o estrategias que favorezcan la incorporación de las nuevas tecnologías del conocimiento (Big data y Data Mining, Inteligencia Artificial) en la gestión urbana para avanzar en un modelo urbano inteligente. También deberían establecerse estrategias que avancen en un modelo de territorios inteligentes.
- Impulsar la digitalización de las ciudades y de los servicios urbanos mediante modelos eficientes y sostenibles basados en plataformas digitales de gestión inteligente.
- Facilitar el acceso a las redes de comunicaciones móviles modificando y adaptando las normativas autonómicas y locales a la nueva normativa estatal en la materia.
- Impulsar el espacio público como eje vertebrador del acceso a las nuevas tecnologías por parte del ciudadano.
- Considerar el despliegue de las comunicaciones electrónicas como un equipamiento básico de las ciudades que debe formar parte de las determinaciones estructurantes de los instrumentos de planeamiento.
- Impulsar las tecnologías limpias en los procesos de información y de comunicación y en los sistemas inteligentes de transporte, así como en la gestión eficiente y sostenible de los recursos de la ciudad (energía, agua, residuos y medio ambiente urbano).
- Apostar por un desarrollo económico y competitivo de la ciudad basado en la innovación, la tecnología y un mejor aprovechamiento del capital social y humano.

b) Líneas de actuación para fomentar la administración electrónica y reducir la brecha digital

- Fomentar el gobierno abierto y transparente (portales open data) que se apoya en la tecnología para conseguir calidad y eficiencia en sus servicios y actividad y para incentivar la participación ciudadana en los procesos de decisión que afectan a la ciudad.
- Promover la existencia de portales abiertos de información en los que se pueda acceder a datos en bruto y no manipulados, con los que posteriormente poder trabajar con garantía de certeza que favorezca, además, el intercambio de información entre las ciudades.
- Establecer mecanismos y estrategias de jerarquización y homogeneización de la información de manera que sea comparable en el espacio y en el tiempo y accesible para todos.
- Aumentar los servicios de administración electrónica facilitando los procedimientos administrativos a ciudadanos y empresas.
- Adoptar medidas de innovación tecnológica con aplicaciones que acerquen al ciudadano a los servicios públicos. También está relacionada con el vehículo eléctrico y el autónomo.
- Disponer de estrategias de alfabetización digital de colectivos vulnerables (desempleados de larga duración, personas mayores, etc.) con el fin de reducir la brecha digital.
- Mejorar la formación especializada en estas materias, tanto por parte de los empleados públicos como de la sociedad en general.

Título V. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Capítulo 1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN GLOBAL

1.1. Clases y Categorías de Suelo

El presente Avance establece como determinaciones de ordenación estructurante la clasificación del suelo y la división de cada clase de suelo en las categorías y subcategorías correspondientes. Conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable, se establecen las clases de **Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable de Protección**, delimitando cada clase de suelo en función de la situación básica en que se encuentran los terrenos y en base a los criterios de clasificación que establece la Ley 9/2001, teniendo en cuenta, en su caso, las categorías de cada clase de suelo que define la legislación aplicable.

La totalidad del suelo del término municipal de Puentes Viejas se ha clasificado distinguiendo tres clases de suelo: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable de Protección. A continuación, se describe cada una de las clases de suelo previstas:

- **Suelo Urbano (SU):** Comprende en líneas generales la totalidad del Suelo Urbano clasificado por el planeamiento vigente. Por otra parte, se han incluido además en Suelo Urbano algunos terrenos de borde que actualmente cumplen los requisitos establecidos por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid para esa clase de suelo, como resultado del análisis pormenorizado del límite del suelo urbano actual que se ha realizado durante la elaboración del presente Plan General.

El Suelo Urbano se divide en 5 Áreas Homogéneas: AH-01 “Casco Antiguo de Mangirón”, AH-02 “Ensanche de Mangirón”, AH-03 “Cinco Villas”, AH-04 “Paredes de Buitrago” y AH-05 “Serrada de la Fuente”.

Dentro del Suelo Urbano se diferencian las dos categorías contempladas en la Ley 9/2001: el **Suelo Urbano Consolidado (SU-C)** y el **Suelo urbano No Consolidado (SU-NC)**.

El Suelo Urbano No Consolidado está constituido por siete Ámbitos de Actuación con uso global residencial: SUNC-1 “La Cerradilla Este”, SUNC-2 “La Cerradilla Oeste”, SUNC-3 “Calle Saleguillas – Calle del Cañuelo”, SUNC-4 “Prado Trigos”, SUNC-5 “La Fragua”, SUNC-6 “Polideportivo de Paredes de Buitrago” y SUNC-7 “Iglesia de San Andrés Apóstol”.

La superficie total del Suelo Urbano es de 660.721 m²s que representa un 1,13% de la superficie total del término municipal. El Suelo Urbano Consolidado representa un porcentaje de 0,98% y el Suelo Urbano No Consolidado un 0,15%.

- **Suelo Urbanizable (SUR):** son los suelos que podrían ser objeto de desarrollo urbano, habiéndose adscrito como tales en el presente Plan General por no proceder a clasificarse como urbanos ni como no urbanizables de protección (Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, artículo 15). Se han previsto dos categorías de Suelo Urbanizable: sectorizado y no sectorizado.

Se categorizan como **Suelo Urbanizable Sectorizado (SUR-S)** aquellos suelos que, conforme a las necesidades analizadas, se plantea expresamente por el presente plan general que deben

transformarse en suelo urbano. Para ello se han delimitado en 3 sectores residenciales: SURS-1 “Las Charquillas”, SURS-2 “Los Quintos” y SURS-3 “Las Navas”.

Se categorizan como **Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUR-NS)** el resto de suelos, que no se considera necesario que sean urbanizados conforme a las necesidades materiales analizadas por el equipo redactor.

La superficie total de Suelo Urbanizable es de 205.479 m² de suelo, que representa un porcentaje de 0,35% de la superficie total del término municipal. El Suelo Urbanizable Sectorizado se limita exclusivamente a 81.192 m² de suelo, lo que representa un 0,14 % del total del término municipal.

- **Suelo No Urbanizable de Protección:** Comprende aquellos suelos que, bien por estar sometidos a protección especial sectorial o bien por sus valores intrínsecos naturales, agrícolas, arqueológicos o ambientales, deben ser preservados del proceso urbanizador.

Dentro del Suelo No Urbanizable de Protección se incluyen dos categorías de suelo, **Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E)** y **Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P)**. Dentro de la primera aparecen varias subcategorías en función del régimen especial de protección establecido por la legislación sectorial vigente en cada caso. En este sentido se han considerado las subcategorías de SNUP-E de Embalses, Carreteras, Cauces y Riberas, Vías Pecuarías, Montes Preservados, Montes de Utilidad Pública, Zona Especial de Conservación y Cultural. En la categoría de Protección Preservado se incorporan dos subcategorías, para protección Agrícola y Paisajística.

La superficie total del Suelo No Urbanizable de Protección es de 57.690.590 m²s, que representa un porcentaje del 98,52 % de la superficie total del término municipal.

A continuación, se adjunta una tabla con las superficies de suelo que el presente Avance del Plan General incluye en cada clase de suelo, en comparación con las superficies previstas en la alternativa 0 de no desarrollo.

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO	ALTERNATIVA 0 (*)		ALTERNATIVA 3	
		SUPERFICIE (m2s)	% T.M.	SUPERFICIE (m2s)	% T.M.
SUELO URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)	474.038 (*)	0,81% (*)	570.960	0,98%
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)			89.762	0,15%
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO (SURS)	-	-	81.192	0,14%
	NO SECTORIZADO (SURNS)	-	-	124.287	0,21%
SUELO NO URBANIZABLE (SNUP)		58.082.753 (*)	99,19% (*)	57.690.590	98,52%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		58.556.791	100,00%	58.556.791	100,00%

(*) Las Normas Subsidiarias de 1977 clasifican el Suelo Urbano sin categorías, siendo el Suelo de Reserva (Urbana y Metropolitana) equiparable al SUELO URBANIZABLE (SECTORIZADO Y NO SECTORIZADO). La Modificación de las Normas Subsidiarias de 1997 establece que aquellos Suelo Rústicos clasificados en las Normas Subsidiarias de 1977 pasan a clasificarse como SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIALMENTE PROTEGIDO

Tabla 12. Superficies de cada clase de suelo

1.2. Suelo Urbano

1.2.1. Justificación de la delimitación de Suelo Urbano

De acuerdo a lo establecido en el apartado 1 del artículo 14 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que, formando parte de una trama urbana, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Que sean solares por ser aptos para la edificación o construcción y estar completamente urbanizados, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente y contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas.
- b) Que cuenten con urbanización idónea para la edificación o construcción a que deba otorgar soporte y realizada en grado suficiente, que proporcione, en todo caso, acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- c) Que estén ocupados por la edificación o construcción al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico.
- d) Que estén urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Por tanto, la delimitación del Suelo Urbano constituye un hecho reglado. El Plan General ha incluido en esta clase de suelo únicamente los terrenos que cumplen las condiciones exigidas legalmente, por lo que puede considerarse perfectamente justificada la delimitación del Suelo Urbano recogida en el presente Avance.

La delimitación de Suelo Urbano propuesta en el presente Avance del Plan General se ha realizado atendiendo al cumplimiento de las condiciones exigidas por las Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. En este sentido se ha efectuado una comprobación del límite del suelo urbano recogido en el instrumento de planeamiento anteriormente vigente, ajustándolo en algunos casos a la realidad topográfica y a las características actuales que presentan los terrenos en la actualidad. Asimismo, se ha incorporado al suelo urbano aquellos suelos que durante la vigencia del anterior instrumento de planeamiento urbanístico han sido objeto de desarrollo y se encuentran urbanizados.

También se han incluido aquellos ámbitos que se encuentran culminando la gestión para su desarrollo, por lo que se estima que antes de la aprobación definitiva del nuevo PGOU las obras de urbanización previstas se encuentren ejecutadas y recibidas por el Ayuntamiento.

1.2.2. Categoría de Suelo Urbano Consolidado

El **Suelo Urbano Consolidado (SUC)** clasificado por el presente Avance del Plan General de Puentes Viejas se encuentra constituido por todos los solares y por las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y

simultáneas a las de edificación o construcción, y que cumplan alguna de las condiciones establecidas en el apartado 1 del artículo 14 de la Ley 9/2001.

El presente Avance del Plan General ha clasificado como Suelo Urbano Consolidado los siguientes ámbitos:

- Los que estaban clasificados como tal en el planeamiento general vigente, y que cumplen las condiciones de urbanización efectiva definidos en la LSCM-01: los Cascos Antiguos de Mangirón, Cinco Villas, Paredes de Buitrago y Serrada de la Fuente, así como el ensanche de Mangirón.
- Aquellos suelos de borde del casco urbano que, aun no estando delimitados como tal en el planeamiento general vigente, cumplen con todas las condiciones establecidas en la ley del suelo para ser clasificados como tal, y que por tanto se integran en la trama urbana.

El contenido urbanístico del derecho de propiedad en Suelo Urbano Consolidado comprende, además de los derechos generales de la propiedad recogidos en la Ley 9/2001, los siguientes derechos y deberes, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:

- 1º. Realizar las obras ordinarias de carácter accesorio que resten para completar la urbanización de forma que la parcela adquiera la condición de solar con carácter previo o, en su caso y en las condiciones que se fijen, de forma simultánea a la edificación.
- 2º. Edificar en el solar en las condiciones y, en su caso, plazos establecidos por el planeamiento.
- 3º. Destinar la edificación a alguno de los usos legitimados por la ordenación urbanística en vigor.
- 4º. Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para la autorización de su ocupación.
- 5º. Realizar los deberes de cesión previstas para las actuaciones de dotación en el artículo 19 bis de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En Suelo Urbano Consolidado, los terrenos estarán legalmente vinculados a los usos previstos por la ordenación urbanística y, en su caso, a la construcción o edificación, así como afectados por la carga de la ejecución y la financiación de todas las obras de urbanización que aún resten para que la parcela correspondiente adquiera la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión a título gratuito de la superficie destinada a vial, y las infraestructuras de urbanización pendientes a todo lo largo del perímetro de la parcela, cuando ello fuera posible, y al pago de la cuota de urbanización correspondiente, en otro caso.

Cuando proceda, la realización de cualquier acto de edificación requerirá con carácter previo, la puesta a disposición del Municipio de la superficie a que se refiere el número anterior y la prestación de garantía suficiente para la realización de las obras de urbanización pendientes.

Para la materialización de la superficie edificable permitida podrá autorizarse la edificación, aun cuando la parcela correspondiente no tenga la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a. Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación y de formalización, en su caso, de la

cesión de superficie de vial asimismo pendiente, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización, en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.

- b. El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.
- c. Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

1.2.3. Categoría de Suelo Urbano No Consolidado

El **Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)** clasificado por el presente Avance del Plan General de Puentes Viejas se encuentra constituido por toda la superficie que cumple las condiciones para ser clasificada como Suelo Urbano, pero no puede ser incluida en la categoría de Suelo Urbano Consolidado y, en todo caso, la precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas.

El presente Avance del Plan General ha clasificado como Suelo Urbano No Consolidado los siguientes ámbitos:

- **SUNC-1 (R).** “La Cerradilla Este”, en la localidad de Mangirón con una superficie de 1,04 ha, correspondiente a una bolsa de suelo vacante en el Ensanche oeste de los 80 para vivienda unifamiliar, entre las calles Peña la Legua y La Cerradilla, limita al norte con la Travesía de la M-126 o Avenida del Villar. Se prevé que alberguen unas 14 unidades residenciales.
- **SUNC-2 (R).** “La Cerradilla Oeste”, en la localidad de Mangirón con una superficie de 1,29 ha, colinda al SUNC-1 completando la oferta residencial del Ensanche de Mangirón y suponiendo el borde urbano al oeste del mismo. Se prevé que alberguen unas 16 unidades residenciales.
- **SUNC-3 (R).** “Calle Saleguillas – Calle del Cañuelo”, en la localidad de Cinco Villas con una superficie de 0,61 ha, supone el espacio intersticial de los desarrollos residenciales posteriores al año 2000 y completa la trama urbana al norte del Casco Antiguo. Se prevé que alberguen unas 9 unidades residenciales.
- **SUNC-4 (R).** “Prado Trigos”, en la localidad de Cinco Villas con una superficie de 1,38 ha, junto a la Travesía de la M-135 o Calle La Serradilla que separa el ámbito del Casco Antiguo del núcleo urbano en su recorrido de sur a este. Se prevé que alberguen unas 12 unidades residenciales.
- **SUNC-5 (R).** “La Fragua”, en la localidad de Paredes de Buitrago con una superficie de 1,71 ha, se localiza al sur del Museo de la Fragua y al oeste de las parcelas residenciales al oeste de la Plaza de la Iglesia, acotando el borde urbanístico oeste junto a la Travesía de la M-127 que divide el núcleo urbano. Se prevé que alberguen unas 14 unidades residenciales.
- **SUNC-6 (R).** “Polideportivo de Paredes de Buitrago”, estos suelos ubicados junto a la zona dotacional del al norte de Paredes de Buitrago, se plantea como un ámbito de uso global residencial que alberga la carga dotacional de la localidad. Se dispone un pasillo verde entorno a la servidumbre de la Línea Aérea de Eléctrica que discurre al sur, permitiendo en el ámbito restante la implantación de suelos para actividades productivas, dotacionales y residenciales. Ocupa una superficie de 2,10 ha y permite alojar 11 unidad residencial en el suelo vacante.

- **SUNC-7 (R).** “Iglesia de San Andrés Apóstol”, en la localidad de Serrada de la Fuente con una superficie de 0,84 ha, corresponde a la parte trasera a la iglesia cuya accesibilidad queda limitada a los escalones dispuestos entorno a la plaza de la misma, previendo efectuar el cruce de un nuevo vial que lo conecte la M-127. Se prevé que albergue 10 unidades residenciales.

El contenido urbanístico del derecho de propiedad en Suelo Urbano No Consolidado comprende, además de los derechos generales de la propiedad recogidos en la Ley 9/2001, los siguientes derechos, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:

- a. Instar a la aprobación del pertinente planeamiento de desarrollo a fin de establecer la ordenación pormenorizada precisa para legitimar la actividad de ejecución del planeamiento.
- b. Instar a la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y al señalamiento del sistema de ejecución.
- c. Llevar a cabo la actividad de ejecución o, en todo caso, intervenir y participar en ella con arreglo al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, y en los términos y condiciones determinados en el Título III de la Ley 9/2001, salvo en los casos en que aquélla deba realizarse por un sistema público de ejecución.

Durante el proceso de ejecución del ámbito de actuación los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, además de los generales, los siguientes deberes específicos:

- a. Abstenerse de toda actuación en contra o al margen del sistema de ejecución que se haya determinado.
- b. Efectuar a título gratuito, en la forma y cuantía dispuesta en la Ley 9/2001 y en el contexto del sistema de ejecución establecido, las cesiones de suelo reservado para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
- c. Ceder a título gratuito al Ayuntamiento de Puentes Viejas, en solares, en la forma y cuantía dispuesta por la normativa de aplicación, de las superficies precisas para la materialización del 10 por ciento del producto del aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenece el ámbito.
- d. Costear y, en su caso, ejecutar en las condiciones y los plazos fijados a tal fin y en el contexto del sistema de ejecución establecido al efecto, la totalidad de las obras de urbanización, incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante del planeamiento general y la integridad y funcionalidad de éstas, así como 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.
- e. Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo de dichos ocupantes y en los supuestos, términos y condiciones establecidos por la legislación de pertinente aplicación.

En el Suelo Urbano No Consolidado solo podrán realizarse, mientras no cuente con ordenación pormenorizada:

- a. Las obras correspondientes a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las redes definidas por la ordenación estructurante del planeamiento general, así como las de infraestructuras y servicios públicos de la competencia de cualquiera de las Administraciones públicas y los servicios públicos prestados por compañías suministradoras que sean compatibles con la ordenación establecida en el planeamiento.

- b. Los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial ni por el planeamiento, los cuales habrán de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. Las licencias o autorizaciones que se concedan con estas condiciones, deberán ser aceptadas expresamente por el propietario.

La eficacia de las licencias quedará condicionada en todo caso a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y desmantelamiento, así como de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de los usos, las obras y las instalaciones.

- c. Las obras de mantenimiento y conservación de construcciones, edificios e instalaciones.

El establecimiento de la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado conlleva:

- a. La vinculación legal de los terrenos al pertinente proceso urbanizador y edificatorio del ámbito de actuación o de las unidades de ejecución en las que se divida, en el contexto del sistema de ejecución determinado al efecto.
- b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos del sistema de ejecución que se fije al efecto, al cumplimiento de los deberes legales de la propiedad, tal como resulten precisados por el planeamiento urbanístico, así como, en su caso, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios. Cuando la superficie total de los terrenos con destino o uso públicos y carácter dotacional previamente existentes en la unidad de ejecución sea igual o superior a la que deba resultar de la ejecución del planeamiento urbanístico, se entiende sustituida una por otra, percibiendo la Administración el exceso, si lo hay y en la proporción que corresponda, en terrenos con edificabilidad.
- c. La afección legal de los terrenos al cumplimiento de la cesión correspondiente al 10 por ciento del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación o de las unidades de ejecución en las que se divida, por la superficie del mismo, el cual se cederá urbanizado al Ayuntamiento de Puentes Viejas.
- d. El derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución en proporción al valor del terreno por ellos aportado, salvo que no asuman la ejecución ni participen en ella.
- e. La afectación legal de los terrenos obtenidos por la Administración en virtud de cesión a título gratuito y por cualquier concepto a los destinos previstos por esta Ley y, en virtud de la misma, por el planeamiento urbanístico.

Antes de la finalización de las obras de urbanización no es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos que los provisionales previstos en el apartado 1.b del artículo 20 de la Ley 9/2001. Sin embargo, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea terminación de las obras de urbanización inmediata a la parcela de que se trate, en las mismas condiciones que en el Suelo Urbano Consolidado.

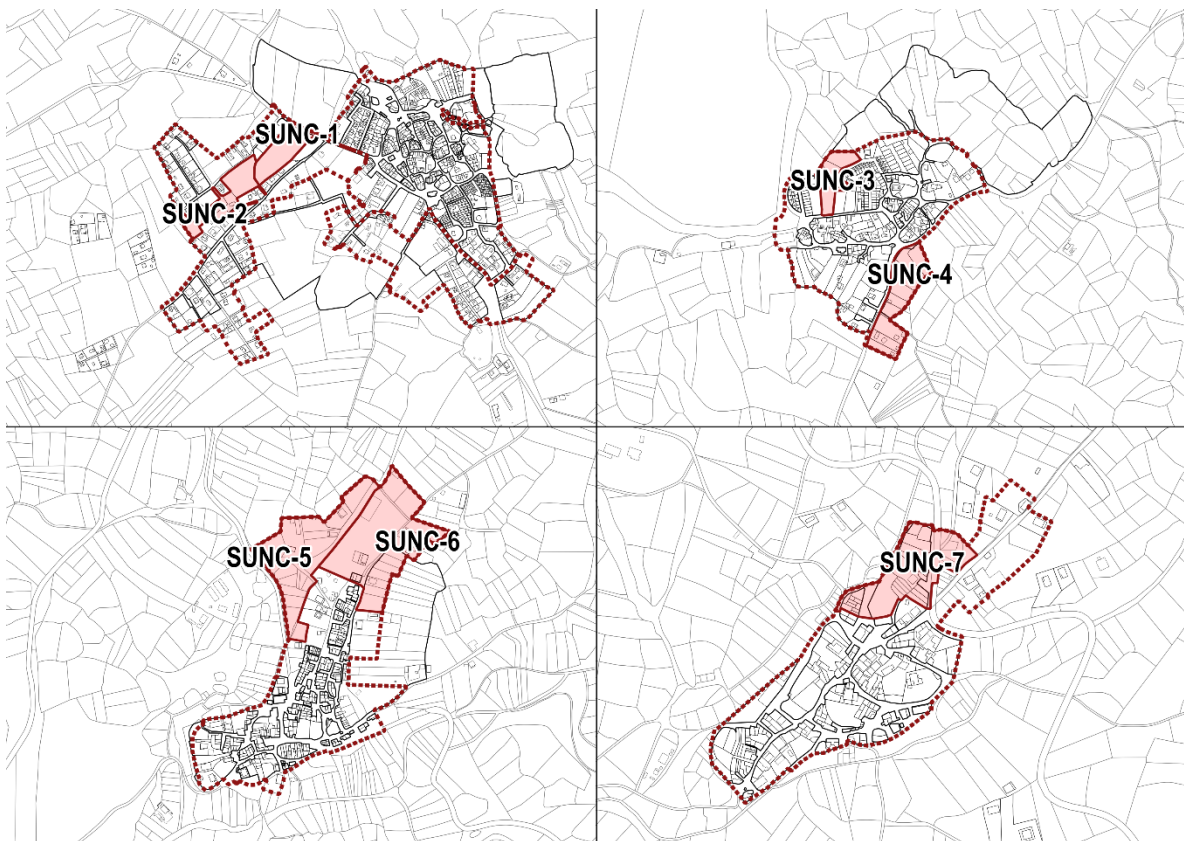


Figura 9. Suelo Urbano (SU) propuesto

1.3. Suelo Urbanizable

Tal y como se define en el artículo 15 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, *“tendrán la condición de suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento general adscriba a esta clase de suelo, mediante su clasificación, por no proceder serlo a las clases de suelo urbano y no urbanizable de protección”*.

1.3.1. Categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado

Se categoriza como **Suelo Urbanizable Sectorizado (SUR-S)** estrictamente aquellos suelos que *“el planeamiento general prevea expresamente que deben transformarse en suelo urbano”*.

Se clasifican por tanto tres sectores, conformando una única área de reparto, en aquellos suelos que se encuentran al sur del Ensanche del núcleo de Mangirón, en los que no se ha identificado ningún valor natural que haga necesaria su protección como Suelo No Urbanizable.

Se han propuesto un único uso global en los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado: el **Uso Global Residencial**.

La división en sectores se ha basado en criterios como la inclusión de parcelas catastrales completas, en la medida de lo posible, y el establecimiento de una superficie con un tamaño apropiado para facilitar su ágil gestión y ejecución.

El Suelo Urbanizable Sectorizado clasificado por el presente Avance del Plan General de Puentes Viejas se encuentra constituido por los siguientes sectores:

- **SURS-1 (R).** “Las Charquillas”, esta zona de Suelo Urbanizable de uso residencial se ubica al norte del SURS-2 y ocupa el espacio intersticial donde se ubican los terrenos colindantes desde la Calle Charquillas, generando un espacio urbano intermedio que conecta el Casco Antiguo con el Ensanche. Se prevé llevar a cabo obras de urbanización en la Calle Charquillas y dotar al sector de los servicios necesarios para incorporar las parcelas vacantes como solares y las viviendas existentes a la trama urbana. La delimitación de Suelo Urbanizable propuesta tiene una superficie de 2,32 hectáreas y permitiría alojar unas 26 viviendas.
- **SURS-2 (R).** “La Portilla”, este desarrollo de uso residencial se ubica al sur del SURS-1 y al norte del SURS-3, conectando los desarrollos urbanísticos de Mangirón. Se dispondrá un nuevo vial que permita la conexión de la Calle de la Portilla al oeste del Casco Antiguo, con el Callejón del Clavel, al suroeste del Ensanche, en paralelo a la Calle Charquillas. Este sector tiene una superficie de 3,79 ha y permite alojar aproximadamente unas 53 unidades residenciales.
- **SURS-3 (R).** “Las Navas”, este desarrollo de uso residencial se ubica al sur del SURS-2, completando los desarrollos urbanísticos de Mangirón. Se prolongará el Callejón de Las Navas hacia el nuevo vial del SURS-2, que conectará con el Callejón del Clavel, al suroeste del Ensanche. Este sector tiene una superficie de 2,01 ha y permite alojar aproximadamente unas 28 unidades residenciales.

El régimen urbanístico de aplicación será el definido en el artículo 23 de la Ley 9/2001. El derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución será en proporción a la superficie de terreno aportado por los mismos.

Para el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado se requerirá la aprobación del preceptivo Plan Parcial así como el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización, salvo en aquellos sectores en los que el Plan General incorpore la ordenación pormenorizada, para los cuales no será exigible la tramitación del Plan Parcial. Se realizará la equidistribución de beneficios y cargas, conforme a lo legalmente establecido, y se efectuarán las cesiones de suelo público, así como la cesión del 10 % del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

El presente Avance del Plan General define una única Área de Reparto formada por la totalidad de los suelos urbanizables sectorizados, a la que se asigna el uso global residencial por ser el predominante. El **Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto** del conjunto del suelo urbanizable sectorizado será de **0,33 ua/m²s**. En el apartado específico de la presente Memoria se describe y justifica el cálculo del Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto.

1.3.2. Categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado

Se categorizan como **Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUR-NS)** el resto de suelos urbanizables, al no considerarse necesaria su transformación en Suelo Urbano para satisfacer las demandas previstas en el municipio.

El Suelo Urbanizable No Sectorizado clasificado por el presente Plan General de Ordenación Urbana se encuentra constituido por diferentes zonas de viviendas dispersas y alejadas del núcleo de Mangirón, como son los asentamientos de El Pradejón, en los que no se ha identificado ningún valor natural que haga necesaria su protección. Se dispone también una franja de suelo al este de Cinco Villas, entorno a la Travesía de la M-135 o Calle La Serradilla.

El desarrollo de actuaciones urbanizadoras de transformación de terrenos en Suelo Urbanizable No Sectorizado requerirá el cambio de la categoría de los suelos a Urbanizable Sectorizado mediante la redacción de un Plan de Sectorización.

Al delimitar sectores en Suelo Urbanizable No Sectorizado, el aprovechamiento unitario que establezca el Plan de Sectorización será el del Área de Reparto delimitada por el Plan General para el Suelo Urbanizable Sectorizado.

Cada Plan de Sectorización que se desarrolle contendrá un apartado específico en que se justifique la delimitación de Sector propuesta respecto a la estructura territorial urbana municipal. Cada Plan de Sectorización nunca será inferior en superficie al más pequeño de los Sectores definidos en el presente Plan, incluyendo las Redes Públicas adscritas, no pudiendo quedar restos de Suelos Urbanizables No Sectorizados inferiores a dicha superficie mínima.

Los Planes de Sectorización garantizarán las conexiones con la trama urbana del Suelo Urbanizable Sectorizado colindante y con el Suelo Urbano, en su caso, asegurando especialmente la continuidad de las redes supramunicipales y generales de infraestructuras de comunicaciones viarias previstas.

Cada ámbito sobre el que se desarrolle un Plan de Sectorización resolverá la dotación de servicios y equipamientos suficientes para garantizar la satisfacción de las demandas propias de la población o de las actividades que en el ámbito sectorizado hayan de ubicarse, así como las obras de infraestructuras necesarias para garantizar la inserción de las mismas en la ordenación general en el momento de su puesta en servicio.

El contenido, determinaciones y documentación de los Planes de Sectorización será el determinado por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

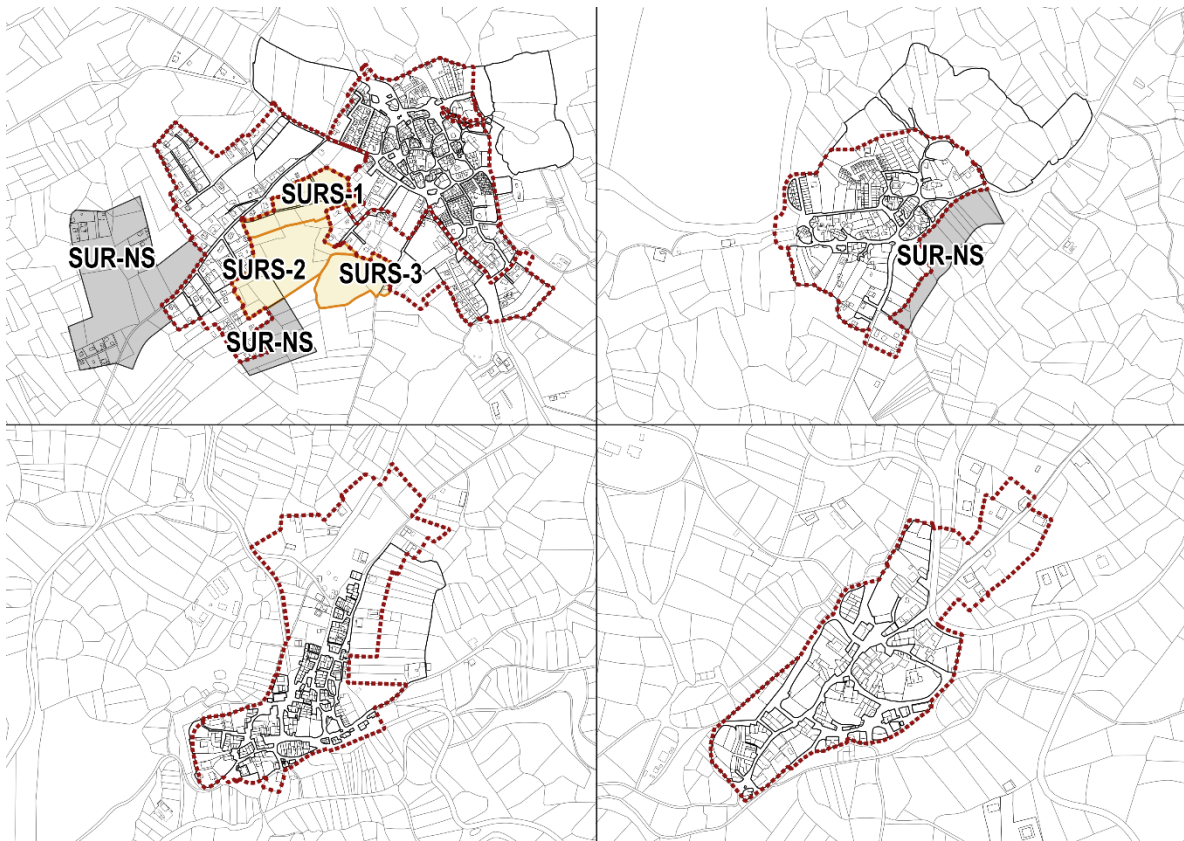


Figura 10. Suelo Urbanizable (SUR) propuesto

1.4. Suelo No Urbanizable de Protección

El **Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP)** comprende aquellos terrenos que resultan inadecuados para su urbanización, bien por estar sometidos a algún régimen especial de protección por el planeamiento territorial o la legislación sectorial, o bien por sus valores intrínsecos que el presente Plan General ha considerado necesario preservar. Dentro de esta categoría se definen las siguientes subcategorías:

- a) **SNUP-E-E de Embalses.** Incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección especial incluidos en el Catálogo de Embalses y Humedales de la Comunidad de Madrid, a efectos de la Ley 7/1990, de 28 de junio, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad Autónoma de Madrid. Dentro de esta subcategoría se distinguen tres Planes de Ordenación que afectan al término municipal de Puentes Viejas, y en función de la zonificación establecida por el instrumento de gestión que regula cada Embalse:
 - **1. Embalse de Puentes Viejas.** El Plan de Ordenación del Embalse de Puentes Viejas se aprobó en 1994, al amparo de lo dispuesto en la Ley 7/1990, de 28 de junio, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid. A efectos de la aplicación de las normas de carácter específico, en el ámbito territorial del Plan de Ordenación se han delimitado las siguientes zonas:
 - o E2. Zona de Conservación:
 - A conservar

- A mejorar
 - E3. Otras Zonas:
 - Zona de uso agropecuario
 - Zona de uso ganadero
 - **2. Embalse del Villar.** El Plan de Ordenación del Embalse del Villar se aprobó en 1994, al amparo de lo dispuesto en la Ley 7/1990, de 28 de junio, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid. A efectos de la aplicación de las normas de carácter específico, en el ámbito territorial del Plan de Ordenación se han delimitado las siguientes zonas:
 - E1. Zona de Máxima Protección
 - E2. Zona de Conservación:
 - A conservar
 - A mejorar
 - A regenerar
 - Con uso ganadero
 - **3. Embalse del Atazar.** El Plan de Ordenación del Embalse de Puentes Viejas se aprobó en 2002, al amparo de lo dispuesto en la Ley 7/1990, de 28 de junio, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid. A efectos de la aplicación de las normas de carácter específico, en el ámbito territorial del Plan de Ordenación se han delimitado las siguientes zonas:
 - E1. Zona de Máxima Protección
 - E2. Zona de Conservación:
 - A conservar
 - A regenerar
 - E3. Otras Zonas:
 - Zona de uso agrario
- b) **SNUP-E-CA de Carreteras.** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial afectados por las carreteras que atraviesan el término municipal de Puentes Viejas. Su regulación estará sometida, según corresponda, a lo dispuesto en el Decreto 29/1993, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de la Comunidad de Madrid y en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
- c) **SNUP-E-CR de Cauces y Riberas.** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial ocupados por los cauces y riberas de los ríos y arroyos que atraviesan el término municipal de Puentes Viejas. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el R.D. 1/2001, de Aguas y al R.D. 849/1986, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- d) **SNUP-E-VP de Vías Pecuarias** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial afectados por las vías pecuarias que discurren por el término municipal de Puentes Viejas. Su regulación está sometida a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y a la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- e) **SNUP-E-MUP de Montes de Utilidad Pública.** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que forman parte de Montes de Utilidad Pública existentes en el término municipal de las Puentes Viejas. Su regulación está sometida a lo dispuesto en la Ley 16/1995 de 4 de Mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- f) **SNUP-E-M de Montes Preservados.** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que forman parte de Montes Preservados existentes en el término municipal de las

Puentes Viejas. Su regulación está sometida a lo dispuesto en la Ley 16/1995 de 4 de Mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

- g) **SNUP-E Z de ZEC “Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte”.** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que forman parte de la Zona Especial de Conservación (ZEC) “Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte” en el término municipal de Puentes Viejas, cuya regulación está sometida a lo dispuesto en el Decreto 103/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación a partir del Lugar de Importancia Comunitaria previamente listado y se aprueba su Plan de Gestión, además de una Zona de Especial Protección para las “aves Alto Lozoya”.
- h) **SNUP-E-CU de Valores Culturales.** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos en el término municipal de Puentes Viejas. Su regulación está sometida a lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

Dado que algunos suelos ostentan valores susceptibles de ser incluidos en más de una subcategoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial, se han aplicado dichas subcategorías de forma concurrente, debiendo prevalecer en caso de contradicción entre ellos el régimen que otorgue una mayor protección.

El **Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P)**: incluye aquellos suelos que el plan general considera que deben ser protegidos del proceso de urbanización por sus valores e interés existentes. Dentro de esta categoría de suelo no urbanizable se definen las siguientes subcategorías:

- i) **SNUP-P-AG de Valores Agrícolas:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección preservada no sometidos a legislación sectorial, pero con especiales valores de carácter agrícola objeto de protección.
- j) **SNUP-P-PA de Valores Paisajísticos:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección preservada no sometidos a legislación sectorial, pero con especiales valores medioambientales de carácter paisajístico objeto de protección.

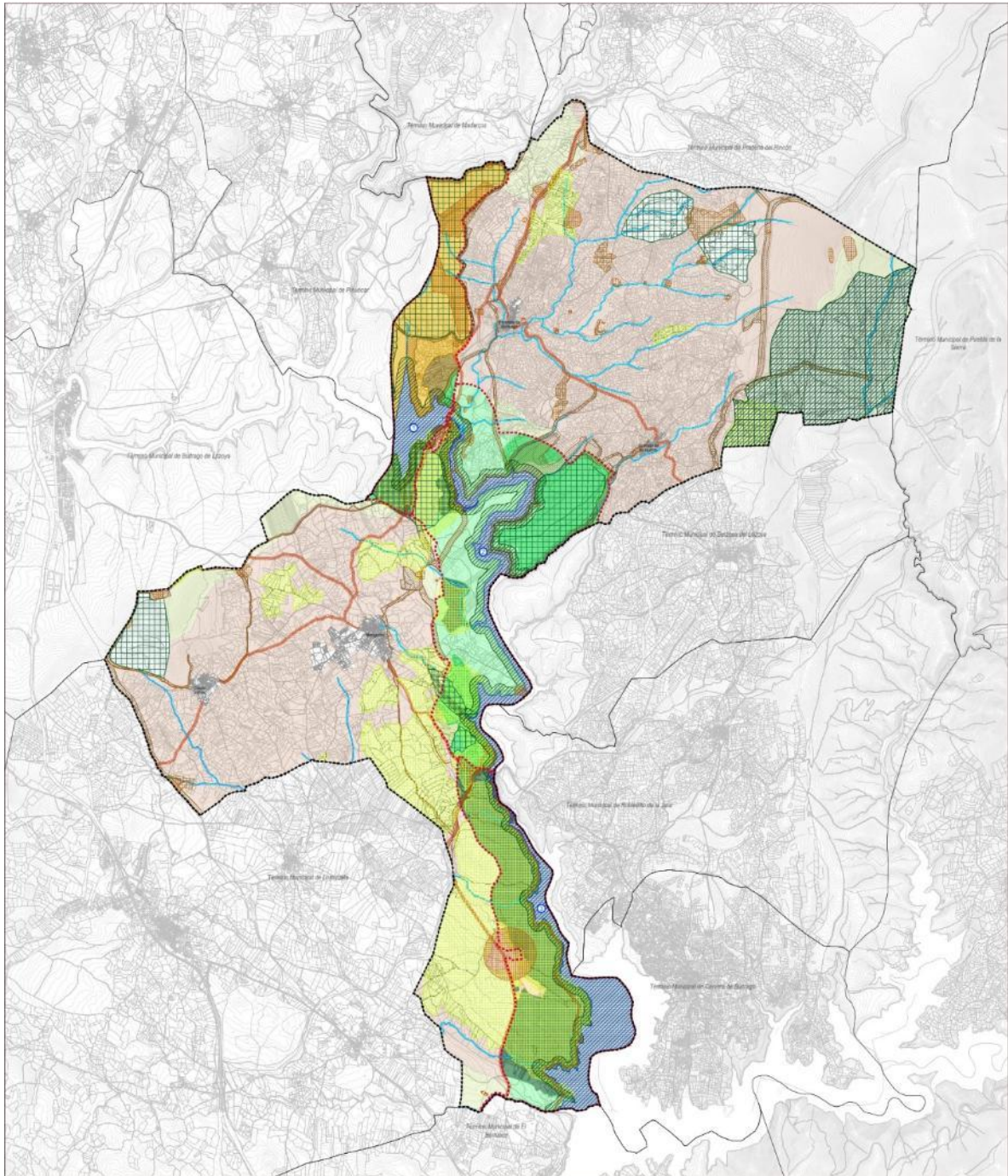


Figura 11. Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP) propuesto

Capítulo 2. ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO

2.1. División del Suelo Urbano en Áreas Homogéneas

De acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001, artículo 35.2c, la división de la totalidad del Suelo Urbano en Áreas Homogéneas es una determinación estructurante, debiendo señalar para cada una de ellas de los criterios y condiciones básicas de ordenación:

- Usos globales.
- Coeficiente de edificabilidad.
- Coeficientes de homogeneización.
- Usos pormenorizados admisibles.

Por otro lado, la Ley 9/2001, artículo 42.6c, que establece que establecer para cada área homogénea:

“La delimitación de todos aquellos elementos que sean necesarios para completar las redes públicas en la escala local. El Plan General habrá de justificar, con base en las limitaciones de la realidad urbanística existente en cada área, que se aproxima lo más posible a los estándares establecidos en el número 6 del artículo 36 de la presente Ley, excluida la red viaria.

En las áreas en que no se alcancen los estándares citados, únicamente podrán establecerse determinaciones de ordenación que supongan aumentos de edificabilidad respecto a las condiciones existentes previas al Plan, en las actuaciones de dotación y en las actuaciones de rehabilitación concertada reguladas en los artículos 19 bis, y 131 y siguientes de la presente Ley respectivamente, debiendo garantizarse en ambos supuestos un estándar mínimo de redes locales, excluida la red viaria, de 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos, pudiendo sustituirse en ambos supuestos esta cesión por su equivalente económico conforme a las reglas recogidas en el artículo 19 bis de la presente Ley.”

Por tanto, y para garantizar su cumplimiento, se procede en los siguientes apartados a analizar la situación de los estándares de redes existentes y previstos en cada Área Homogénea, así como las determinaciones establecidas para su ampliación y mejora en caso de ser insuficientes para el ámbito.

En los siguientes apartados, se expone la metodología seguida para el cálculo y cumplimiento de las condiciones normativas expuestas. De igual manera, las determinaciones estructurantes para cada una de las Áreas Homogéneas delimitadas, así como sus estándares de redes y actuaciones previstas, se recogen en la ficha de cada una de ellas, recogidas en el Volumen 2. Fichas de Ordenación y Gestión.

Conforme a la Ley 9/2001, el presente Avance se limita a definir la ordenación estructurante. Si se ha incluido, a efectos de análisis de la realidad existente, la ordenación pormenorizada vigente en todo el Suelo Urbano Consolidado. El resto de parámetros pormenorizados y estándares de redes locales de las actuaciones sobre Suelo Urbano serán incluidos en sucesivas fases de tramitación del PGOU.

La totalidad del Suelo Urbano clasificado en el presente Avance ha sido dividida en un total de **cinco Áreas Homogéneas**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9/2001. A continuación, se relacionan las Áreas Homogéneas definidas, junto con la superficie de suelo incluida en cada una de ellas:

ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO		
IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA		SUPERFICIE BRUTA (m2s)
Código	Denominación	
AH-01	Casco Antiguo de Mangirón	184.157
AH-02	Ensanche de Mangirón	209.188
AH-03	Cinco Villas	117.645
AH-04	Paredes de Buitrago	95.154
AH-05	Serrada de la Fuente	54.576
TOTAL		660.721

Tabla 13. Superficie de las Áreas Homogéneas delimitadas

Aunque, dada la población de Puentes Viejas (774 habitantes a fecha de redacción del presente documento), podría pensarse que todo el término municipal se encuentra encuadrado en una misma área homogénea (tendemos a entender los barrios como agrupaciones de en torno a 5.000-15.000 habitantes), su distribución espacial hace imposible que los núcleos sean analizados como una unidad funcional.

El conjunto de Áreas Homogéneas (AH) ha sido por tanto delimitado con criterios de homogeneidad tipológica y funcional, intentando en todo momento que se asemejen lo máximo posible a barrios funcionales de Puentes Viejas:

En la siguiente imagen se muestra la delimitación de las áreas mencionadas anteriormente. En ella se puede apreciar que el AH-01 integra el núcleo central e histórico de la localidad de Mangirón junto con todas las ampliaciones de casco y ensanches desarrollados de forma concéntrica en torno al mismo, el AH-02 está constituida por las zonas de ensanche de Mangirón por donde se produjo la expansión de la población hacia el sur y oeste situadas de forma concéntrica al casco tradicional. Las siguientes Áreas Homogéneas aparecen aisladas y segregadas en el resto del municipio, correspondiendo íntegra y respectivamente a los núcleos urbanos de Cinco Villas (AH-03), Paredes de Buitrago (AH-04) y Serrada de la Fuente (AH-05).

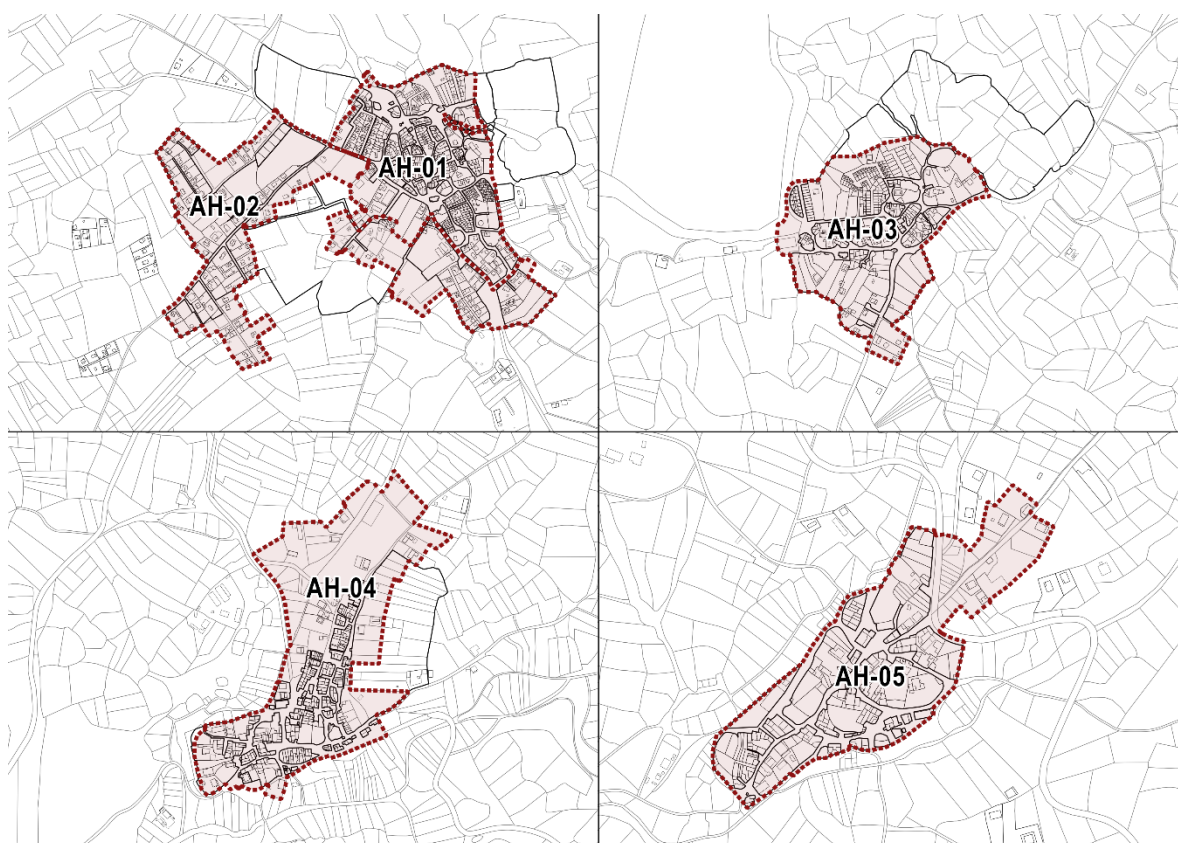


Figura 12. División del Suelo Urbano en Áreas Homogéneas

2.2. Determinaciones sobre Suelo Urbano que alteran la ordenación vigente

De acuerdo con el análisis de consolidación realizado, se detectan en suelo urbano las siguientes situaciones:

- Ámbitos donde el planeamiento vigente delimitaba unidades de ejecución que no han sido desarrolladas, así como aquellos ámbitos que por sus condiciones físicas no pueden ser categorizados como consolidados, y que por tanto se clasificarán como Suelo Urbano No Consolidado, modificando puntualmente la ordenación y usos previstos de forma que se favorezca su puesta en marcha.
- Ámbitos donde se considera necesario una regeneración urbana para adecuar la tipología de vivienda a las de las parcelas colindantes, así como un refuerzo de las redes públicas y aparcamientos, en los que se plantean igualmente Actuaciones sobre el Medio Urbano que permitan afrontar estas carencias.
- Suelos vacantes cuya edificación no ha sido posible desde la aprobación del planeamiento vigente, generalmente por la inadecuación de los usos propuestos a las necesidades reales de su entorno o por problemas de accesibilidad con la actual distribución de la red viaria. En estos ámbitos, se han planteado modificaciones de la regulación de usos, planteándose Actuaciones sobre el Medio Urbano en aquellos puntos donde se considera necesario un refuerzo de la urbanización y/o los servicios del ámbito.

Por lo tanto, se plantean sobre las áreas homogéneas las siguientes operaciones de reforma:

- Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado: se delimitan 7 ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado en el Término Municipal de Puentes Viejas. En su mayor parte, se trata de ámbitos ubicados en los límites del casco urbano, que eran considerados urbanos en el planeamiento vigente, pendientes de desarrollo de unidades de ejecución, que, al ser revisados como tal en base a sus condiciones físicas actuales, no pueden considerarse Suelo Urbano Consolidado: SUNC-01, SUNC-02, SUNC-03, SUNC-04, SUNC-05, SUNC-06 y SUNC-07.
- Actuaciones sobre el Medio Urbano en Suelo Urbano Consolidado: se delimitan 10 ámbitos en Suelo Urbano Consolidado en los que se plantean diversas actuaciones de modificación de la ordenación pormenorizada vigente, tanto para su adecuación a las necesidades actuales como para la obtención de redes y servicios públicos. Se trata de actuaciones tanto de Dotación, en los casos en que es necesario mejorar los equipamientos públicos del entorno, como de reforma o renovación de la urbanización, en los casos en que la estructura actual no permite el desarrollo de los solares existentes.

2.3. Cálculo de los Estándares de las Áreas Homogéneas

A continuación, se expone la metodología seguida para el cálculo detallado de los estándares de las Áreas Homogéneas, con objeto de:

- Verificar el cumplimiento del artículo 42.6c de la Ley 9/2001, de modo que todas las áreas homogéneas cumplan con los estándares de redes públicas mínimos previstos en la misma o, en caso contrario, prever los suelos dotacionales necesarios para mejorar o al menos mantener el estándar existente de redes locales.
- Calcular el coeficiente de edificabilidad de cada área homogénea, que será de aplicación en los Suelos Urbanos No Consolidados delimitados en cada una de ellas, y servirán de guía para la determinación de aquellos Suelos Urbanos no Consolidados que configuren un Área Homogénea propia. Este coeficiente de edificabilidad es, por tanto, una determinación estructurante de cada ámbito.

Se establecen, por tanto, para cada Área Homogénea, los siguientes parámetros:

Datos iniciales:

- **Superficie edificada real (m²cr):** es el resultado de calcular (de forma estadística a partir de datos de Catastro) la superficie lucrativa real edificada en cada área homogénea. Este dato se calcula de forma previa a la revisión, como elemento indicativo del grado de consolidación del ámbito, de forma que orienta las medidas a adoptar por la revisión.
- **Coficiente de edificabilidad real (m²cr/m²s):** es el resultado de dividir la superficie edificada real del área homogénea entre la superficie total del ámbito.
- **Superficie edificable (m²c):** es el resultado de calcular la superficie lucrativa edificable máxima en el área homogénea, resultado de aplicar a cada parcela de planeamiento las normas zonales vigentes en la misma.
- **Coficiente de edificabilidad (m²c/m²s):** es el resultado de dividir la superficie edificable del área homogénea entre la superficie de suelo total del ámbito. Este valor será el que se aplicará como determinación normativa a los Suelos Urbanos No Consolidados contenidos en el Área Homogénea.

- **Estándar de Redes Locales (m2s/m2c):** es el resultado de dividir la superficie total de suelo destinada a redes públicas (espacios libres y zonas verdes, equipamientos sociales y de servicios urbanos, y redes de infraestructuras) entre la superficie edificable del ámbito. De acuerdo con el artículo 42.6c, de la ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, el Plan General deberá justificar que este estándar se aproxima lo más posible a los establecidos para nuevos desarrollos, es decir, de 30m2s por cada 100m2c.

Para el cálculo de los estándares iniciales, no se tienen en cuenta las redes públicas no obtenidas, y se computa únicamente la edificabilidad correspondiente al suelo urbano consolidado, incorporándose las determinaciones en los ámbitos de suelo urbano no consolidado para los datos finales. Tampoco se han tenido en cuenta para los datos iniciales los incrementos o reducciones puntuales previstos por la revisión del plan, para no incrementar artificialmente la edificabilidad a aplicar en los suelos urbanos no consolidados

Datos finales:

- **Superficie edificable (m2c):** es el resultado de aplicar a cada parcela del área homogénea las condiciones de planeamiento establecidas por la norma zonal aplicable en la misma, incluyendo en este caso aquellas incorporadas en ámbitos de suelo urbano no consolidado y teniendo en cuenta las modificaciones aisladas planteadas sobre el suelo urbano consolidado.
- **Coefficiente de edificabilidad (m2c/m2s):** es el resultado de dividir la superficie edificable del ámbito entre la superficie total del área homogénea, incluidos tanto los suelos urbanos consolidados como los no consolidados. Este dato será el elemento estructurante que determine la edificabilidad del área homogénea en su conjunto.
- **Estándar de Redes Locales (m2s/m2c):** es el resultado de dividir la superficie total de suelo destinada a redes públicas (espacios libres y zonas verdes, equipamientos sociales y de servicios urbanos, y redes de infraestructuras) entre la superficie edificable final del ámbito. El plan garantizará que las modificaciones planteadas sobre suelo urbano consolidado, así como la ordenación propuesta sobre suelo urbano no consolidado, garanticen al menos el mantenimiento de los estándares iniciales, de forma que:

$$\text{Estándar de Redes Locales (final)} \geq \text{Estándar de Redes Locales (inicial)}$$

2.4. Descripción de las Áreas Homogéneas

2.4.1. AH-01. Casco Antiguo de Mangirón

2.4.1.1. Descripción del ámbito

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
Nombre Área Homogénea	Casco Antiguo de Mangirón
Superficie Área Homogénea (m ² s)	184.157,29
Uso global	Residencial / Residencial unifamiliar
Clase	Suelo Urbano Consolidado
Ámbitos de Actuación en SUNC	0

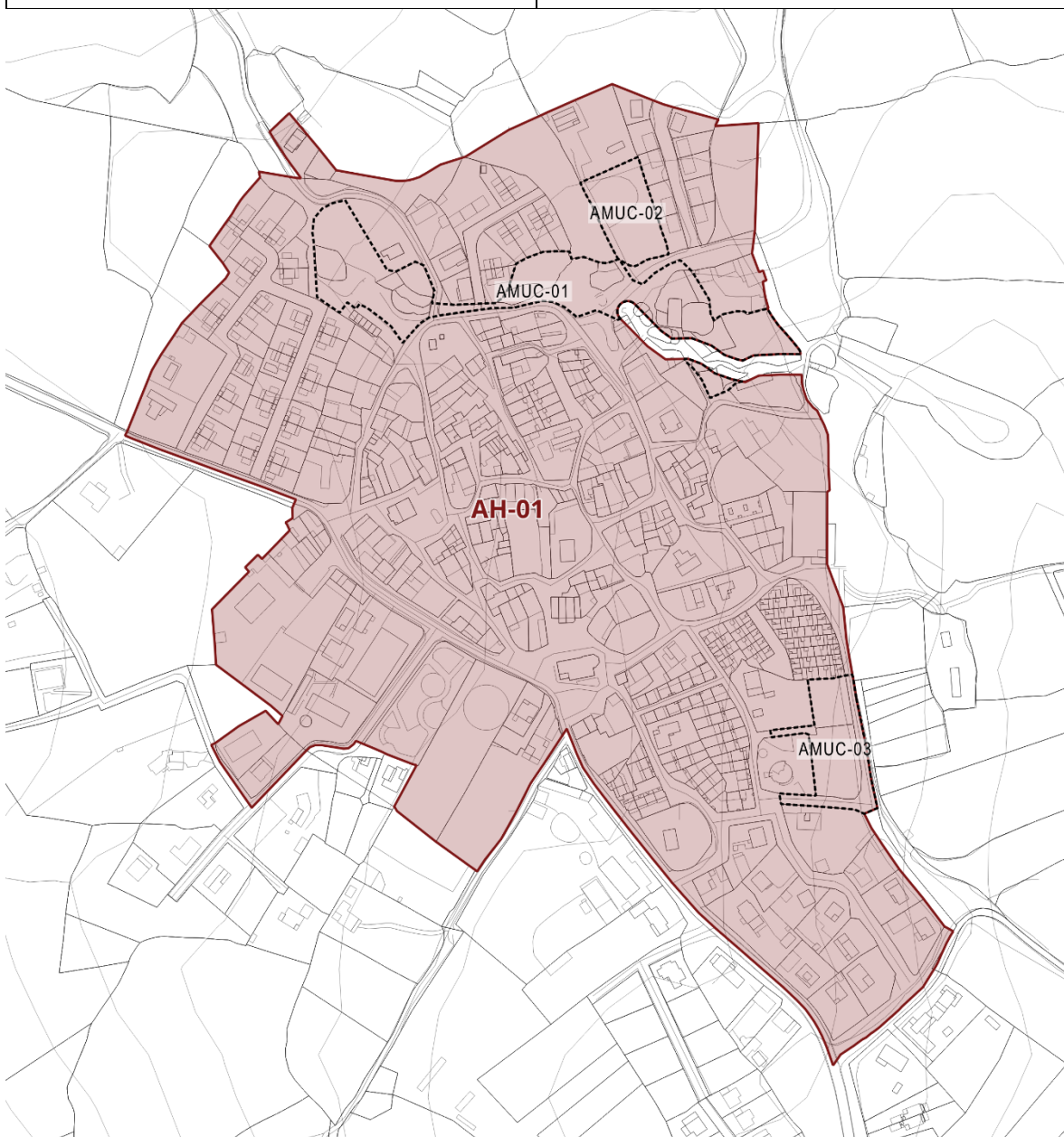


Figura 13. Área Homogénea 1: “Casco Antiguo de Mangirón”

El Área Homogénea AH-01 (Casco antiguo de Mangirón) está constituida por el núcleo original de la localidad de Mangirón, en el centro del término municipal y acotado al oeste por el trazado de la M-126 o Avenida del Villar, al este con el Arroyo de Mangirón y al sur y norte con las ampliaciones de casco desarrolladas de forma concéntrica en torno al mismo. Se delimita como un área homogénea única, a pesar de que incluye crecimientos de diferente intensidad, porque constituye una clara unidad en lo funcional: los servicios locales abastecen a todo el núcleo, que es recorrible completamente de forma peatonal debido su tamaño y a la inexistencia de barreras en el mismo. El uso global del área homogénea es el residencial, con tipología de vivienda unifamiliar. Coexisten en el área diversas ordenanzas, que responden a las formas de crecimiento históricas de la localidad (Casco Antiguo y Ampliación de Casco), así como pequeñas áreas de viviendas unifamiliares que se han asentado en el entorno de forma muy puntual. El tejido presenta, en general, homogeneidad tipológica y funcional, con viarios generalmente irregulares y de escasa sección, siguiendo los caminos preexistentes y fruto del desarrollo histórico informal del núcleo, que conforman manzanas de tamaño medio en las que se desarrolla la edificación.

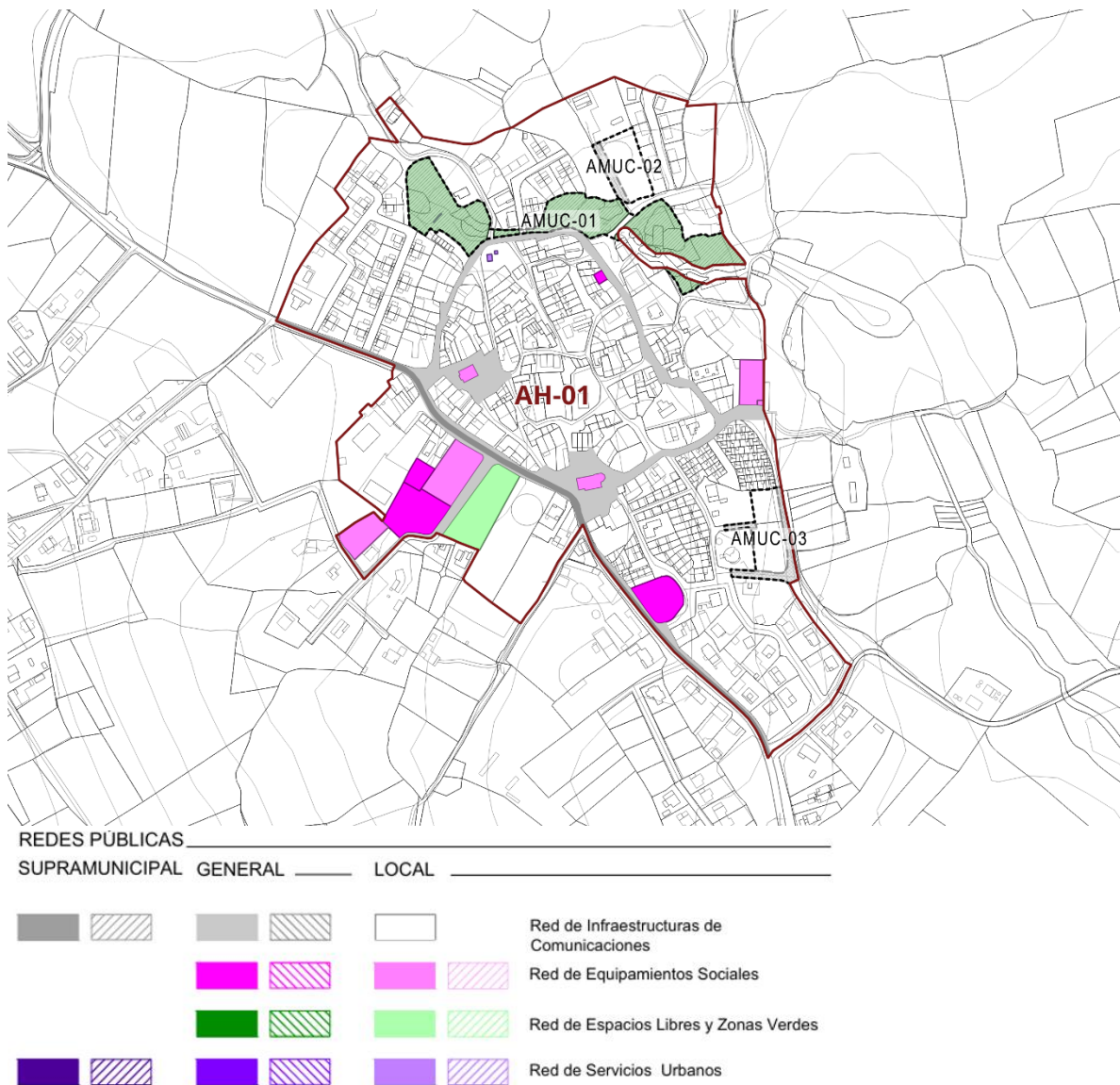


Figura 14. Área Homogénea 1: "Casco Antiguo de Mangirón". Situación Inicial

La edificación tiene una altura máxima de 2 plantas y bajo cubierta en edificación de manzana cerrada o agrupada, aunque se pueden encontrar numerosos edificios de edificación aislada o pareada. En cuanto a las redes públicas, los principales elementos son los siguientes:

- Red viaria: La carretera M-126 bordea longitudinalmente el núcleo en dirección noroeste-noreste, separándolo del AH-02 y bifurcándose en las inmediaciones de la Plaza de la Constitución, donde se ubica el Ayuntamiento, y las Plazas de Oriente y de la Iglesia.
- Equipamientos: El consultorio médico y el polideportivo se concentran al oeste de la travesía, apareciendo dispersos en el resto de la localidad el Ayuntamiento de Puentes Viejas, Iglesia de Santiago Apóstol, Museo de la Piedra, Centro Polivalente y el cementerio junto al tanatorio.
- Espacios libres: Parque calle de la Portilla, colindante al bloque dotacional deportivo.

2.4.1.2. Situación inicial

En el Área Homogénea no se identifican ámbitos sin consolidar, por lo que se clasifica por completo como Suelo Urbano Consolidado. En la siguiente tabla se resumen las principales características cuantitativas del Área Homogénea:

DATOS INICIALES			
Superficie del Área Homogénea	(m ² s)	184.157,29	
Superficie de Suelo Urbano No Consolidado	(m ² s)	0,00	
Superficie edificada (actual)	(m ² c)	50.187,94	
Superficie edificable	(m ² c)	79.393,31	
Número de viviendas (estimadas)	(nº viv.)	207	
Densidad de viviendas	(viv/ha)	11,24	
Coefficiente de edificabilidad	(m²c/m²s)	0,43	
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales	0,00	
	Red de espacios libres y zonas verdes	0,00	
	Red viaria	2.057,82	
	Red de servicios urbanos y de infraestructuras	0,00	
	TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES	2.057,82	
REDES PÚBLICAS GENERALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales	3.191,94	
	Red de espacios libres y zonas verdes	0,00	
	Red viaria	9.368,48	
	Red de servicios urbanos y de infraestructuras	0,00	
	TOTAL REDES GENERALES	12.560,42	
REDES PÚBLICAS LOCALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales	3.520,17	
	Red de espacios libres y zonas verdes	2.124,05	
	Red viaria	25.150,39	
	Red de servicios urbanos y de infraestructuras	39,01	
	TOTAL REDES LOCALES	30.833,62	
	TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario)	5.683,23	
Est. de Redes Locales (m²s/viv.)	27,46	Est. de Redes Locales (m²s/100m²c)	7,16

2.4.1.3. Actuaciones propuestas

No se plantea ningún Ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado al clasificarse todo el Área Homogénea como Suelo Urbano Consolidado. Sin embargo, se han delimitado en Suelo Urbano Consolidado tres Actuaciones sobre el Medio Urbano, (AMUC-01. “Arroyo de Mangirón”, AMUC-02. “Camino Peñas Balaeras” y AMUC-03. “Calle Santiago Apóstol”), cuya descripción se incluye en los siguientes capítulos.

2.4.2. AH-02. Ensanche de Mangirón

2.4.2.1. Descripción del ámbito

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
Nombre Área Homogénea	Ensanche de Mangirón
Superficie Área Homogénea (m ² s)	209.188,04
Uso global / Uso pormenorizado mayoritario	Residencial / Residencial unifamiliar
Clase / categoría de suelo	Suelo Urbano Consolidado/No Consolidado
Ámbitos de Actuación en SUNC	SUNC-01 SUNC-02

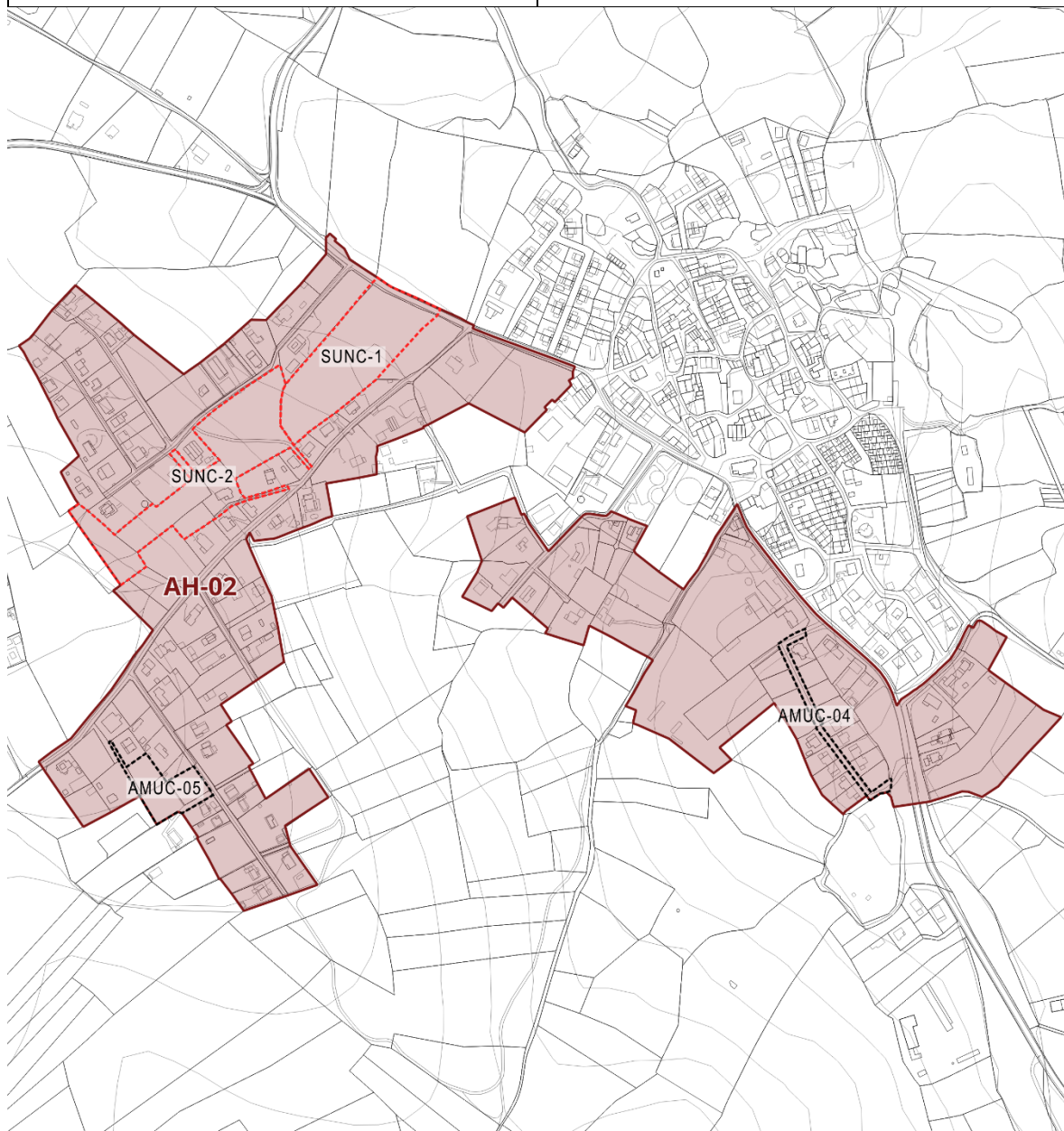


Figura 15. Área Homogénea 2: “Ensanche de Mangirón”

El Área Homogénea AH-02 (Ensanche de Mangirón) se ubica de oeste a sur del Casco Antiguo de Mangirón, separado por la M-126 o Avenida del Villar y formando un crecimiento urbano situado entorno la Toma del Tercio, que se apoya en el trazado de la Calle Peña la Legua y la Calle Cerradilla. Se considera como un Área Homogénea única a pesar de tratarse de un ámbito discontinuo, partido por el bloque dotacional del Casco Antiguo, al contar con unas características análogas propias y diferenciadas del resto del entorno urbano, que constituyen funcionalmente un ámbito unitario. La estructura viaria y de las manzanas se articula a partir de estos elementos. Se contempla como una única Área Homogénea al tratarse de la expansión natural del Casco Antiguo, que presenta unas características propias y diferenciadas del núcleo original, constituyendo una clara unidad funcional. El uso global del área homogénea es el residencial, con tipologías de vivienda unifamiliar aislada que conforman una trama urbana muy poco densa.

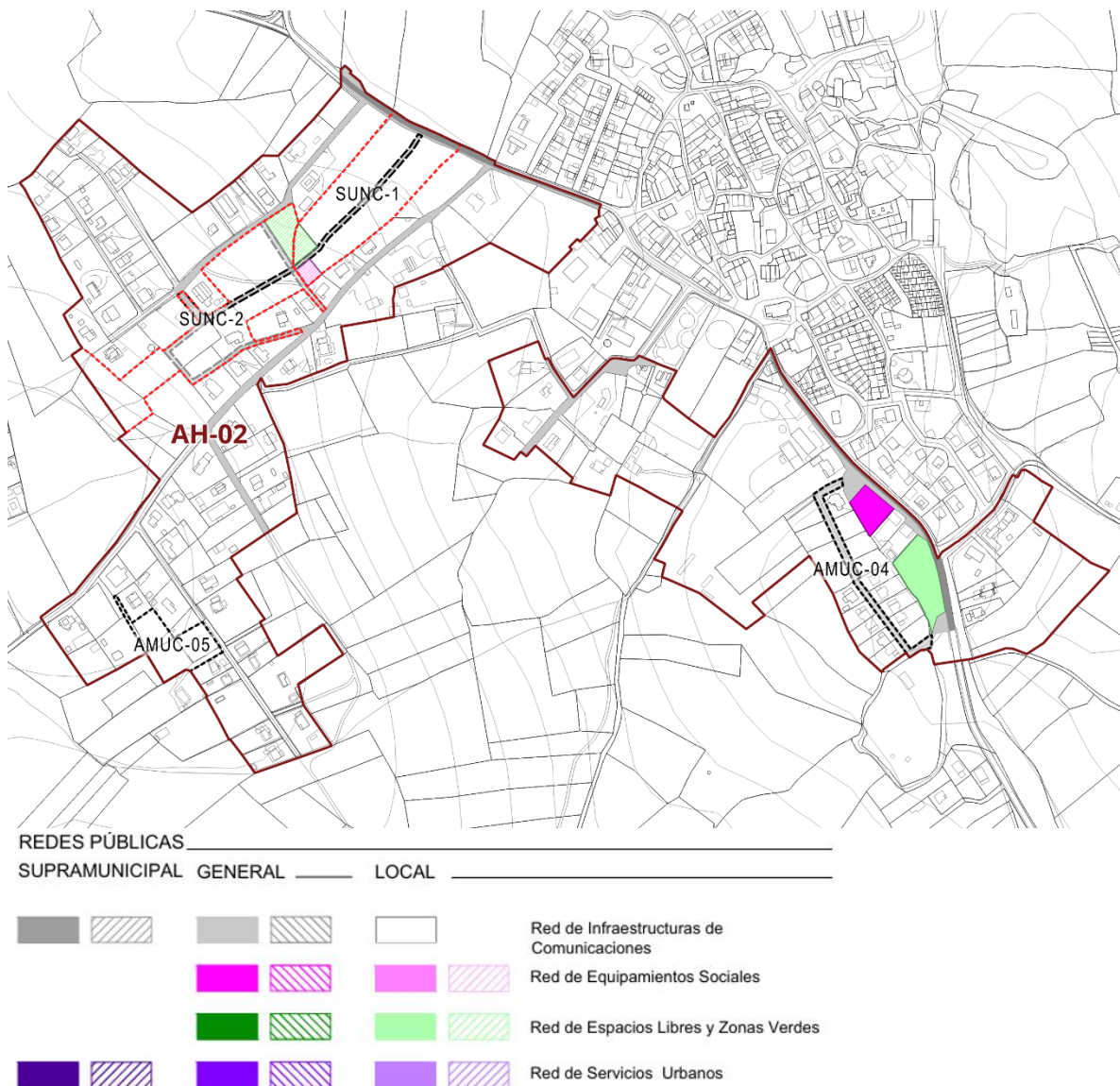


Figura 16. Área Homogénea 2: “Ensanche de Mangirón”. Situación Inicial

La edificación tiene una altura máxima de 2 plantas en vivienda unifamiliar aislada. En cuanto a las redes públicas, los principales elementos son los siguientes:

- Red viaria: La carretera M-126 bordea longitudinalmente el núcleo en dirección noroeste-noreste, separándolo del AH-01 y bifurcándose en los ejes principales de la Calle Peña la Legua y la Calle Cerradilla.
- Equipamientos: La Casa de la Cultura, al sur del equipamiento privado del Campamento Albergue Sierra Norte.
- Espacios libres: cuenta con una zona verde con potro, atravesada por el Cordel de las Eras a Valondo.

2.4.2.2. Situación inicial

Es el Área Homogénea más extensa, y cuenta con dos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y dos Sectores de Suelo Urbanizable en su espacio intersticial. En la siguiente tabla se resumen las principales características cuantitativas del Área Homogénea:

DATOS INICIALES			
Superficie del Área Homogénea	(m ² s)	209.188,04	
Superficie de Suelo Urbano No Consolidado	(m ² s)	23.374,58	
Superficie edificada (actual)	(m ² c)	21.130,76	
Superficie edificable	(m ² c)	56.237,09	
Número de viviendas (estimadas)	(nº viv.)	236	
Densidad de viviendas	(viv/ha)	11,28	
Coefficiente de edificabilidad	(m²c/m²s)	0,30	
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales	0,00	
	Red de espacios libres y zonas verdes	0,00	
	Red viaria	2.204,77	
	Red de servicios urbanos y de infraestructuras	0,00	
	TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES	2.204,77	
REDES PÚBLICAS GENERALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales	1.015,83	
	Red de espacios libres y zonas verdes	0,00	
	Red viaria	9.193,29	
	Red de servicios urbanos y de infraestructuras	0,00	
	TOTAL REDES GENERALES	10.209,12	
REDES PÚBLICAS LOCALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales	0,00	
	Red de espacios libres y zonas verdes	2.162,11	
	Red viaria	7.702,92	
	Red de servicios urbanos y de infraestructuras	0,00	
	TOTAL REDES LOCALES	9.865,03	
	TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario)	2.162,11	
Est. de Redes Locales (m²s/viv.)	9,16	Est. de Redes Locales (m²s/100m²c)	3,84

2.4.2.3. Actuaciones propuestas

Con el objetivo de garantizar el desarrollo de los ámbitos sin consolidar en el Área Homogénea, se delimitan dos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC-1. “La Cerradilla Este” y SUNC-2. “La Cerradilla Oeste”). Conforme a lo establecido en la Ley 9/2001, artículo 39. 4a, el coeficiente de edificación máximo de cada ámbito de Suelo Urbano No Consolidado máximo será igual al coeficiente calculado para la totalidad del Área Homogénea en la que se inserta. Asimismo, se han delimitado en Suelo Urbano Consolidado dos Actuaciones sobre el Medio Urbano (AMUC-04. “Calle el Barral” y AMUC-05. “Calle del Lomo – Calle Peña la Legua”). En los siguientes capítulos se incluye información más detallada sobre los mencionados ámbitos.

2.4.3. AH-03. Cinco Villas

2.4.3.1. Descripción del ámbito

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
Nombre Área Homogénea	Cinco Villas
Superficie Área Homogénea (m ² s)	117.645,05
Uso global / Uso pormenorizado mayoritario	Residencial / Residencial unifamiliar
Clase / categoría de suelo	Suelo Urbano Consolidado/No Consolidado
Ámbitos de Actuación en SUNC	SUNC-03; SUNC-04

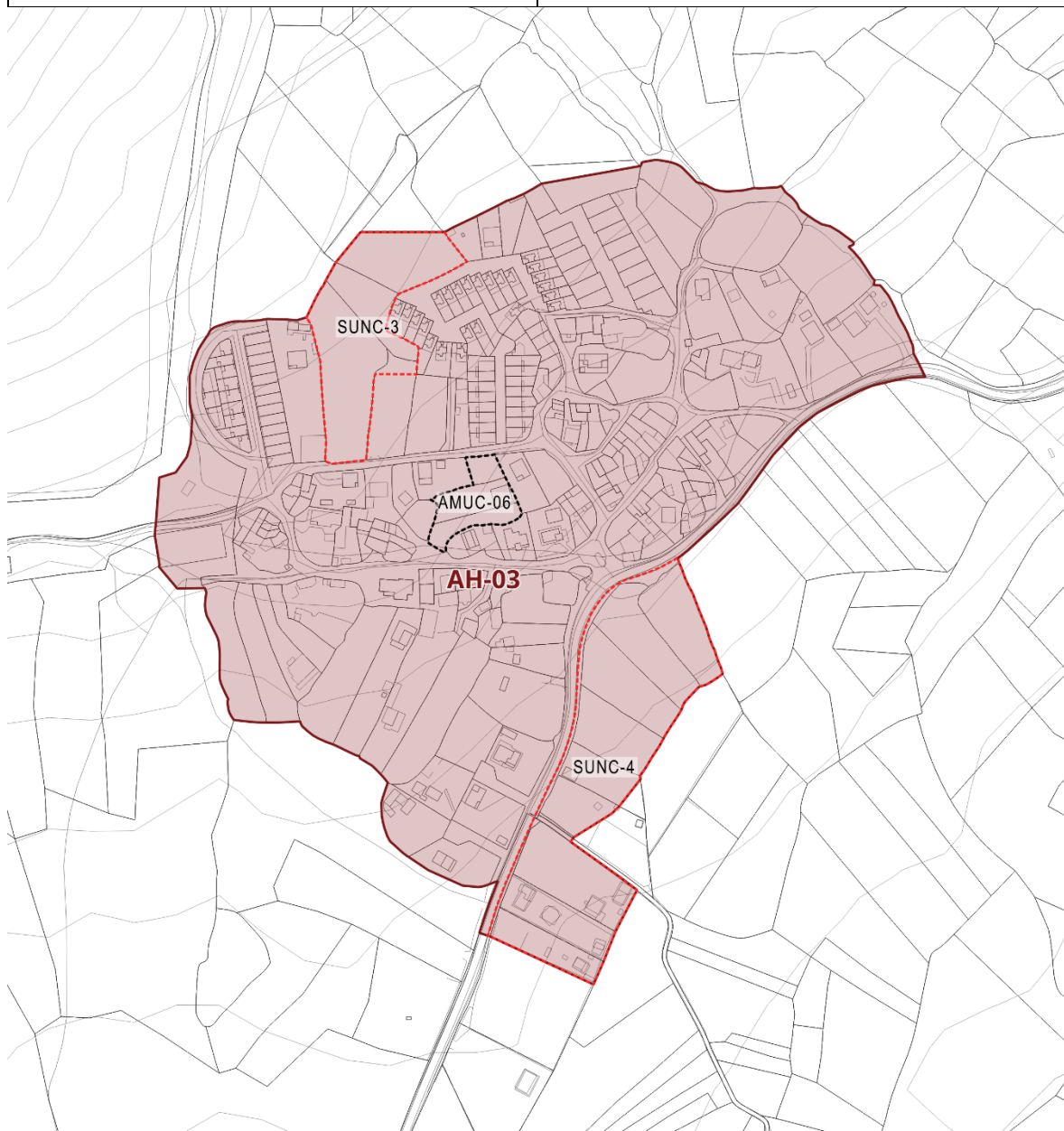


Figura 17. Área Homogénea 3: "Cinco Villas"

El Área Homogénea AH-03 (Cinco Villas) está constituida por el núcleo original de la localidad de Cinco Villas, al oeste del término municipal y con una estructura basada en una pequeña zona central antigua alineada de manera orgánica con la calle Mayor que alberga la carga dotacional del casco, y el resto del ámbito, conformado en base a grandes manzanas de proporción alargada, en su mayoría dispuestas para albergar dos hileras de viviendas. Es atravesada de este a sur por la M-135 o Calle la Cerradilla y limita al noroeste con el cerro de Cinco Villas, suponiendo una barrera física para la localidad. El uso global es el residencial, con tipologías de vivienda unifamiliar cerrada o agrupada, aunque en algunos casos se encuentran manzanas en las afueras del ámbito con vivienda unifamiliar aislada. Se contempla como Área Homogénea debido a su aislamiento respecto a los otros núcleos urbanos, que genera un entorno autónomo.

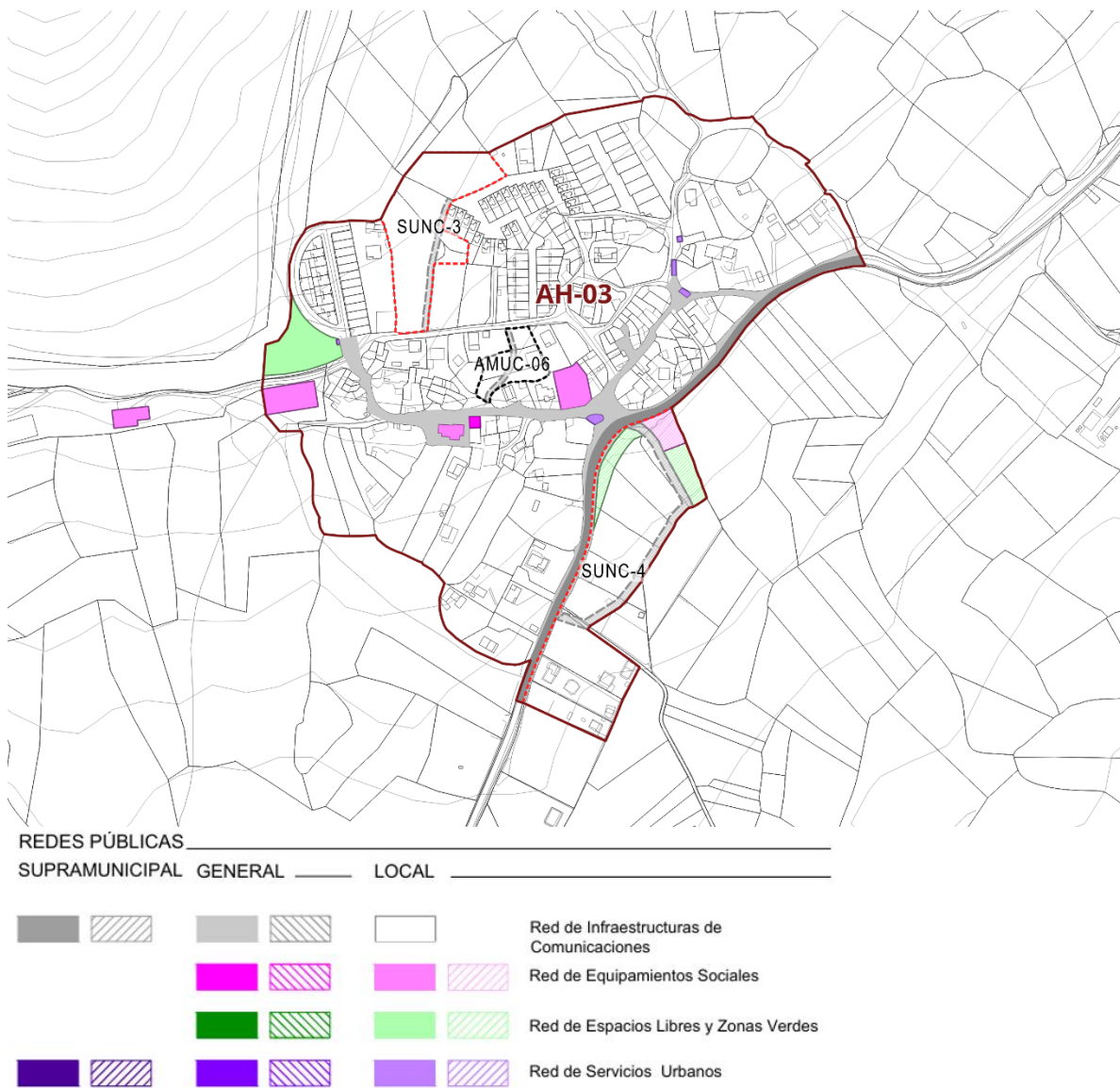


Figura 18. Área Homogénea 3: "Cinco Villas". Situación Inicial

La edificación tiene una altura máxima de 2 plantas y bajo cubierta en edificación de manzana cerrada o agrupada, aunque se pueden encontrar numerosos edificios de edificación aislada o pareada. La vivienda protegida en la calle Iglesia nº10 cumple los parámetros propios del Casco Antiguo, pero su uso residencial es multifamiliar, siendo esta la única parcela en Puentes Viejas con tales condiciones. En cuanto a las redes públicas, los principales elementos son los siguientes:

- Red viaria: La carretera M-135 atraviesa el núcleo, separándolo del SUNC-4 y bifurcándose en las inmediaciones de la Plaza de la Iglesia de Santa Ana y la Calle Fuente, donde se sitúa el Lavadero.
- Equipamientos: Siguiendo el recorrido de la Calle Mayor se encuentran el consultorio médico, la Asociación Cultural La Fragua y centro de mayores, la Iglesia de Santa Ana, el área deportiva y el cementerio, donde confluyen las calles principales con la Colada del Cerro de Cinco Villas.
- Espacios libres: Cuenta con un parque bajo el Cerro de Cinco Villas, bordeado por la Calle Saleguillas.

2.4.3.2. Situación inicial

En términos globales, se trata de un área ampliamente consolidada, aunque se identifican dos ámbitos que no han sido desarrollados, y que se clasifican como Suelo Urbano No Consolidado. En la siguiente tabla se resumen las principales características cuantitativas del Área Homogénea:

DATOS INICIALES			
Superficie del Área Homogénea	(m ² s)	117.645,05	
Superficie de Suelo Urbano No Consolidado	(m ² s)	19.889,31	
Superficie edificada (actual)	(m ² c)	17.923,84	
Superficie edificable	(m ² c)	103.102,92	
Número de viviendas (estimadas)	(nº viv.)	92	
Densidad de viviendas	(viv/ha)	7,82	
Coefficiente de edificabilidad	(m²c/m²s)	1,05	
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales	0,00	
	Red de espacios libres y zonas verdes	0,00	
	Red viaria	2.621,13	
	Red de servicios urbanos y de infraestructuras	0,00	
	TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES	2.621,13	
REDES PÚBLICAS GENERALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales	74,91	
	Red de espacios libres y zonas verdes	0,00	
	Red viaria	5.300,83	
	Red de servicios urbanos y de infraestructuras	0,00	
	TOTAL REDES GENERALES	5.375,74	
REDES PÚBLICAS LOCALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales	2.006,07	
	Red de espacios libres y zonas verdes	1.722,41	
	Red viaria	12.548,38	
	Red de servicios urbanos y de infraestructuras	175,12	
	TOTAL REDES LOCALES	16.451,98	
	TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario)	3.903,60	
Est. de Redes Locales (m²s/viv.)	42,43	Est. de Redes Locales (m²s/100m²c)	3,79

2.4.3.3. Actuaciones propuestas

Con el objetivo de garantizar el desarrollo de los ámbitos sin consolidar en el Área Homogénea, se delimitan dos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC-3. “Calle Saleguillas – Calle del Cañuelo” y SUNC-4. “Prado Trigos”). Conforme a lo establecido en la Ley 9/2001, artículo 39. 4a, el coeficiente de edificación máximo de cada ámbito de Suelo Urbano No Consolidado máximo será igual al coeficiente calculado para la totalidad del Área Homogénea en la que se inserta. Asimismo, se ha delimitado en Suelo Urbano Consolidado una Actuación sobre el Medio Urbano (AMUC-06. “Calle Mayor – Calle Saleguillas”). En los siguientes capítulos se incluye información más detallada sobre los mencionados ámbitos.

2.4.4. AH-04. Paredes de Buitrago

2.4.4.1. Descripción del ámbito

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
Nombre Área Homogénea	Paredes de Buitrago
Superficie Área Homogénea (m ² s)	95.154,19
Uso global / Uso pormenorizado mayoritario	Residencial / Residencial unifamiliar
Clase / categoría de suelo	Suelo Urbano Consolidado/No Consolidado
Ámbitos de Actuación en SUNC	SUNC-05; SUNC-06

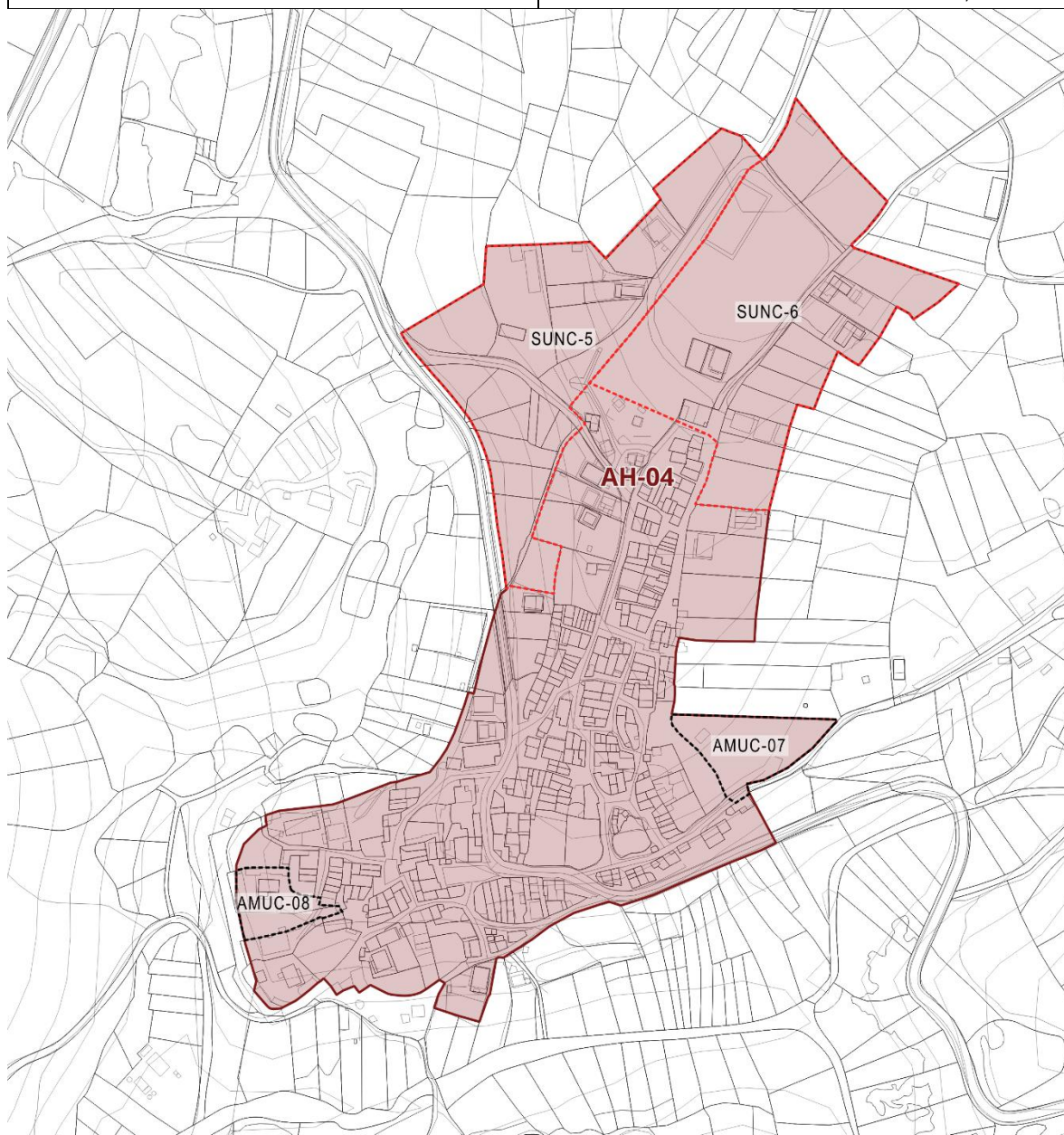


Figura 19. Área Homogénea 4: “Paredes de Buitrago”

El Área Homogénea AH-04 (Paredes de Buitrago) está constituida por el núcleo original de la localidad de Paredes de Buitrago. El núcleo queda circunscrito al oeste por el Arroyo de la Hoz y al sur por el Arroyo de los Tormos, y el tejido presenta cierta homogeneidad morfológica y funcional, con un trazado de viarios irregulares (adaptados a la acentuada topografía en el entorno de los arroyos) que conforman parcelas de geometrías y tamaños reducidos y homogéneos y geometrías compactas e irregulares. Por lo tanto, se delimita como un área homogénea única, a pesar de que incluye crecimientos de diferente intensidad con una red viaria estructurada de una forma más segmentada, que abre varios espacios entorno a la travesía de la M-127. El uso global del área homogénea es el residencial, con tipología de vivienda unifamiliar agrupada o en manzana cerrada. Coexisten en el área diversas ordenanzas, que responden a las formas de crecimiento históricas de la localidad (Casco Antiguo y Ampliación de Casco), así como parcelas de viviendas unifamiliares de mayor tamaño que se han asentado en el entorno de forma puntual. Se contempla como Área Homogénea debido a su aislamiento respecto a los otros núcleos urbanos, que genera un entorno autónomo.

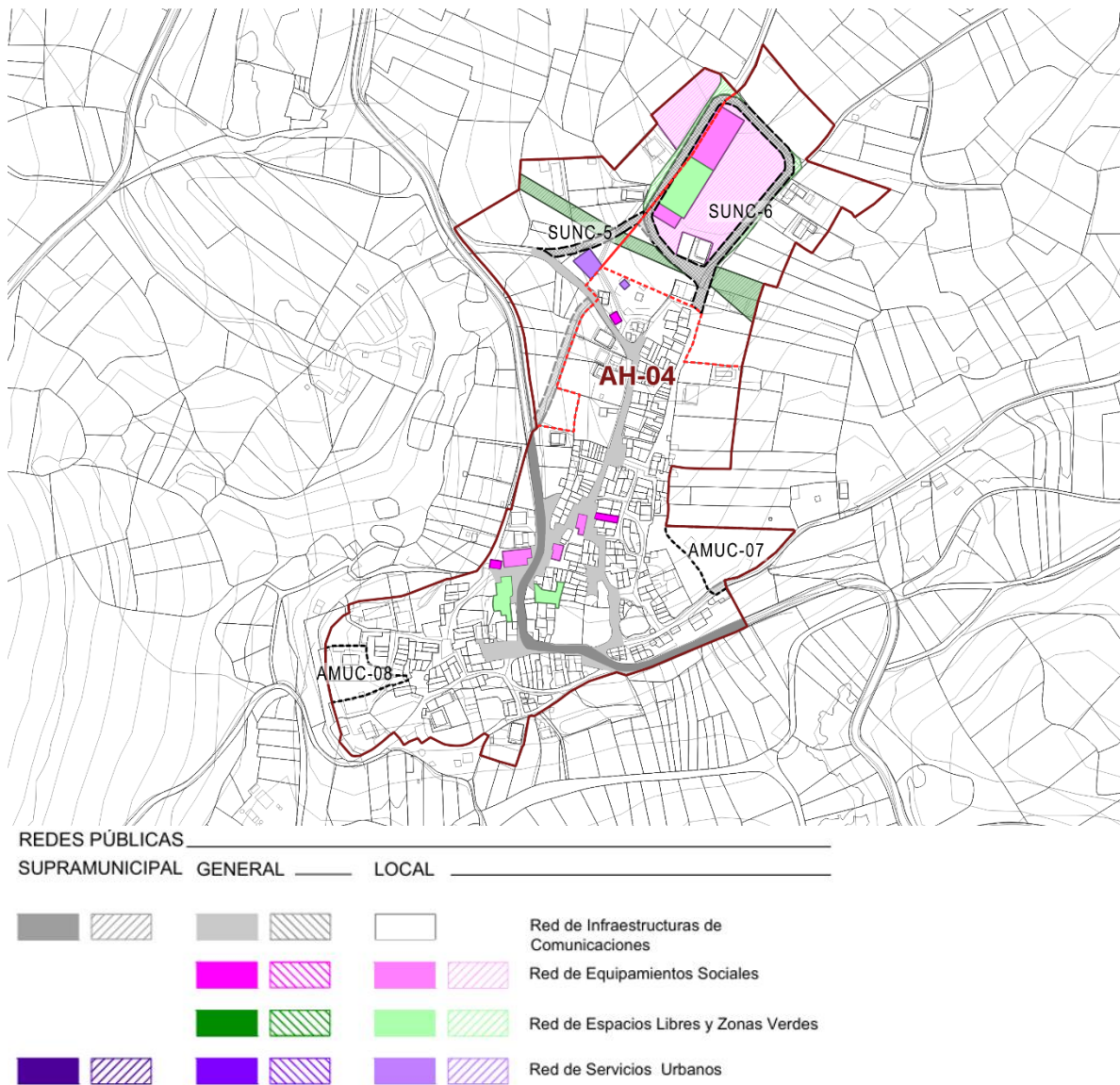


Figura 20. Área Homogénea 4: “Paredes de Buitrago”. Situación Inicial

La edificación tiene una altura máxima de 2 plantas y bajo cubierta en edificación de manzana cerrada o agrupada, aunque se pueden encontrar numerosos edificios de edificación aislada o pareada. En cuanto a las redes públicas, los principales elementos son los siguientes:

- Red viaria: la carretera M-127 atraviesa el ámbito en dirección norte-sureste, abriendo los espacios de la plaza y plazuela del Cura, plaza de la Soledad, plaza de la Cruz, plaza de la Iglesia...
- Equipamientos: cuenta con varios equipamientos relevantes, entre los que se encuentran la Iglesia de la Purísima Concepción, el Centro de Interpretación Frente del Agua, la casa consistorial, el consultorio médico, el Museo de la Fragua y el área deportiva.
- Espacios libres: cuenta con dos zonas verdes en las inmediaciones de la Plaza de la Iglesia y un parque situado entre la pista polideportiva y de pádel, en la parcela dotacional del SUNC-6.

2.4.4.2. Situación inicial

En términos globales, se trata de un área ampliamente consolidada, aunque se identifica un ámbito que no ha sido desarrollado, y que se clasifica como Suelo Urbano No Consolidado. En la siguiente tabla se resumen las principales características cuantitativas del Área Homogénea:

DATOS INICIALES			
Superficie del Área Homogénea	(m ² s)	95.154,19	
Superficie de Suelo Urbano No Consolidado	(m ² s)	38.101,15	
Superficie edificada (actual)	(m ² c)	26.017,69	
Superficie edificable	(m ² c)	54.030,44	
Número de viviendas (estimadas)	(nº viv.)	103	
Densidad de viviendas	(viv/ha)	10,82	
Coefficiente de edificabilidad	(m²c/m²s)	0,95	
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales	0,00	
	Red de espacios libres y zonas verdes	0,00	
	Red viaria	2.126,26	
	Red de servicios urbanos y de infraestructuras	0,00	
	TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES	2.126,26	
REDES PÚBLICAS GENERALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales	187,81	
	Red de espacios libres y zonas verdes	0,00	
	Red viaria	4.396,04	
	Red de servicios urbanos y de infraestructuras	0,00	
	TOTAL REDES GENERALES	4.583,85	
REDES PÚBLICAS LOCALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales	1.608,07	
	Red de espacios libres y zonas verdes	1.526,41	
	Red viaria	12.037,66	
	Red de servicios urbanos y de infraestructuras	279,67	
	TOTAL REDES LOCALES	15.451,81	
	TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario)	3.414,15	
Est. de Redes Locales (m²s/viv.)	33,15	Est. de Redes Locales (m²s/100m²c)	6,32

2.4.4.3. Actuaciones propuestas

Con el objetivo de garantizar el desarrollo de los ámbitos sin consolidar en el Área Homogénea, se delimitan dos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC-5. “La Fragua” y SUNC-6. “Polideportivo de Paredes de Buitrago”). Conforme a lo establecido en la Ley 9/2001, artículo 39. 4a, el coeficiente de edificación máximo de cada ámbito de Suelo Urbano No Consolidado máximo será igual al coeficiente calculado para la totalidad del Área Homogénea en la que se inserta. Asimismo, se han delimitado en Suelo Urbano Consolidado dos Actuaciones sobre el Medio Urbano (AMUC-07. “Camino del Cementerio” y AMUC-08. “Plaza del Cura”). En los siguientes capítulos se incluye información más detallada sobre los mencionados ámbitos.

2.4.5. AH-05. Serrada de la Fuente

2.4.5.1. Descripción del ámbito

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
Nombre Área Homogénea	Serrada de la Fuente
Superficie Área Homogénea (m ² s)	54.576,43
Uso global / Uso pormenorizado mayoritario	Residencial / Residencial unifamiliar
Clase / categoría de suelo	Suelo Urbano Consolidado/No Consolidado
Ámbitos de Actuación en SUNC	SUNC-07

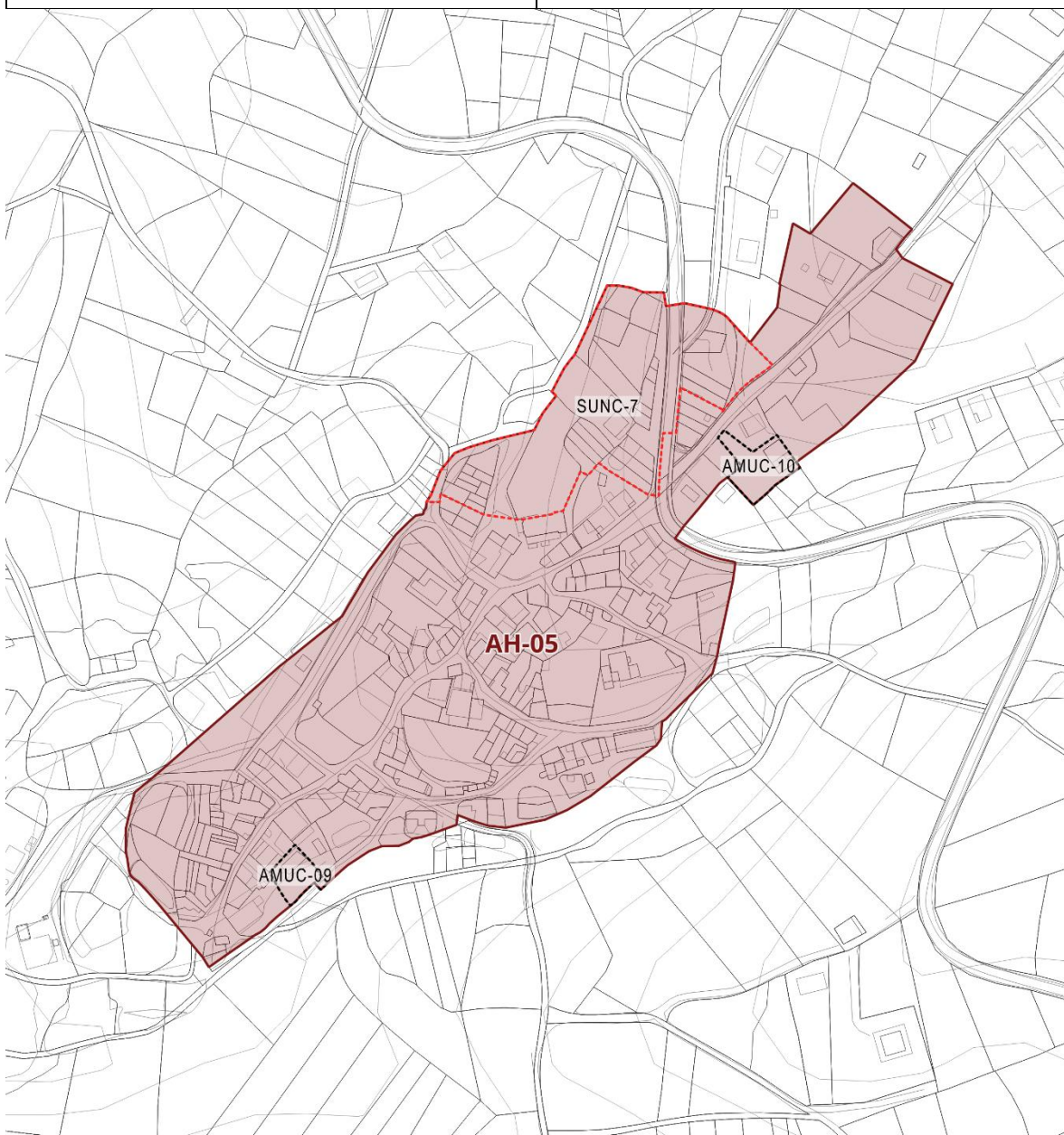


Figura 21. Área Homogénea 5: "Serrada de la Fuente"

El Área Homogénea AH-05 (Serrada de la Fuente), está constituida por el núcleo original de la localidad de Serrada de la Fuente. La trama urbana se articula generando anillos paralelos a la travesía de la M-127, que separa el sur con los crecimientos residenciales del norte, donde se sitúa el cementerio. El arroyo del Pozo de la Pila acota el sur del núcleo, mientras que las zonas subestépicas de gramíneas de un hábitat prioritario limitan posibles crecimientos al oeste. El uso global es el residencial, con tipologías de vivienda unifamiliar cerrada o agrupada, aunque en algunos casos se encuentran manzanas en las afueras del ámbito con vivienda unifamiliar aislada. Se contempla como Área Homogénea debido a su aislamiento respecto a los otros núcleos urbanos, que genera un entorno autónomo.

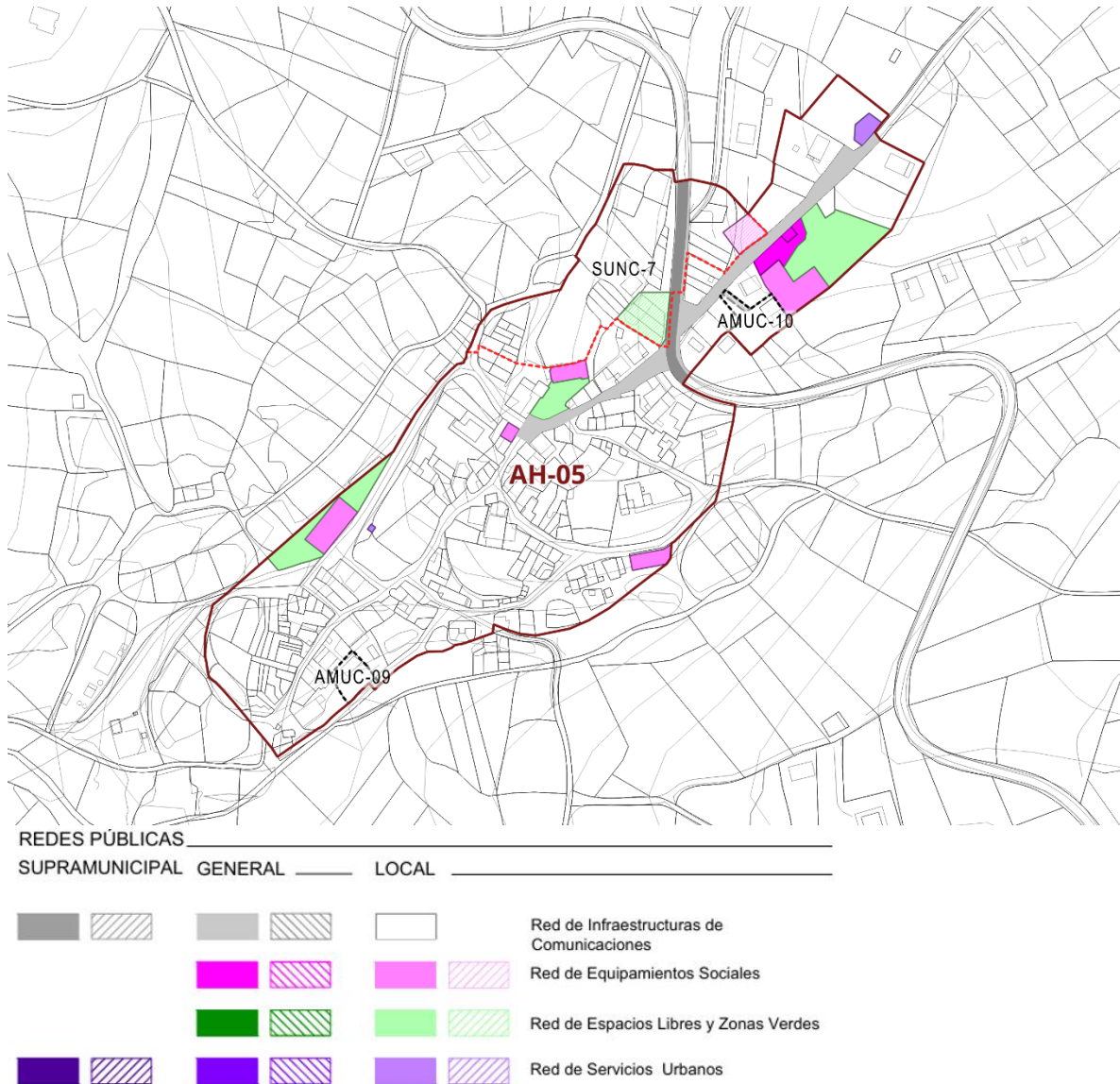


Figura 22. Área Homogénea 5: "Serrada de la Fuente". Situación Inicial

La edificación tiene una altura máxima de 2 plantas y bajo cubierta en edificación de manzana cerrada o agrupada, aunque se pueden encontrar numerosos edificios de edificación aislada o pareada. En cuanto a las redes públicas, los principales elementos son los siguientes:

- Red viaria: la carretera M-127 que separa la localidad y el Camino Eras que atraviesa y conecta el ámbito en dirección norte-sur.
- Equipamientos: articulados por el Camino Eras se encuentran la Iglesia de San Andrés, casa consistorial, área deportiva y consultorio médico, al sur, cementerio, museo y parque de juegos tradicionales, al norte.
- Espacios libres: cuenta con varias zonas verdes en la Plaza de la Constitución, parque del camino Era Empedrada y en la zona utilizada para estacionamiento tras el museo y parque de juegos tradicionales.

2.4.5.2. Situación inicial

En términos globales, se trata de un área ampliamente consolidada, aunque se identifica un ámbito que no ha sido desarrollado, y que se clasifica como Suelo Urbano No Consolidado. En la siguiente tabla se resumen las principales características cuantitativas del Área Homogénea:

DATOS INICIALES			
Superficie del Área Homogénea	(m ² s)	54.576,43	
Superficie de Suelo Urbano No Consolidado	(m ² s)	8.397,21	
Superficie edificada (actual)	(m ² c)	11.859,91	
Superficie edificable	(m ² c)	39.282,87	
Número de viviendas (estimadas)	(nº viv.)	33	
Densidad de viviendas	(viv/ha)	6,05	
Coefficiente de edificabilidad	(m²c/m²s)	0,85	
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales	0,00	
	Red de espacios libres y zonas verdes	0,00	
	Red viaria	668,77	
	Red de servicios urbanos y de infraestructuras	0,00	
	TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES	668,77	
REDES PÚBLICAS GENERALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales	368,58	
	Red de espacios libres y zonas verdes	0,00	
	Red viaria	1.960,40	
	Red de servicios urbanos y de infraestructuras	0,00	
	TOTAL REDES GENERALES	2.328,98	
REDES PÚBLICAS LOCALES (m ² s)	Red de equipamientos sociales	1.472,50	
	Red de espacios libres y zonas verdes	2.537,29	
	Red viaria	7.577,11	
	Red de servicios urbanos y de infraestructuras	167,77	
	TOTAL REDES LOCALES	11.754,67	
	TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario)	4.177,56	
Est. de Redes Locales (m²s/viv.)	126,59	Est. de Redes Locales (m²s/100m²c)	10,63

2.4.5.3. Actuaciones propuestas

Con el objetivo de garantizar el desarrollo de los ámbitos sin consolidar en el Área Homogénea, se delimitan dos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC-7. “Iglesia de San Andrés Apóstol” y SUNC-8. “Calle Eras – Camino de la Hiruela”). Conforme a lo establecido en la Ley 9/2001, artículo 39. 4a, el coeficiente de edificación máximo de cada ámbito de Suelo Urbano No Consolidado máximo será igual al coeficiente calculado para la totalidad del Área Homogénea en la que se inserta. Asimismo, se han delimitado en Suelo Urbano Consolidado dos Actuaciones sobre el Medio Urbano (AMUC-09. “Camino Villa Solana” y AMUC-10. “Calle Eras – Cementerio”). En los siguientes capítulos se incluye información más detallada sobre los mencionados ámbitos.

Capítulo 3. ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO

Las Actuaciones Aisladas delimitadas en esta fase se sitúan principalmente en los encuentros que se producen entre el Suelo Urbano y las zonas de Suelo No Urbanizable, siendo dos áreas urbanas interiores de pequeñas dimensiones, en las que se considera necesario realizar una intervención para dotarles de los elementos básicos de urbanización establecidos por la LSCM. Los ámbitos contemplados son los siguientes:

ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO			
IDENTIFICACIÓN DEL AMUC		COD. ÁREA HOMOGÉNEA	SUPERFICIE BRUTA (m2s)
Código	Denominación		
AMUC-01	Arroyo de Mangirón	AH-01	8.167,98
AMUC -02	Camino Peñas Balaeras	AH-01	1.871,25
AMUC -03	Calle Santiago Apóstol	AH-01	2.604,14
AMUC -04	Calle el Barral	AH-02	1.461,08
AMUC -05	Calle del Lomo – Calle Peña la Legua	AH-02	3.030,58
AMUC -06	Calle Mayor – Calle Saleguillas	AH-03	1.563,76
AMUC -07	Camino del Cementerio	AH-04	2.631,39
AMUC -08	Plaza del Cura	AH-04	1.563,48
AMUC -09	Camino Villa Solana	AH-05	410,08
AMUC -10	Calle Eras – Cementerio	AH-05	694,27
TOTAL			23.998,01

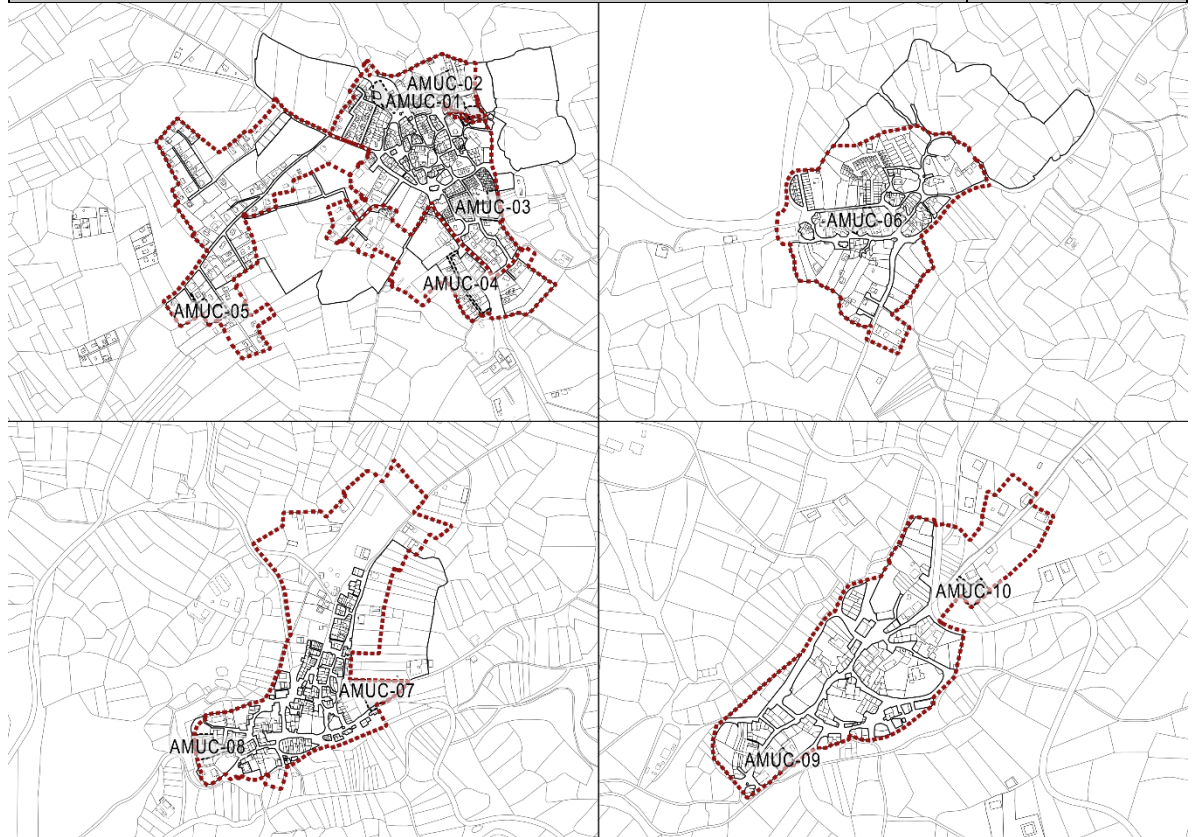


Figura 23. Actuaciones sobre el Medio Urbano en Suelo Urbano

3.1. AMUC-01. Arroyo de Mangirón

Incluye un conjunto de parcelas ubicadas entorno al curso interior del Arroyo de Mangirón hasta el aljibe que lo entuba bajo el desarrollo de la calle Calvo Sotelo, que se encuentran vacantes, sin desarrollar o parcialmente en uso agrario.

Se delimita esta actuación en Suelo Urbano Consolidado con el objetivo de plantear una actuación de regeneración en dicho ámbito, proponiendo un paso peatonal desde el puente de la Calle de la Fragua y abriendo accesos a la zona para su acondicionamiento, especialmente en el tramo este, donde se buscará conformar un espacio público tras la limpieza y desbroce del cauce. Destacar la preservación y protección de los muros de piedra seca que conforman huertas y del aljibe que da soporte a la canalización del arroyo en el parque del oeste.

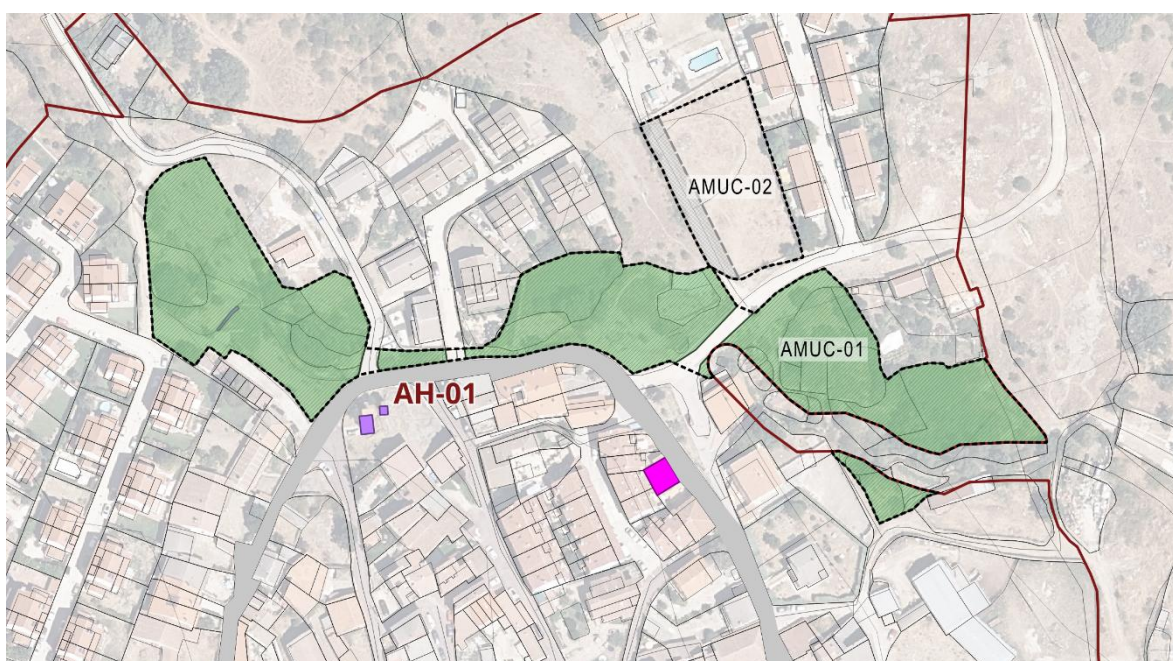


Figura 24. AMUC-01. "Arroyo de Mangirón"

3.2. AMUC-02. Camino Peñas Balaeras

Esta Actuación en Suelo Urbano Consolidado se plantea en un vacío urbano, situado al norte de la Calle de la Fragua, en la que se ha podido observar que catastralmente se encuentra dividida en 4 parcelas, funcionando la primera parcela como acceso viario para la parcela residencial situada al norte del ámbito.

Se propondrá la regularización y ejecución del viario que da acceso al conjunto, completando la urbanización y obteniendo las cesiones en el ámbito.

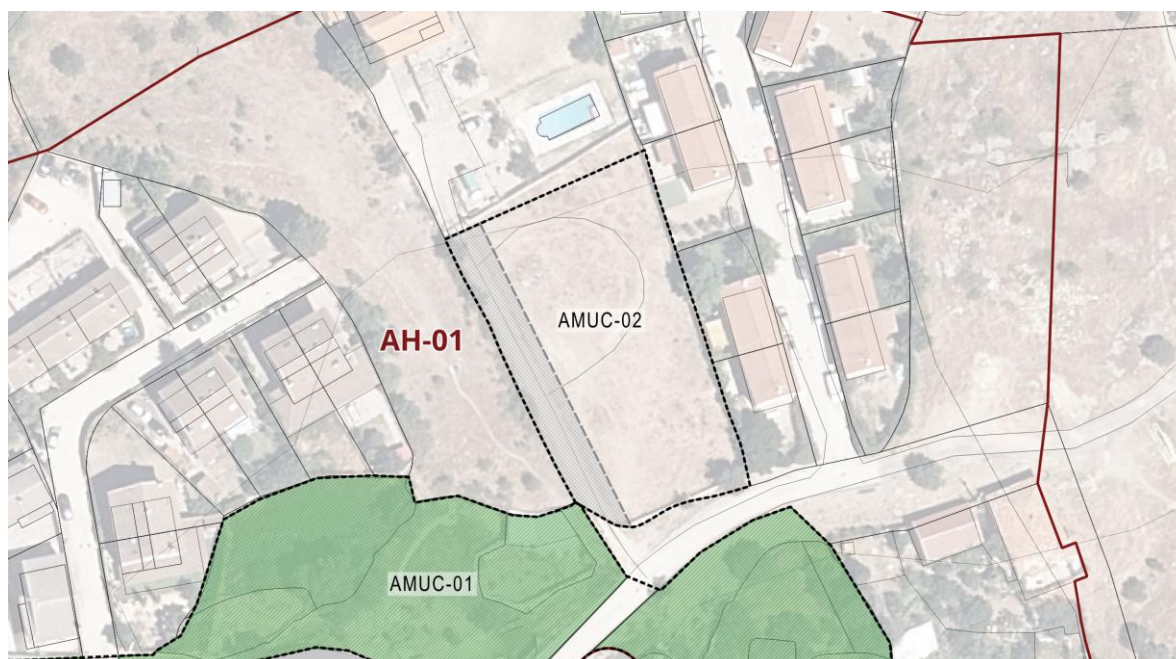


Figura 25. AMUC-02. "Camino Peñas Balaeras"

3.3. AMUC-03. Calle Santiago Apóstol

En este ámbito se adapta el límite del Suelo Urbano al de la vía pecuaria que lo bordea, incluyendo unas parcelas, (sin ocupar o carácter rústico) y el viario que les da acceso, que actualmente está muy degradado y no cumple con unos estándares de calidad urbanos.

Se propondrá la generación de un borde urbano unitario y mejorar la red viaria de la zona, conectando la Calle de la Cañada al norte con la Calle Santiago Apóstol al oeste desde la que se bifurcan los viarios que delimitan la Actuación.

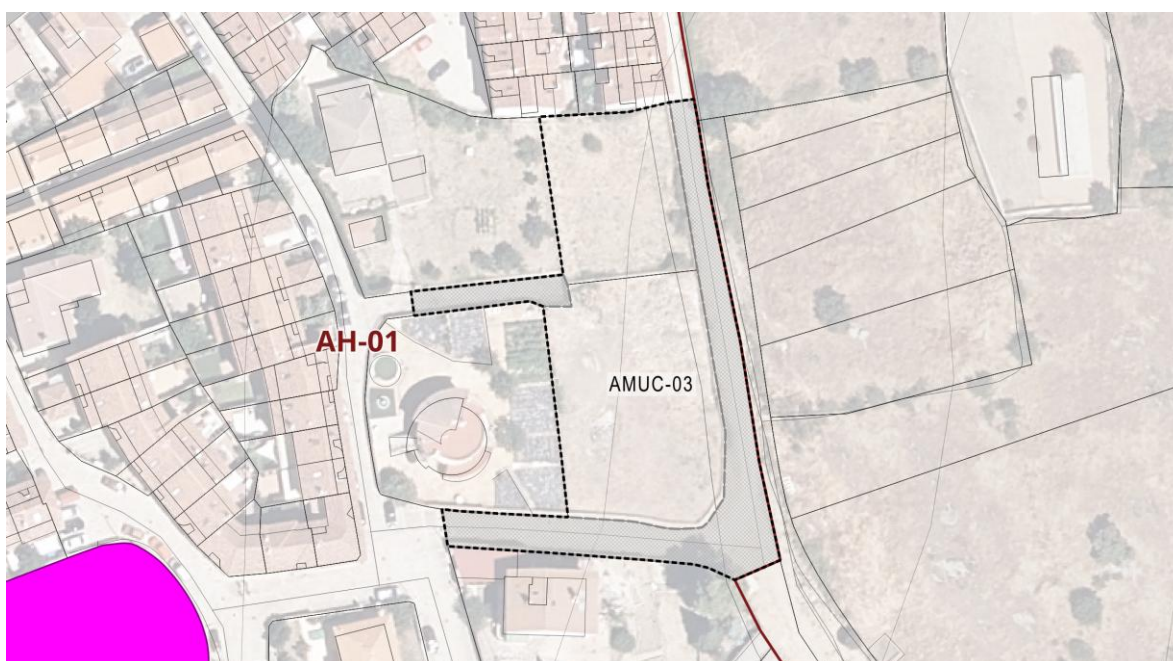


Figura 26. AMUC-03. "Calle Santiago Apóstol"

3.4. AMUC-04. Calle el Barral

Incluye la parcela que comprende la Calle el Barral, donde se disponen varias viviendas unifamiliares y adosadas al sur del núcleo de Mangirón. Se delimita con el objetivo de completar la urbanización y obtener cesiones en el ámbito.

Se propondrá la regularización de dicho viario que da acceso al conjunto.

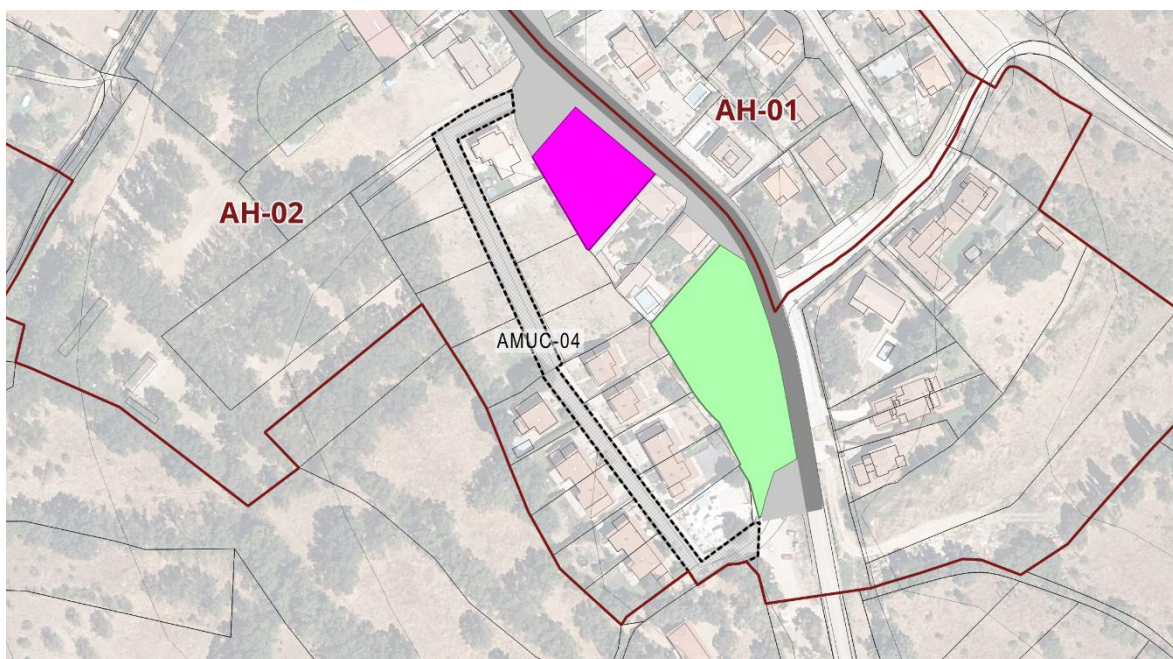


Figura 27. AMUC-04. "Calle el Barral"

3.5. AMUC-05. Calle del Lomo – Calle Peña la Legua

Las parcelas (sin ocupar o carácter rústico) que componen el ámbito vienen acotadas por las calles del Lomo al este y Peña la Legua al norte, dándoles acceso desde esta última por un viario muy degradado y no cumple con unos estándares de calidad urbanos.

Se propondrá la obtención de un viario que discurra esta zona, generando un borde urbano que mejore la accesibilidad a las parcelas interiores del ámbito y lo conecte con la trama urbana existente.

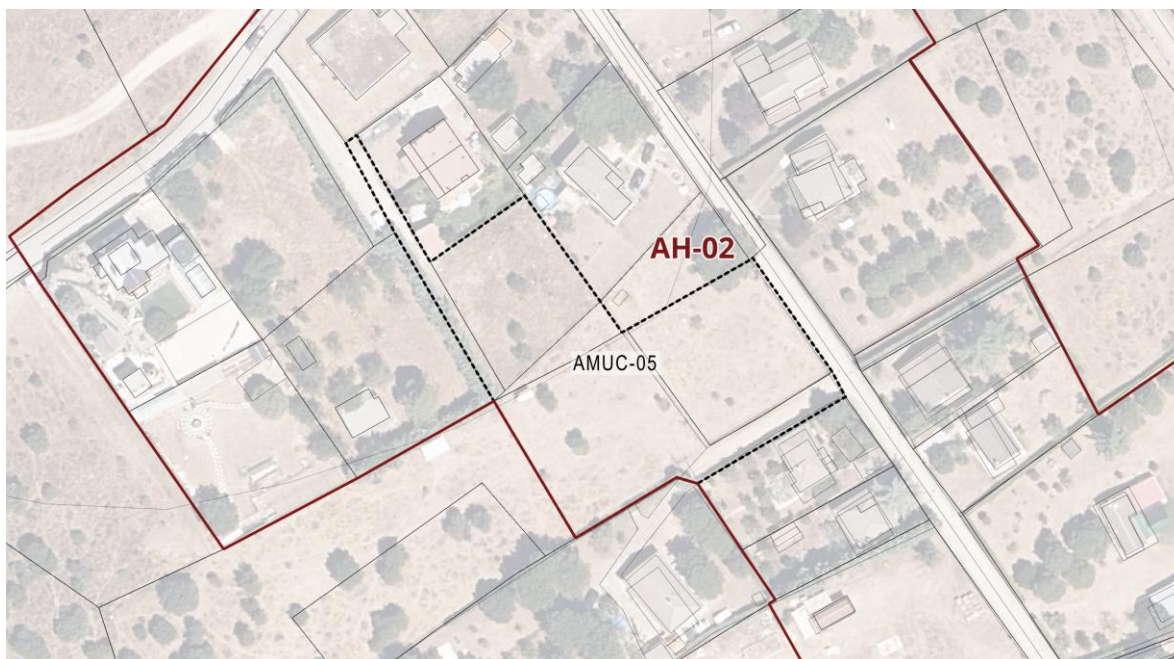


Figura 28. AMUC-05. “Calle del Lomo – Calle Peña la Legua”

3.6. AMUC-06. Calle Mayor – Calle Saleguillas

La actuación recoge tres parcelas en el centro de Cinco Villas, quedando la central catastralmente cerrada, sin accesos viarios más allá de un camino de tierra que atraviesa la parcela sur, generando espacios con morfologías difíciles de desarrollar tras su segmentación.

Se delimita con el objetivo de obtener superficie suficiente para ordenar el ámbito a partir de una nueva calle que permita mejorar la conectividad de las calles Mayor y Saleguillas, esponjando la manzana y obteniendo cesiones en el ámbito.

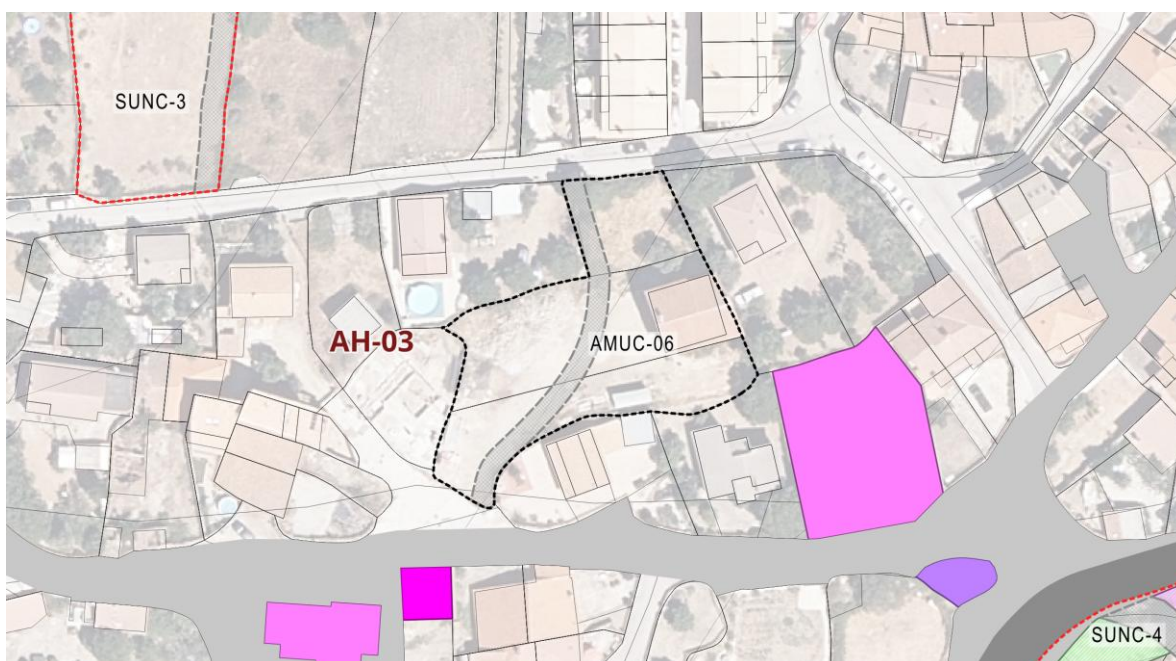


Figura 29. AMUC-06. "Calle Mayor – Calle Saleguillas"

3.7. AMUC-07. Camino del Cementerio

La parcela que integra la Actuación se sitúa entre el casco de Paredes de Buitrago y la Ermita de la Soledad y cementerio local, y se destina actualmente a un uso de industria agraria de baja intensidad.

Se delimita con el objetivo de completar la urbanización y regular el viario que se abre desde el Camino del Cementerio y da acceso a la parcela.

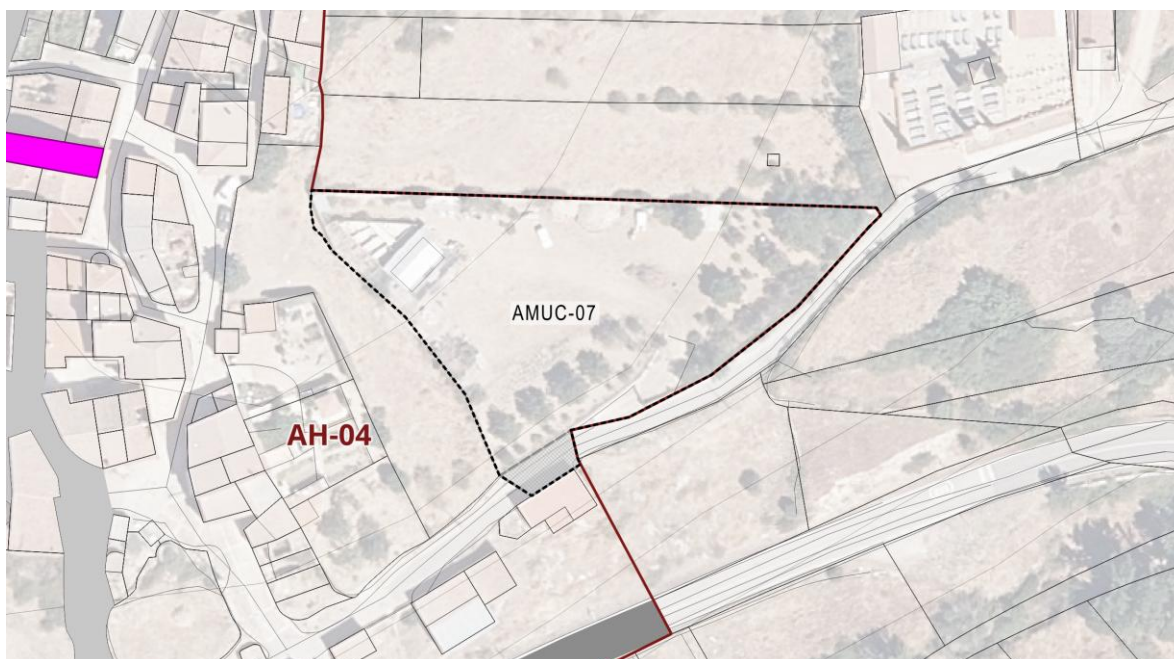


Figura 30. AMUC-07. "Camino del Cementerio"

3.8. AMUC-08. Plaza del Cura

En este ámbito se adapta el límite del Suelo Urbano al de la vía pecuaria que lo bordea, incluyendo unas parcelas residenciales y el viario que les da acceso, consistiendo este en una servidumbre de paso para la parcela interior situada al sur.

Se delimita con el objetivo de completar la urbanización y regular el viario que se abre desde la Plaza del Cura y da acceso a la parcela.

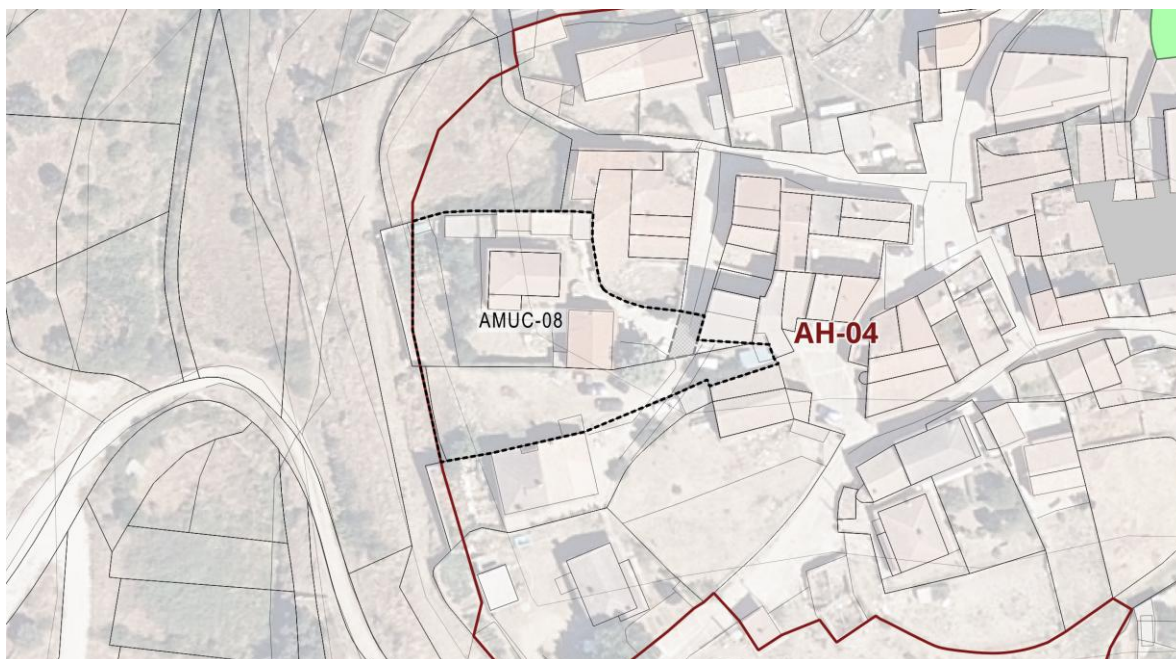


Figura 31. AMUC-08. "Plaza del Cura"

3.9. AMUC-09. Camino Villa Solana

La parcela que integra la Actuación se sitúa al suroeste del casco de Serrada de la Fuente, y se destina actualmente a uso residencial de tipología aislada.

Se delimita con el objetivo de completar la urbanización y regular el viario que se abre desde el Camino Villa Solana y da acceso a la parcela.

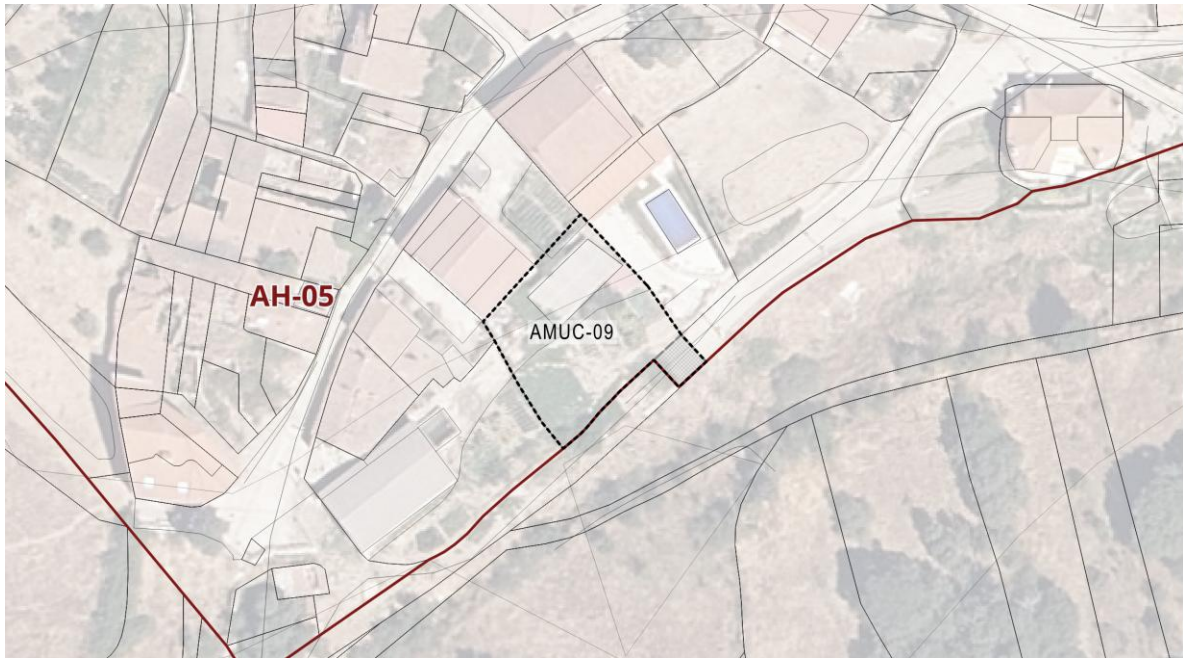


Figura 32. AMUC-09. "Camino Villa Solana"

3.10. AMUC-10. Calle Eras – Cementerio

La parcela que integra la Actuación se sitúa al adyacente al Cementerio de Serrada de la Fuente y el viario que le da acceso, consistiendo este en una servidumbre de paso para la parcela interior con uso residencial de tipología aislada.

Se delimita con el objetivo de completar la urbanización y regular el viario que se abre desde la Calle Eras y da acceso a la parcela.

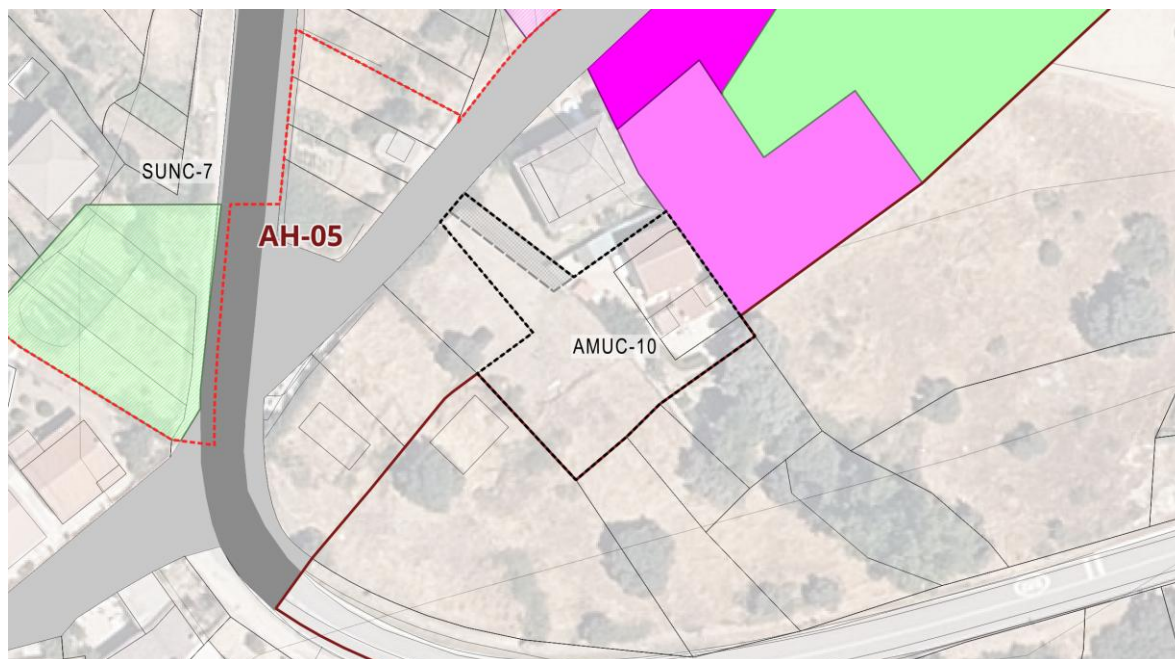


Figura 33. AMUC-10. "Calle Eras – Cementerio"

Capítulo 4. ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

En este capítulo se describen los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado previstos por el presente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). Las determinaciones establecidas para cada uno se complementarán con el contenido de las fichas individualizadas incluidas en el Volumen 1 del Bloque III de este Documento de Avance.

El Suelo Urbano No Consolidado está conformado por siete Ámbitos de Actuación, y supone una superficie total de 89.762 m²s. El uso global de todos ellos es el residencial.

El conjunto de las características que presentan los ámbitos descritos permite su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado al concurrir en los mismos los requisitos establecidos en el artículo 14.2.b de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Estos Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado ofrecen una oportunidad de mejora de los núcleos urbanos de Puentes Viejas, completando la ordenación de la trama en Suelo Urbano e incorporando en ellos nuevas dotaciones para el municipio.

Conforme a la Ley 9/2001, el presente Avance se limita a definir la ordenación estructurante, por lo que las redes locales se definirán de forma pormenorizada en sucesivas fases del PGOU.

A continuación, se muestra una tabla con los parámetros establecidos para cada Ámbito de Suelo Urbano No Consolidado:

ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO								
ÁMBITO			SUPERFICIES GENERALES				POBLACIÓN	
ÁMBITO DE ACTUACIÓN	AH	USO GLOBAL	SUP _{BRUTA} (m ² s)	SUP _{NETA} (m ² s)	COEF EDIF (m ² c/m ² s)	EDIF MÁX (m ² c)	DENSIDAD (viv/ha)	Nº VIV
SUNC-1 (R) . La Cerradilla Este	AH-02	Residencial	10.447	9.909	0,30	2.973	13	14
SUNC-2 (R) . La Cerradilla Oeste	AH-02	Residencial	12.928	11.383	0,30	3.415	12	16
SUNC-3 (R) . Calle Saleguillas – Calle del Cañuelo	AH-03	Residencial	6.093	6.093	1,05	6.398	14	9
SUNC-4 (R) . Prado Trigos	AH-03	Residencial	13.796	8.495	1,05	8.920	9	12
SUNC-5 (R) . La Fragua	AH-04	Residencial	17.147	9.969	0,95	9.471	8	14
SUNC-6 (R) . Polideportivo de Paredes de Buitrago	AH-04	Residencial	20.954	7.893	0,95	7.498	5	11
SUNC-7 (R) . Iglesia de San Andrés Apóstol	AH-05	Residencial	8.397	7.006	0,85	5.955	12	10
Total SUNC			89.762	60.746		44.629		85

Tabla 14. Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado

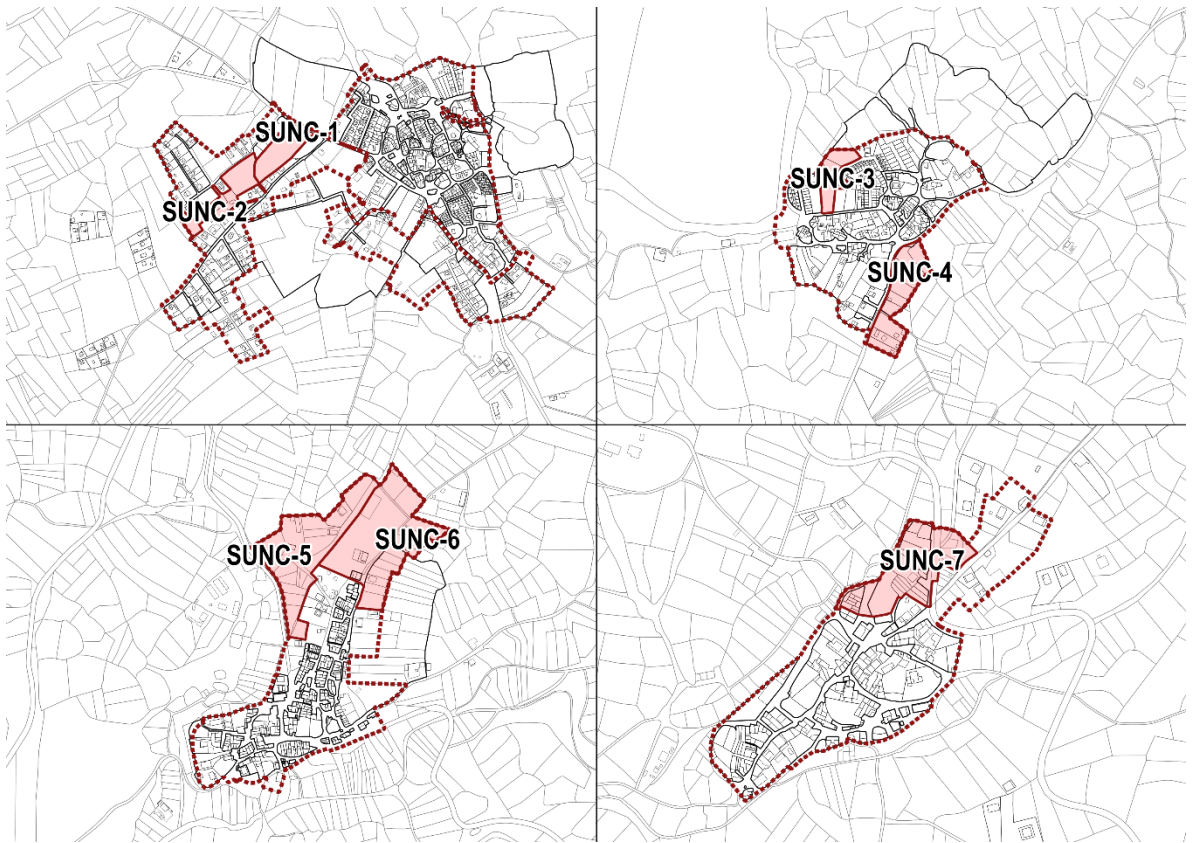


Figura 34. Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado

4.1. SUNC-1 (R). La Cerradilla Este

4.1.1. Delimitación del Ámbito de Actuación

El Ámbito de Actuación SUNC-1 “La Cerradilla Este”, en la localidad de Mangirón, corresponde a una bolsa de suelo vacante en el Ensanche oeste de los 80 para vivienda unifamiliar, entre las calles Peña la Legua y La Cerradilla, limita al norte con la Travesía de la M-126 o Avenida del Villar. Se trata de un ámbito que se encuentra sin desarrollar urbanísticamente por lo que no puede considerarse Suelo Urbano Consolidado, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado. El ámbito tiene una superficie bruta aproximada de 10.447 m²s.

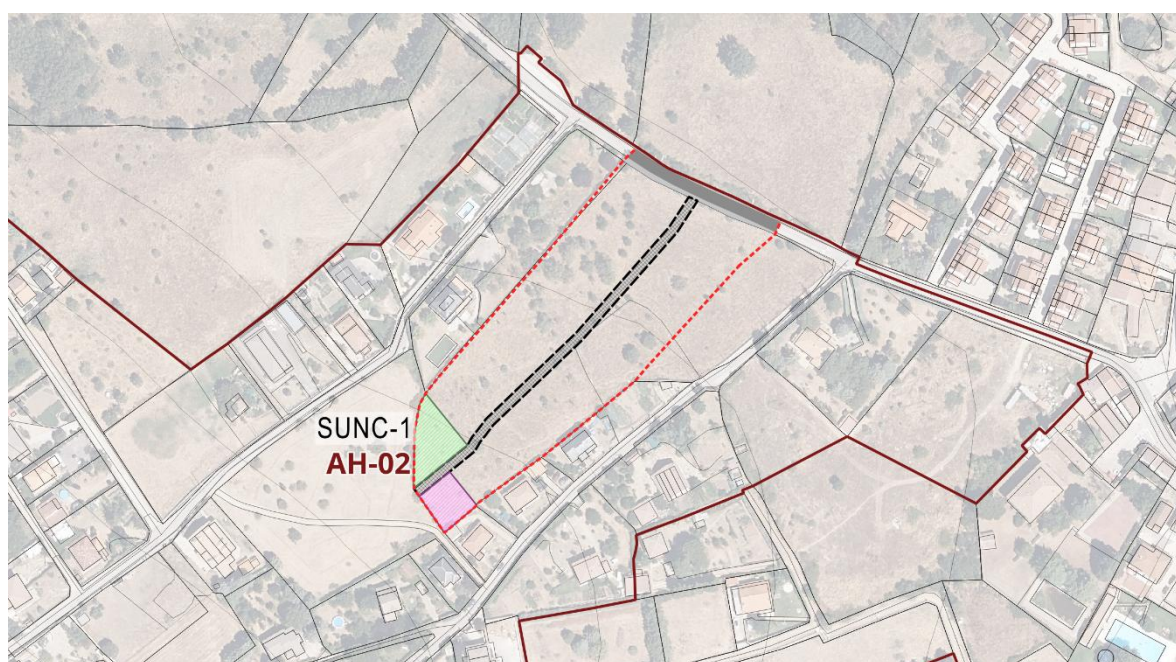


Figura 35. SUNC-1 (R). “La Cerradilla Este”

4.1.2. Uso global

El uso global previsto para el Ámbito de Actuación es el RESIDENCIAL.

4.1.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 2 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 2 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

4.1.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Ámbito de Actuación de 0,30 m²c/m²s, resultando una edificabilidad máxima de 2.973 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Ámbito de Actuación por su superficie.

4.1.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Ámbito de Actuación se define en 14 viviendas, lo que genera un ámbito con una densidad de unas 13 viviendas por hectárea.

4.1.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva obligatoria del 20% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

4.1.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Ámbito de Actuación. Para las redes locales, el plan reserva un total de 342 m²s.

4.1.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establecerá en sucesivas fases de tramitación la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

4.1.9. Determinaciones para el desarrollo del Ámbito de Actuación

El objetivo es la ordenación integral de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación consolidando el tejido urbano de Mangirón, conformando un borde urbano de calidad urbana y ambiental.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual. Tendrá carácter vinculante la superficie mínima de reserva para la red local.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Puentes Viejas de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les serán atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General

adjuntado en fases posteriores, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

4.2. SUNC-2 (R). La Cerradilla Oeste

4.2.1. Delimitación del Ámbito de Actuación

El Ámbito de Actuación SUNC-2 “La Cerradilla Este”, en la localidad de Mangirón, colinda al SUNC-1 completando la oferta residencial del Ensanche de Mangirón y suponiendo el borde urbano al oeste del mismo. Se trata de un ámbito que, a pesar de contar con algunas edificaciones ejecutadas en su interior, se encuentra sin desarrollar urbanísticamente por lo que no puede considerarse Suelo Urbano Consolidado, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado. El ámbito tiene una superficie bruta aproximada de 12.928 m²s.

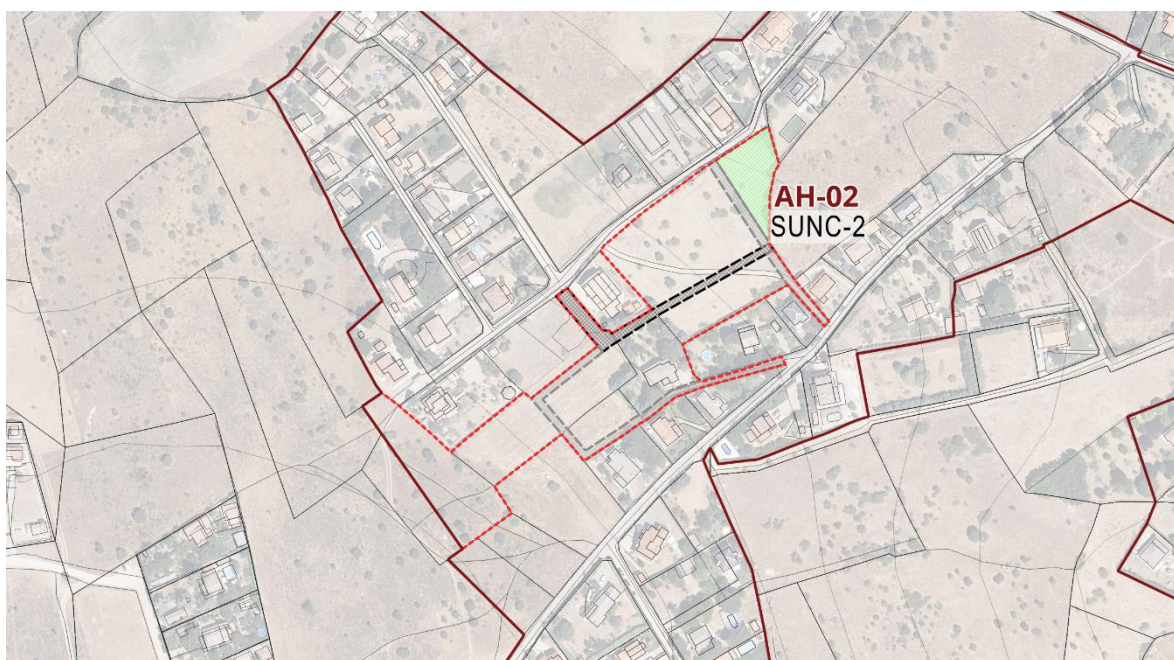


Figura 36. SUNC-2 (R). “La Cerradilla Oeste”

4.2.2. Uso global

El uso global previsto para el Ámbito de Actuación es el RESIDENCIAL.

4.2.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 2 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 2 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

4.2.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Ámbito de Actuación de 0,30 m²c/m²s, resultando una edificabilidad máxima de 3.415 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Ámbito de Actuación por su superficie.

4.2.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Ámbito de Actuación se define en 16 viviendas, lo que genera un ámbito con una densidad de unas 12 viviendas por hectárea.

4.2.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva obligatoria del 20% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

4.2.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Ámbito de Actuación. Para las redes locales, el plan reserva un total de 437 m²s.

4.2.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establecerá en sucesivas fases de tramitación la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

4.2.9. Determinaciones para el desarrollo del Ámbito de Actuación

El objetivo es la ordenación integral de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación consolidando el tejido urbano de Mangirón, conformando un borde urbano de calidad urbana y ambiental.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual. Tendrá carácter vinculante la superficie mínima de reserva para la red local.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Puentes Viejas de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les serán atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General

adjuntado en fases posteriores, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

4.3. SUNC-3 (R). Calle Saleguillas – Calle del Cañuelo

4.3.1. Delimitación del Ámbito de Actuación

El Ámbito de Actuación SUNC-3 “Calle Saleguillas – Calle del Cañuelo”, en la localidad de Cinco Villas, supone el espacio intersticial de los desarrollos residenciales posteriores al año 2000 y completa la trama urbana al norte del Casco Antiguo. Se trata de un ámbito que se encuentra sin desarrollar urbanísticamente por lo que no puede considerarse Suelo Urbano Consolidado, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado. El ámbito tiene una superficie bruta aproximada de 6.093 m²s.

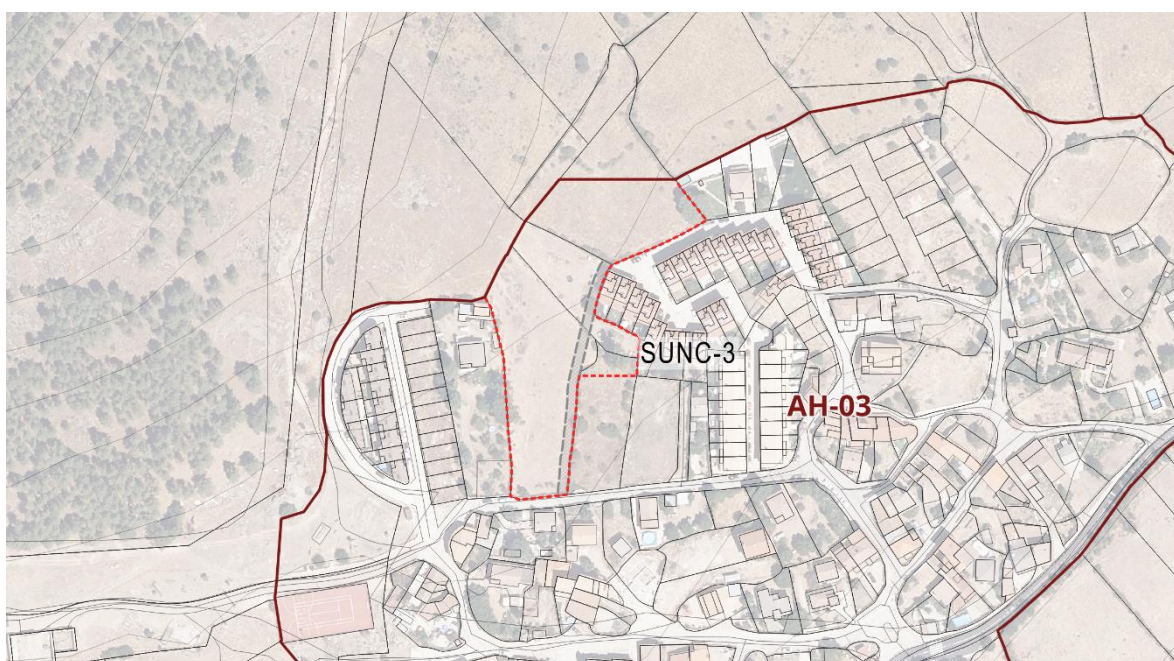


Figura 37. SUNC-3 (R). “Calle Saleguillas – Calle del Cañuelo”

4.3.2. Uso global

El uso global previsto para el Ámbito de Actuación es el RESIDENCIAL.

4.3.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 2 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 2 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

4.3.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Ámbito de Actuación de 1,05 m²c/m²s, resultando una edificabilidad máxima de 6.398 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Ámbito de Actuación por su superficie.

4.3.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Ámbito de Actuación se define en 9 viviendas, lo que genera un ámbito con una densidad de unas 14 viviendas por hectárea.

4.3.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva obligatoria del 20% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

4.3.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Ámbito de Actuación. Para las redes locales, el plan reserva un total de 231 m²s.

4.3.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establecerá en sucesivas fases de tramitación la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

4.3.9. Determinaciones para el desarrollo del Ámbito de Actuación

El objetivo es la ordenación integral de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación consolidando el tejido urbano de Cinco Villas, conformando un borde urbano de calidad urbana y ambiental.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual. Tendrá carácter vinculante la superficie mínima de reserva para la red local.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Puentes Viejas de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les serán atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General

adjuntado en fases posteriores, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

4.4. SUNC-4 (R). Prado Trigos

4.4.1. Delimitación del Ámbito de Actuación

El Ámbito de Actuación SUNC-4 “Prado Trigos”, en la localidad de Cinco Villas, junto a la Travesía de la M-135 o Calle La Serradilla que separada el ámbito del Casco Antiguo del núcleo urbano en su recorrido de sur a este. Se trata de un ámbito que, a pesar de contar con algunas edificaciones ejecutadas en su interior, se encuentra sin desarrollar urbanísticamente por lo que no puede considerarse Suelo Urbano Consolidado, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado. El ámbito tiene una superficie bruta aproximada de 13.796 m²s.

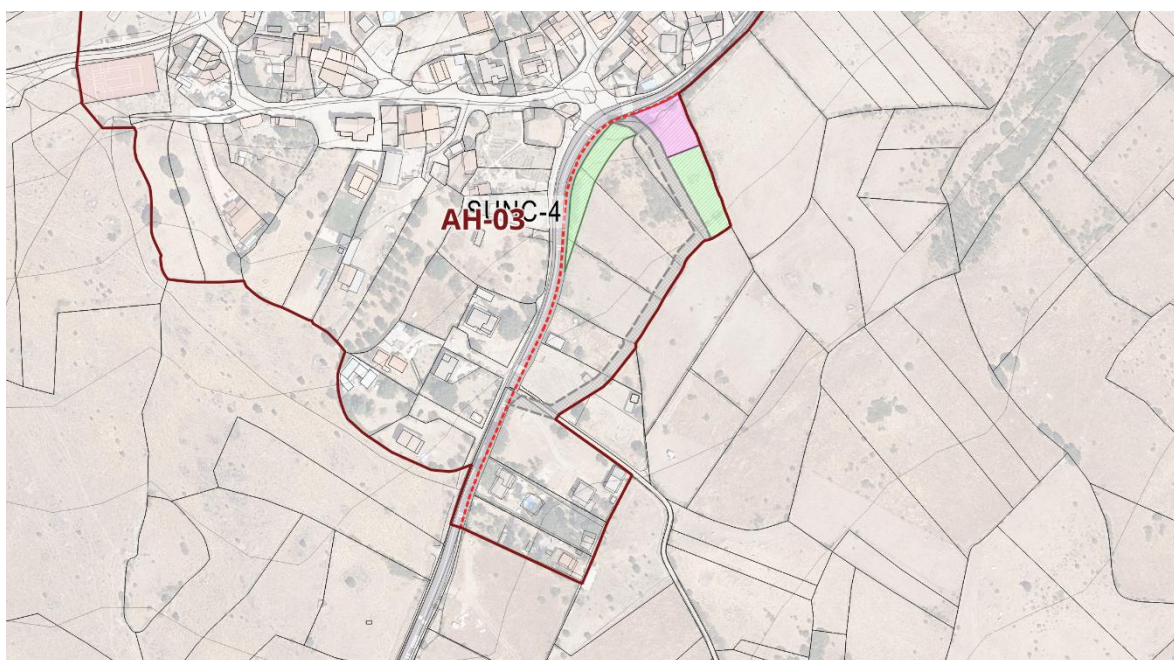


Figura 38. SUNC-4 (R). “Prado Trigos”

4.4.2. Uso global

El uso global previsto para el Ámbito de Actuación es el RESIDENCIAL.

4.4.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 2 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 2 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

4.4.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Ámbito de Actuación de 1,05 m²c/m²s, resultando una edificabilidad máxima de 8.920 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Ámbito de Actuación por su superficie.

4.4.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Ámbito de Actuación se define en 12 viviendas, lo que genera un ámbito con una densidad de unas 9 viviendas por hectárea.

4.4.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva obligatoria del 20% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

4.4.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Ámbito de Actuación. Para las redes locales, el plan reserva un total de 322 m²s.

4.4.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establecerá en sucesivas fases de tramitación la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

4.4.9. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establecerá en sucesivas fases de tramitación la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

4.4.10. Determinaciones para el desarrollo del Ámbito de Actuación

El objetivo es la ordenación integral de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación consolidando el tejido urbano de Cinco Villas, conformando un borde urbano de calidad urbana y ambiental.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual. Tendrá carácter vinculante la superficie mínima de reserva para la red local.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Puentes Viejas de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les serán atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General adjuntado en fases posteriores, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

4.5. SUNC-5 (R). La Fragua

4.5.1. Delimitación del Ámbito de Actuación

El Ámbito de Actuación SUNC-5 “La Fragua”, en la localidad de Paredes de Buitrago, se localiza al sur del Museo de la Fragua y al oeste de las parcelas residenciales al oeste de la Plaza de la Iglesia, acotando el borde urbanístico oeste junto a la Travesía de la M-127 que divide el núcleo urbano. Se trata de un ámbito que se encuentra sin desarrollar urbanísticamente por lo que no puede considerarse Suelo Urbano Consolidado, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado. El ámbito tiene una superficie bruta aproximada de 17.147 m²s.

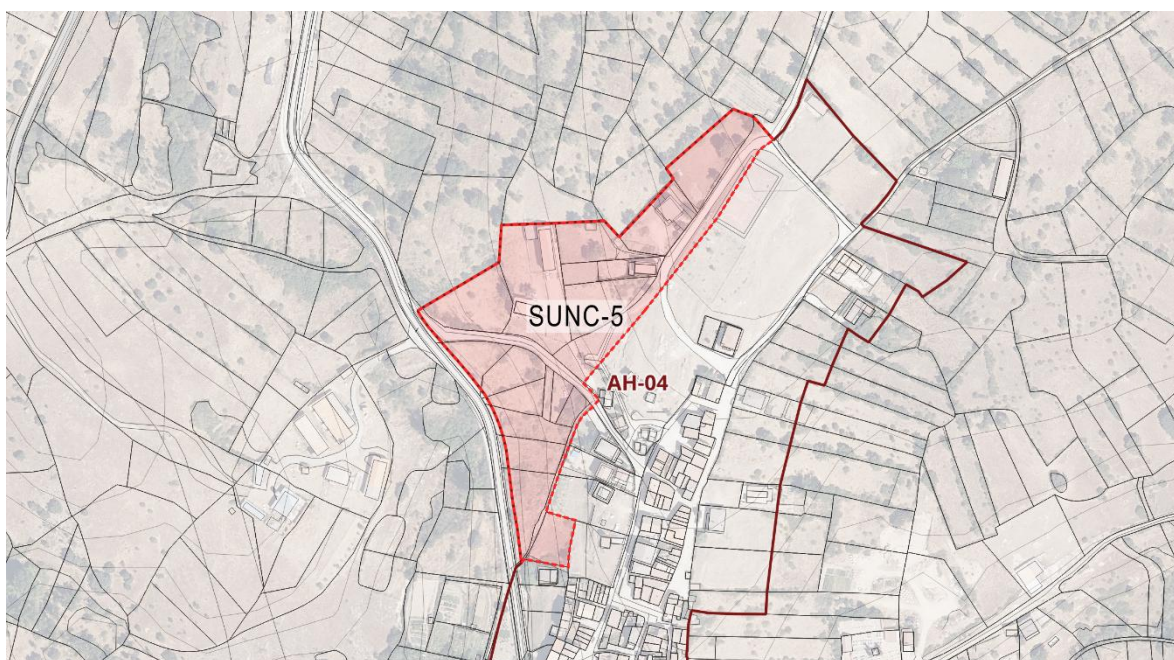


Figura 39. SUNC-5 (R). “La Fragua”

4.5.2. Uso global

El uso global previsto para el Ámbito de Actuación es el RESIDENCIAL.

4.5.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 2 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

4.5.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Ámbito de Actuación de 0,95 m²c/m²s, resultando una edificabilidad máxima de 9.471 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Ámbito de Actuación por su superficie.

4.5.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Ámbito de Actuación se define en 14 viviendas, lo que genera un ámbito con una densidad de unas 8 viviendas por hectárea.

4.5.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva obligatoria del 20% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

4.5.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Ámbito de Actuación. Para las redes locales, el plan reserva un total de 630 m²s.

4.5.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establecerá en sucesivas fases de tramitación la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

4.5.9. Determinaciones para el desarrollo del Ámbito de Actuación

El objetivo es la ordenación integral de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación consolidando el tejido urbano de Paredes de Buitrago, conformando un borde urbano de calidad urbana y ambiental.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual. Tendrá carácter vinculante la superficie mínima de reserva para la red local.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Puentes Viejas de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les serán atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General

adjuntado en fases posteriores, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

4.6. SUNC-6 (R). Polideportivo de Paredes de Buitrago

4.6.1. Delimitación del Ámbito de Actuación

El Ámbito de Actuación SUNC-6 “Polideportivo de Paredes de Buitrago” se plantea como un ámbito de uso global residencial que alberga la carga dotacional al norte de Paredes de Buitrago. Se dispone un pasillo verde entorno a la servidumbre de la Línea Aérea Eléctrica que discurre al sur, permitiendo en el ámbito restante la implantación de suelos para actividades productivas, dotacionales y residenciales. Se trata de un ámbito que, a pesar de contar con algunas edificaciones y dotaciones ejecutadas en su interior, se encuentra sin desarrollar urbanísticamente por lo que no puede considerarse Suelo Urbano Consolidado, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado. El ámbito tiene una superficie bruta aproximada de 20.954 m²s.

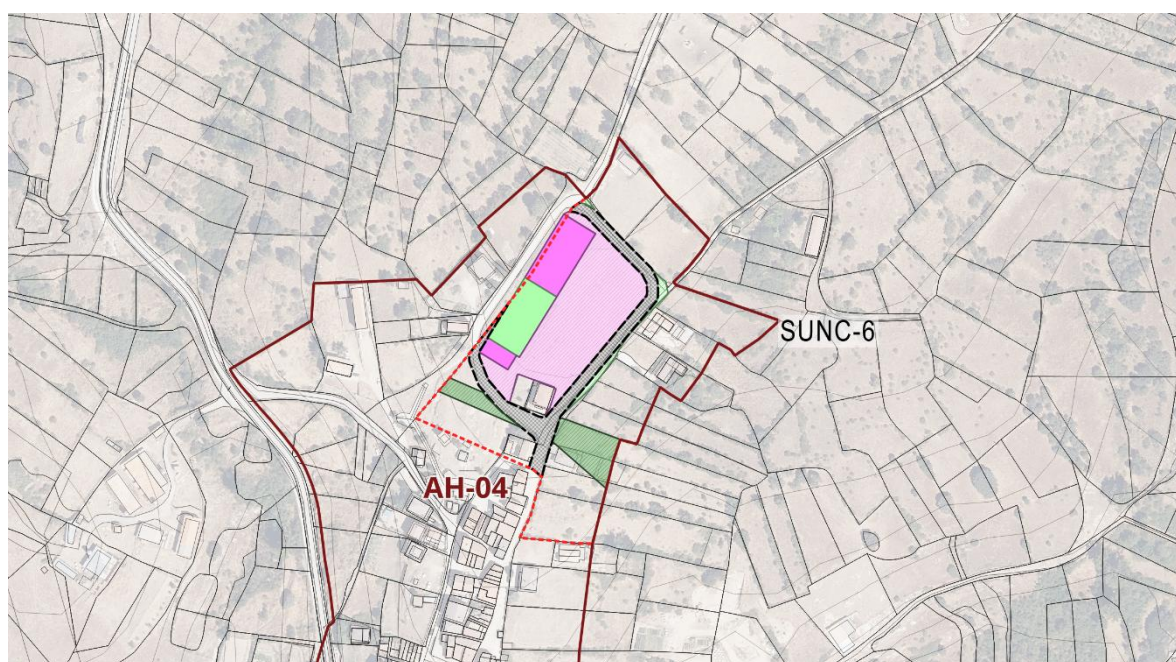


Figura 40. SUNC-6 (R). “Polideportivo de Paredes de Buitrago”

4.6.2. Uso global

El uso global previsto para el Ámbito de Actuación es el RESIDENCIAL.

4.6.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 2 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

4.6.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Ámbito de Actuación de 0,95 m²c/m²s, resultando una edificabilidad máxima de 7.498 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Ámbito de Actuación por su superficie.

4.6.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Ámbito de Actuación se define en 11 viviendas, lo que genera un ámbito con una densidad de unas 5 viviendas por hectárea.

4.6.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva obligatoria del 20% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

4.6.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Ámbito de Actuación. Para las redes locales, el plan reserva un total de 499 m²s.

4.6.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establecerá en sucesivas fases de tramitación la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

4.6.9. Determinaciones para el desarrollo del Ámbito de Actuación

El objetivo es la ordenación integral de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación consolidando el tejido urbano de Paredes de Buitrago, conformando un borde urbano de calidad urbana y ambiental.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual. Tendrá carácter vinculante la superficie mínima de reserva para la red local.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Puentes Viejas de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les serán atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General adjuntado en fases posteriores, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

4.7. SUNC-7 (R). Iglesia de San Andrés Apóstol

4.7.1. Delimitación del Ámbito de Actuación

El Ámbito de Actuación SUNC-7 "Iglesia de San Andrés Apóstol", en la localidad de Serrada de la Fuente, corresponde a la parte trasera a la iglesia cuya accesibilidad queda limitada a los escalones dispuestos entorno a la plaza de la misma, previendo efectuar el cruce de un nuevo vial que lo conecte la M-127. Se trata de un ámbito que se encuentra sin desarrollar urbanísticamente por lo que no puede considerarse Suelo Urbano Consolidado, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado. El ámbito tiene una superficie bruta aproximada de 8.397 m²s.

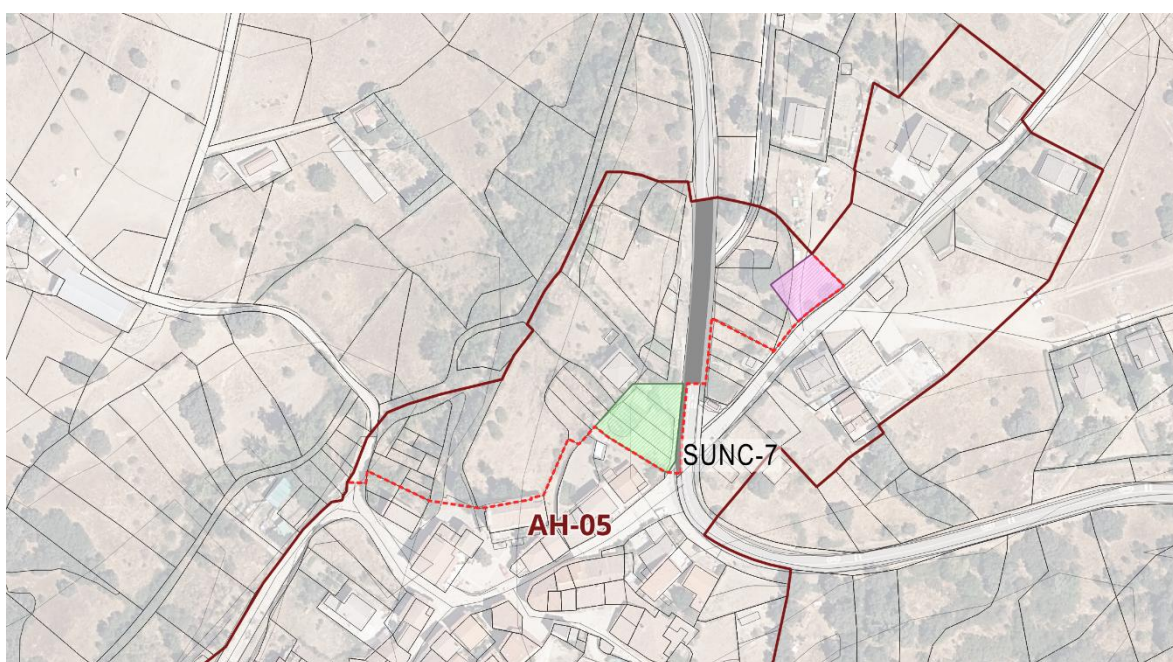


Figura 41. SUNC-7 (R). "Iglesia de San Andrés Apóstol"

4.7.2. Uso global

El uso global previsto para el Ámbito de Actuación es el RESIDENCIAL.

4.7.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 2 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

4.7.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Ámbito de Actuación de 0,85 m²c/m²s, resultando una edificabilidad máxima de 5.955 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Ámbito de Actuación por su superficie.

4.7.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Ámbito de Actuación se define en 10 viviendas, lo que genera un ámbito con una densidad de unas 12 viviendas por hectárea.

4.7.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva obligatoria del 20% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

4.7.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Ámbito de Actuación. Para las redes locales, el plan reserva un total de 745 m²s.

4.7.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establecerá en sucesivas fases de tramitación la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

4.7.9. Determinaciones para el desarrollo del Ámbito de Actuación

El objetivo es la ordenación integral de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación consolidando el tejido urbano de Serrada de la Fuente, conformando un borde urbano de calidad urbana y ambiental.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual. Tendrá carácter vinculante la superficie mínima de reserva para la red local.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Puentes Viejas de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les serán atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General

adjuntado en fases posteriores, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

Capítulo 5. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

5.1. Áreas de Reparto y Sectores

En este capítulo se describen los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado previstos por el presente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). Las determinaciones establecidas para cada uno se complementarán con el contenido de las fichas individualizadas incluidas en el tomo denominado “Fichas de Ordenación y Gestión”. Cabe decir que, desde el presente PGOU, se remite el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable sectorizado a la redacción del correspondiente Plan Parcial (SUR-R1, SUR-R2 y SUR-R3).

Conforme a lo establecido en el artículo 84.2 de la “Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid”, en adelante LSCM, la totalidad del Suelo Urbanizable Sectorizado constituye **una única Área de Reparto**, en este caso la forman los tres sectores planteados, que suman una superficie total de **81.192 m²**.

Por otro lado, con respecto al artículo 42.5 c) de la LSCM, en el Suelo Urbanizable Sectorizado, el Plan General señalará para cada sector, con el carácter de determinaciones estructurantes, el Uso Global y el Aprovechamiento Unitario. Los tres sectores previstos tienen un Uso Global Residencial. A continuación, se muestra una tabla con los parámetros establecidos para cada Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado:

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO							
ÁMBITO		SUPERFICIES GENERALES				POBLACIÓN	
SECTOR	USO GLOBAL	SUP _{BRUTA} (m ² s)	SUP _{NETA} (m ² s)	COEF EDIF (m ² c/m ² s)	EDIF MÁX (m ² c)	DENSIDAD (viv/ha)	Nº VIV
SURS-1 (R) . Las Charquillas	Residencial	23.153	18.427	0,33	6.081	14	26
SURS-2 (R) . La Portilla	Residencial	37.946	37.946	0,33	12.515	14	53
SURS-3 (R) . Las Navas	Residencial	20.093	20.093	0,33	6.631	14	28
TOTAL SURS		81.192	76.444	-	25.226	-	107

Tabla 15. Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado

A los efectos de cálculo del Aprovechamiento Unitario, de conformidad con lo establecido en los artículos 42.5 c) y 84.3 de la LSCM, se deben establecer los coeficientes de homogeneización con respecto al uso predominante que se asigne al Área de Reparto. El valor del Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto será el cociente de dividir la suma de los aprovechamientos urbanísticos totales de los usos globales de todos los sectores entre la superficie total del Área de Reparto.

Dado que el único Uso Global es el Residencial, se define la unidad de Aprovechamiento como un Metro Cuadrado Edificable en Uso **Residencial**, homogeneizando por ello un **Aprovechamiento Unitario de Reparto de 0,33 (m² uso predom. / m²s)**.

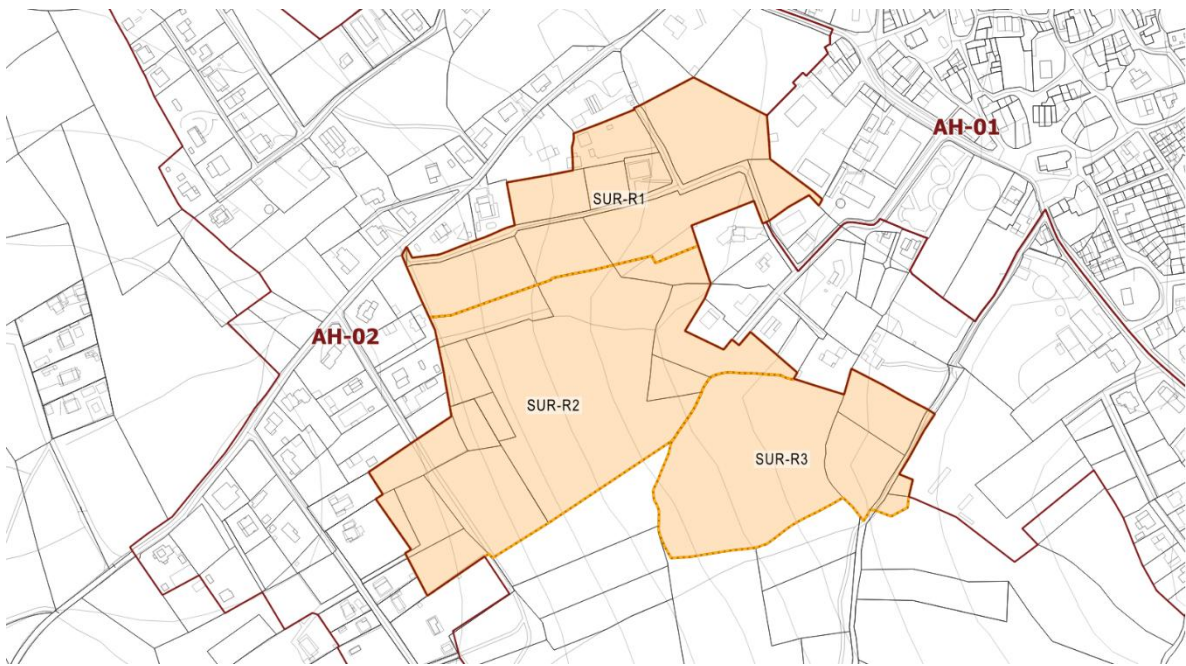


Figura 42. Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado

5.2. SUR-R1. Las Charquillas

5.2.1. Delimitación del Sector

El Sector SUR-R1, constituye la primera propuesta de crecimiento de suelo con uso global residencial del PGOU, ocupando el espacio intersticial donde se ubican los terrenos colindantes desde la Calle Charquillas. Este sector se plantea con el fin de garantizar la conexión de la trama urbana del Casco Antiguo de Mangirón con el Ensanche. Así, se pretende favorecer la implantación de los equipamientos y servicios necesarios en esa zona, especialmente a lo largo de vías estructurantes como la propia Calle Charquillas, de modo que resulten accesibles para los usuarios, especialmente para los residentes de las urbanizaciones del Ensanche, que presenta ciertas carencias. De esta forma se pretende colmatar el área intersticial entre dos áreas urbanas existentes.

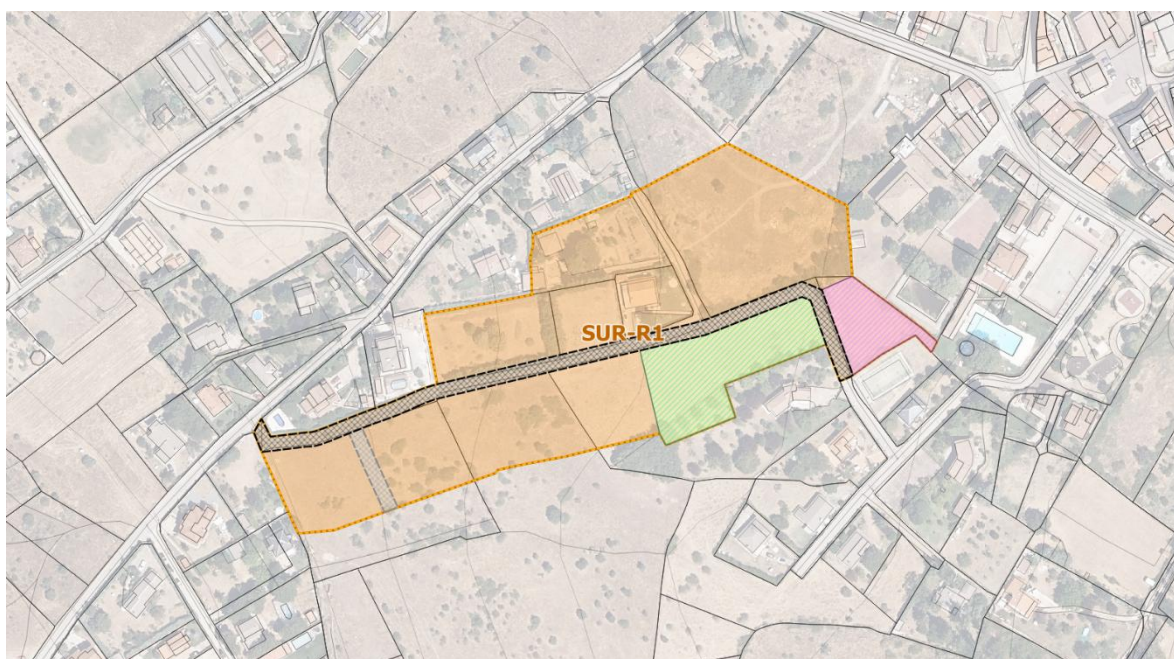


Figura 43. Sector SUR-R1. "Las Charquillas"

5.2.2. Usos y coeficientes de ponderación

El uso global previsto para el Sector es el RESIDENCIAL y el uso pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA UNIFAMILIAR. Los usos compatibles y prohibidos se regularán conforme a las Normas Urbanísticas del PGOU. Se establece como coeficiente de ponderación la unidad para el uso de vivienda unifamiliar (1,00) y un coeficiente de 0,8 para el uso de vivienda protegida y equipamientos.

5.2.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 8 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

5.2.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Sector de 0,33 m²c/m²s, resultando una edificabilidad total de 6.081 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Sector por su superficie.

5.2.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Sector se define en 26, con una densidad de 14 viviendas por hectárea.

5.2.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva del 40% de la edificabilidad residencial del Sector para la construcción de viviendas con protección pública.

5.2.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Sector.

Para las redes generales, el plan reserva un total de 1.216 m²s. Por otro lado, se prevén 1.824 m²s destinados a redes locales.

Además, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

5.2.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

Será necesaria la redacción de un Plan Parcial, un Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización.

5.2.9. Determinaciones para el desarrollo del Sector

El objetivo es la ordenación integral de un área de expansión residencial situada al este del casco urbano de Mangirón. La ordenación asegura garantizar la conexión de la trama urbana del núcleo principal de Mangirón con el ensanche, así como con las áreas residenciales existentes y previstas en la zona.

El viario de carácter general garantiza el refuerzo de la vía que comunica el casco urbano con el ensanche, así como la conexión con la red viaria propuesta para los siguientes crecimientos. Los nuevos viales interiores previstos en este sector se conectarán a través de la Calle Charquillas con la Calle Peña la Legua, que permita unirse al casco de Mangirón mediante la Calle de la Portilla. La red viaria se articulará dando acceso a cada parcela prevista garantizando la continuidad de los viales existentes que acometen al sector.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Puentes Viejas de las obras de urbanización del sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que se les atribuirá de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General que se incluirá en fases posteriores, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

Se fija un plazo de 8 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

5.3. SUR-R2. La Portilla

5.3.1. Delimitación del Sector

El Sector SUR-R2, constituye la segunda propuesta de crecimiento de suelo con uso global residencial del PGOU, ocupando el espacio intersticial donde se ubican los terrenos colindantes, completando los desarrollos urbanísticos de Mangirón. Se dispondrá un nuevo vial que permita la conexión de la Calle de la Portilla al oeste del Casco Antiguo, con el Callejón del Clavel al suroeste del Ensanche, en paralelo a la Calle Charquillas. Así, se pretende favorecer la implantación de los equipamientos y servicios necesarios en esa zona, especialmente a lo largo de vías estructurantes como las propuestas, de modo que resulten accesibles para los usuarios, especialmente para los residentes de las urbanizaciones del Ensanche, que presenta ciertas carencias. De esta forma se pretende colmatar el área intersticial entre dos áreas urbanas existentes.

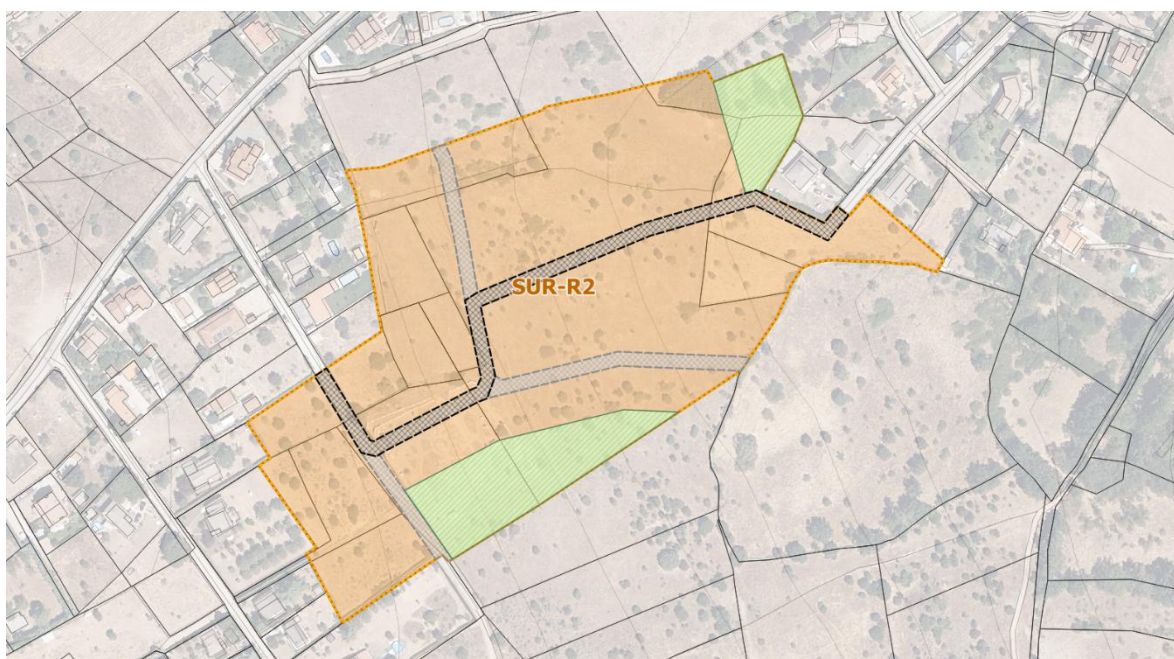


Figura 44. Sector SUR-R2. "La Portilla"

5.3.2. Usos y coeficientes de ponderación

El uso global previsto para el Sector es el RESIDENCIAL y el uso pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA UNIFAMILIAR. Los usos compatibles y prohibidos se regularán conforme a las Normas Urbanísticas del PGOU. Se establece como coeficiente de ponderación la unidad para el uso de vivienda unifamiliar (1,00) y un coeficiente de 0,8 para el uso de vivienda protegida y equipamientos.

5.3.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 8 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

5.3.1. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Sector de 0,33 m²c/m²s, resultando una edificabilidad total de 12.522 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Sector por su superficie.

5.3.2. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Sector se define en 53, con una densidad de 14 viviendas por hectárea.

5.3.3. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva del 40% de la edificabilidad residencial del Sector para la construcción de viviendas con protección pública.

5.3.4. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Sector.

Para las redes generales, el plan reserva un total de 2.504 m²s. Por otro lado, se prevén 3.757 m²s destinados a redes locales.

Además, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

5.3.5. Planeamiento de desarrollo y gestión

Será necesaria la redacción de un Plan Parcial, un Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización.

5.3.6. Determinaciones para el desarrollo del Sector

El objetivo es la ordenación integral de un área de expansión residencial situada al este del casco urbano de Mangirón. La ordenación asegura garantizar la conexión de la trama urbana del núcleo principal de Mangirón con el ensanche, así como con las áreas residenciales existentes y previstas en la zona.

El viario de carácter general garantiza el refuerzo de la vía que comunica el casco urbano con el ensanche, así como la conexión con la red viaria propuesta para los siguientes crecimientos. Los nuevos viales interiores previstos en este sector se conectarán a través del nuevo vial con el Callejón del Clavel, que permita unirse al casco de Mangirón mediante la Calle de la Portilla. La red viaria se articulará dando acceso a cada parcela prevista garantizando la continuidad de los viales existentes que acometen al sector.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Puentes Viejas de las obras de urbanización del sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que se les atribuirá de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General que se incluirá en fases posteriores, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

Se fija un plazo de 8 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

5.4. SUR-R3. Las Navas

5.4.1. Delimitación del Sector

El Sector SUR-R3, constituye la tercera propuesta de crecimiento de suelo con uso global residencial del PGOU, ocupando el espacio intersticial donde se ubican los terrenos colindantes, desde el Callejón de la Nava. Se prolongará el Callejón de Las Navas hacia el nuevo vial del SURS-2, que conectará con el Callejón del Clavel, al suroeste del Ensanche. Así, se pretende favorecer la implantación de los equipamientos y servicios necesarios en esa zona, especialmente a lo largo de vías estructurantes como las propuestas, de modo que resulten accesibles para los usuarios, especialmente para los residentes de las urbanizaciones del Ensanche, que presenta ciertas carencias. De esta forma se pretende colmatar el área intersticial entre dos áreas urbanas existentes.

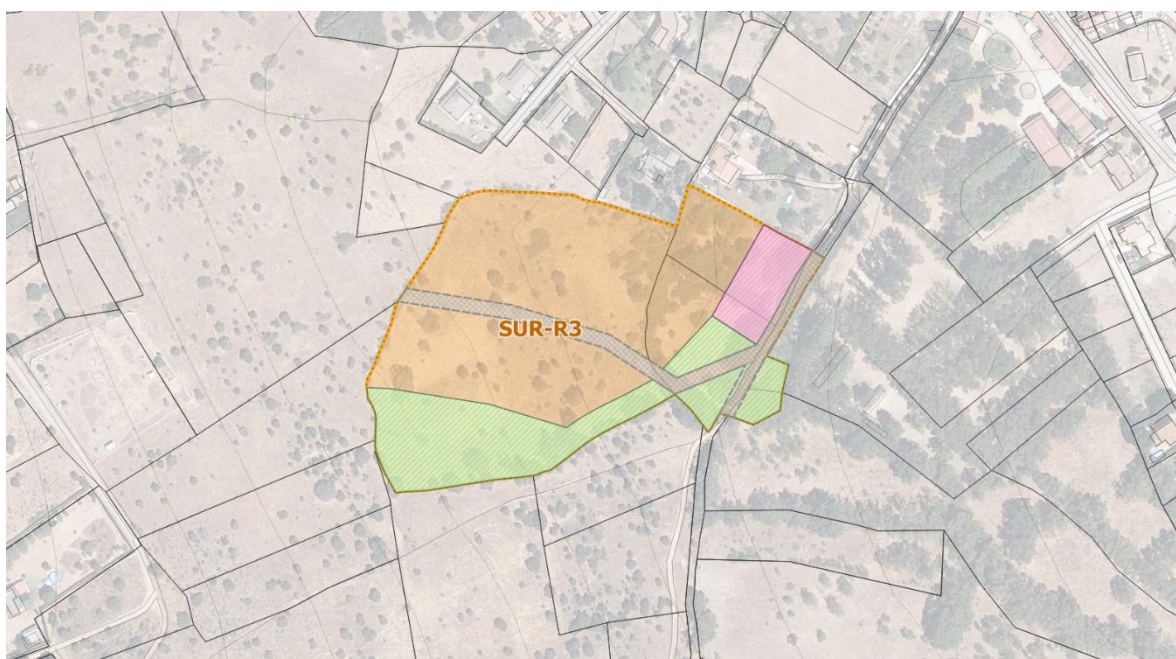


Figura 45. Sector SUR-R3. "Las Navas"

5.4.2. Usos y coeficientes de ponderación

El uso global previsto para el Sector es el RESIDENCIAL y el uso pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA UNIFAMILIAR. Los usos compatibles y prohibidos se regularán conforme a las Normas Urbanísticas del PGOU. Se establece como coeficiente de ponderación la unidad para el uso de vivienda unifamiliar (1,00) y un coeficiente de 0,8 para el uso de vivienda protegida y equipamientos.

5.4.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 8 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

5.4.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Sector de 0,33 m²c/m²s, resultando una edificabilidad total de 6.631 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Sector por su superficie.

5.4.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Sector se define en 28, con una densidad de 14 viviendas por hectárea.

5.4.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva del 40% de la edificabilidad residencial del Sector para la construcción de viviendas con protección pública.

5.4.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Sector.

Para las redes generales, el plan reserva un total de 1.326 m²s. Por otro lado, se prevén 1.989 m²s destinados a redes locales.

Además, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

5.4.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

Será necesaria la redacción de un Plan Parcial, un Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización.

5.4.9. Determinaciones para el desarrollo del Sector

El objetivo es la ordenación integral de un área de expansión residencial situada al este del casco urbano de Mangirón. La ordenación asegura garantizar la conexión de la trama urbana del núcleo principal de Mangirón con el ensanche, así como con las áreas residenciales existentes y previstas en la zona.

El viario de carácter general garantiza el refuerzo de la vía que comunica el casco urbano con el ensanche, así como la conexión con la red viaria propuesta para los siguientes crecimientos. Los nuevos viales interiores previstos en este sector se conectarán a través del nuevo vial con el SUR-R2, que permita unirse al casco de Mangirón mediante el Callejón de las Navas. La red viaria se articulará dando acceso a cada parcela prevista garantizando la continuidad de los viales existentes que acometen al sector.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Puentes Viejas de las obras de urbanización del sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que se les atribuirá de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General que se incluirá en fases posteriores, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

Se fija un plazo de 8 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

Capítulo 6. VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA

De acuerdo a lo establecido en la disposición final cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que modifica el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se ha fijado para cada sector de suelo urbanizable sectorizado una reserva mínima del 40% de la edificabilidad residencial destinada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en suelo urbanizable, y del 20% para los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

Capítulo 7. Usos GLOBALES, USOS PORMENORIZADOS Y COEFICIENTES

De acuerdo a lo señalado en el apartado 4 del artículo 37 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) señala el uso global para cada uno de los ámbitos y sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable previstos. En este sentido, se establecen las siguientes determinaciones estructurantes en cuanto al reparto de los usos globales en el Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado.

- El **uso global Residencial** se ubica en continuidad con las zonas residenciales existentes, ampliando su superficie entorno a los núcleos urbanos, y colmatando áreas vacantes de la trama urbana. Se ha asignado el uso global residencial a los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado propuesto debido a su ubicación en zonas residenciales de los núcleos de Mangirón (**SUNC-01, SUNC-02**), Cinco Villas (**SUNC-03, SUNC-04**), Paredes de Buitrago (**SUNC-05, SUNC-06**) y Serrada de la Fuente (**SUNC-07**). Asimismo, el Plan General ha asignado a los tres sectores de Suelo Urbanizable previstos el uso global residencial: **SUR-R1, SUR-R2 y SUR-R3**. Se ha optado por estas ubicaciones para los sectores de Suelo Urbanizable con uso global residencial por ser zonas próximas al casco urbano y suponer un desarrollo razonable del mismo. Para garantizar la integración entre las nuevas áreas previstas y la trama urbana existente, se han previsto las conexiones necesarias con la red viaria actual, permitiendo completar el tejido urbano existente y optimizar el flujo del tráfico local.

A continuación, se adjunta un cuadro con el reparto de los usos globales entre los ámbitos de actuación en Suelo Urbano No Consolidado y los sectores de Suelo Urbanizable previstos:

USOS GLOBALES		
Clase / Categoría de suelo	Ámbito de Actuación / Sector	Uso Global
Suelo Urbano No Consolidado	SUNC-01	RESIDENCIAL
	SUNC-02	RESIDENCIAL
	SUNC-03	RESIDENCIAL
	SUNC-04	RESIDENCIAL
	SUNC-05	RESIDENCIAL
	SUNC-06	RESIDENCIAL
	SUNC-07	RESIDENCIAL
Suelo Urbanizable Sectorizado	SUR-R1	RESIDENCIAL
	SUR-R2	RESIDENCIAL
	SUR-R3	RESIDENCIAL

Tabla 16. Usos Globales en Ámbitos de Actuación (SUNC) y sectores (SUR)

En cuanto a los usos pormenorizados en el Suelo Urbano Consolidado, el Plan General establecerá los usos pormenorizados mediante la asignación de ordenanzas. Dado que el contenido del Documento de Avance se centra en las determinaciones de ordenación estructurante, la definición de las ordenanzas y de los usos pormenorizados se incluirá en el Documento para Aprobación Inicial del PGOU.

En cuanto a los usos pormenorizados en el Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado, se remitirá la asignación de éstos al posterior Plan Parcial que los desarrolle.

En las fichas individualizadas de los ámbitos y sectores contenidas en el volumen “*Fichas de Ordenación y Gestión*” del Plan General se asignará el uso global a cada uno de los ámbitos y sectores propuestos. En el Documento para Aprobación Inicial del PGOU se incluirá también en las citadas fichas el uso pormenorizado predominante en cada ámbito y sector, así como los usos pormenorizados previsibles en la futura ordenación. La regulación de los usos pormenorizados y sus condiciones de admisibilidad serán las establecidas en las Normas Urbanísticas que se incluirán en el Documento para Aprobación Inicial del PGOU.

En el apartado 5.2 del Título IV de la presente Memoria de Ordenación se establecerán los coeficientes de ponderación entre los usos globales propuestos. Además, en aplicación del apartado 3.b del artículo 38 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, para los sectores y ámbitos de actuación, el Plan General debe fijar los coeficientes que establecen las relaciones de ponderación u homogeneización entre los usos pormenorizados. En este sentido, en las fichas individualizadas de cada uno de los ámbitos de actuación de Suelo Urbano No Consolidado y de sectores de Suelo Urbanizable contenidas en el volumen “*Fichas de Ordenación y Gestión*” del Documento para Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbana, se indicarán los **coeficientes de homogeneización o ponderación** previstos para los usos pormenorizados considerados en función de los valores de mercado, que pueden variar en el momento de su aplicación, asignando siempre la unidad al uso pormenorizado predominante en cada ámbito de actuación o sector.

Capítulo 8. CATEGORÍAS Y RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Como se ha señalado en el presente capítulo de la Memoria de Ordenación, se ha clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP) aquellos terrenos que se ha estimado necesario preservar de la acción urbanizadora, bien por sus valores intrínsecos o bien por la aplicación de determinaciones de legislación sectorial.

El Plan General ha establecido una división del Suelo No Urbanizable de Protección en diversas categorías, desglosando los suelos en función de los diversos regímenes de protección establecidos por las legislaciones sectoriales que les afectan. Además de los suelos con afecciones sectoriales, el Plan General ha incluido también en suelo no urbanizable algunos suelos no sometidos a legislaciones sectoriales, pero que de acuerdo con los criterios de la Ley 9/2001 cuentan con valores específicos que justifican su preservación mediante la protección especial por el planeamiento, como es el caso del Suelo No Urbanizable de Protección Preservado Paisajístico y Agrícola, para los cuales se han establecido también sendas categorías específicas.

A continuación, se indica el régimen urbanístico correspondiente a las distintas categorías y subcategorías en las que el Plan General ha dividido el Suelo No Urbanizable de Protección:

El **Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP)** comprende aquellos terrenos que resultan inadecuados para su urbanización, bien por estar sometidos a algún régimen especial de protección por el planeamiento territorial o la legislación sectorial, o bien por sus valores intrínsecos que el presente Plan General ha considerado necesario preservar. Dentro de esta categoría se definen las siguientes subcategorías:

- k) **SNUP-E-E de Embalses.** Incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección especial incluidos en el Catálogo de Embalses y Humedales de la Comunidad de Madrid, a efectos de la Ley 7/1990, de 28 de junio, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad Autónoma de Madrid. Dentro de esta subcategoría se distinguen tres Planes de Ordenación que afectan al término municipal de Puentes Viejas, y en función de la zonificación establecida por el instrumento de gestión que regula cada Embalse:
 - **1. Embalse de Puentes Viejas.** El Plan de Ordenación del Embalse de Puentes Viejas se aprobó en 1994, al amparo de lo dispuesto en la Ley 7/1990, de 28 de junio, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid. A efectos de la aplicación de las normas de carácter específico, en el ámbito territorial del Plan de Ordenación se han delimitado las siguientes zonas:
 - o E2. Zona de Conservación:
 - A conservar
 - A mejorar
 - o E3. Otras Zonas:
 - Zona de uso agropecuario
 - Zona de uso ganadero
 - **2. Embalse del Villar.** El Plan de Ordenación del Embalse del Villar se aprobó en 1994, al amparo de lo dispuesto en la Ley 7/1990, de 28 de junio, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid. A efectos de la aplicación de las normas de carácter específico, en el ámbito territorial del Plan de Ordenación se han delimitado las siguientes zonas:

- E1. Zona de Máxima Protección
 - E2. Zona de Conservación:
 - A conservar
 - A mejorar
 - A regenerar
 - Con uso ganadero
- **3. Embalse del Atazar.** El Plan de Ordenación del Embalse de Puentes Viejas se aprobó en 2002, al amparo de lo dispuesto en la Ley 7/1990, de 28 de junio, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid. A efectos de la aplicación de las normas de carácter específico, en el ámbito territorial del Plan de Ordenación se han delimitado las siguientes zonas:
- E1. Zona de Máxima Protección
 - E2. Zona de Conservación:
 - A conservar
 - A regenerar
 - E3. Otras Zonas:
 - Zona de uso agrario
- l) **SNUP-E-CA de Carreteras.** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial afectados por las carreteras que atraviesan el término municipal de Puentes Viejas. Su regulación estará sometida, según corresponda, a lo dispuesto en el Decreto 29/1993, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de la Comunidad de Madrid y en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
- m) **SNUP-E-CR de Cauces y Riberas.** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial ocupados por los cauces y riberas de los ríos y arroyos que atraviesan el término municipal de Puentes Viejas. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el R.D. 1/2001, de Aguas y al R.D. 849/1986, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- n) **SNUP-E-VP de Vías Pecuarias** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial afectados por las vías pecuarias que discurren por el término municipal de Puentes Viejas. Su regulación está sometida a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y a la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- o) **SNUP-E-MUP de Montes de Utilidad Pública.** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que forman parte de Montes de Utilidad Pública existentes en el término municipal de las Puentes Viejas. Su regulación está sometida a lo dispuesto en la Ley 16/1995 de 4 de Mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- p) **SNUP-E-M de Montes Preservados.** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que forman parte de Montes Preservados existentes en el término municipal de las Puentes Viejas. Su regulación está sometida a lo dispuesto en la Ley 16/1995 de 4 de Mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- q) **SNUP-E Z de ZEC “Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte”.** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que forman parte de la Zona Especial de Conservación (ZEC) “Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte” en el término municipal de Puentes Viejas, cuya regulación está sometida a lo dispuesto en el Decreto 103/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación a partir del Lugar de Importancia Comunitaria previamente listado y se aprueba su Plan de Gestión, además de una Zona de Especial Protección para las “aves Alto Lozoya”.

- r) **SNUP-E-CU de Valores Culturales.** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos en el término municipal de Puentes Viejas. Su regulación está sometida a lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Dado que algunos suelos ostentan valores susceptibles de ser incluidos en más de una subcategoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial, se han aplicado dichas subcategorías de forma concurrente, debiendo prevalecer en caso de contradicción entre ellos el régimen que otorgue una mayor protección.

El **Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P)**: incluye aquellos suelos que el plan general considera que deben ser protegidos del proceso de urbanización por sus valores e interés existentes. Dentro de esta categoría de suelo no urbanizable se definen las siguientes subcategorías:

- s) **SNUP-P-AG de Valores Agrícolas:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección preservada no sometidos a legislación sectorial, pero con especiales valores de carácter agrícola objeto de protección.
- t) **SNUP-P-PA de Valores Paisajísticos:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección preservada no sometidos a legislación sectorial, pero con especiales valores medioambientales de carácter paisajístico objeto de protección.

Con carácter subsidiario a las determinaciones de las legislaciones sectoriales de aplicación en cada caso, se estará a lo dispuesto en los artículos 28 y 29 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid en lo referente al régimen urbanístico del suelo.

En las Normas Urbanísticas del presente Plan General se establecen las normas particulares para cada categoría de Suelo No urbanizable de Protección propuesta.

A continuación, se adjunta un cuadro con las superficies incluidas en cada una de las categorías de Suelo No Urbanizable de Protección previstas. Debe señalarse que la superficie total indicada en el plano no se corresponde con la suma de las superficies clasificadas en las distintas categorías, ya que existen terrenos clasificados simultáneamente en más de una categoría de Suelo No Urbanizable de Protección.

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO		SUPERFICIE (m2s)
SUELO NO URBANIZABLE (SNUP)	ESPECIALMENTE PROTEGIDO (SNUP-E)	EMBALSES. Zona de Máxima Protección	103.999
		EMBALSES. Zona de Conservación. A conservar	4.050.977
		EMBALSES. Zona de Conservación. A mejorar	2.380.584
		EMBALSES. Zona de Conservación. A regenerar	3.243.099
		EMBALSES. Zona de Conservación. Con uso ganadero	439.824
		EMBALSES. Otras Zonas. Zona de uso agrario	245.555
		EMBALSES. Otras Zonas. Zona de uso ganadero tradicional	210.059
		EMBALSES. Otras Zonas. Zona de uso agropecuario tradicional	2.219.300
		CARRETERAS*	929.080
		CAUCES Y RIBERAS*	2.688.533
		VÍAS PECUARIAS*	3.361.589
		MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA*	9.650.510
		MONTES PRESERVADOS*	10.737.785
		ZONA ESPECIAL DE CONSERVACIÓN*	9.103.093
		CULTURAL *	3.421.495
	PRESERVADO (SNUP-P)	PROTECCIÓN AGRÍCOLA	25.015.830
		PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA	2.779.682
TOTAL SNUP*			57.690.590

(*). Estas subcategorías de Suelo No Urbanizable se encuentran superpuestas a otras, por lo que no se contemplan en el cómputo global.

Tabla 17. Superficie de Suelo No Urbanizable de Protección

Capítulo 9. REDES PÚBLICAS

9.1. Nivel jerárquico de las Redes Públicas

El presente Avance del Plan General de Puentes Viejas contempla los tres niveles jerárquicos de Redes Públicas definidos en el artículo 36 de la Ley 9/2001:

- **Redes Públicas Supramunicipales**
- **Redes Públicas Generales**
- **Redes Públicas Locales**

9.2. Nivel funcional de las Redes Públicas

A su vez, las Redes Públicas Supramunicipales, Generales y Locales se pueden distinguir desde el punto de vista funcional, de acuerdo a lo establecido en la Ley 9/2001.

- **Redes de infraestructuras**
 - Redes de comunicaciones (redes viarias, redes ferroviarias, portuarias, aeroportuarias, telefónicas, etc.)
 - Redes de infraestructuras sociales (abastecimiento, saneamiento y depuración, etc.)
 - Redes de infraestructuras energéticas (energía eléctrica, gas, etc.)
- **Redes de equipamientos**
 - Red de zonas verdes y espacios libres, tales como espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas.
 - Red de equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social.
- **Redes de Servicios**
 - Red de servicios urbanos, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos.
 - Red de viviendas públicas sujetas a un régimen de protección.

En los siguientes epígrafes se describen los elementos que constituyen las Redes Públicas Supramunicipales, Generales y Locales, desglosándolas según los niveles funcionales establecidos.

9.3. Redes Supramunicipales

Se encuentran constituidas por elementos cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal. En ausencia de planeamiento regional territorial, las Redes Supramunicipales se definen por el Plan General de Puentes Viejas, incluyendo los siguientes elementos:

- Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones Viasias, formada por las carreteras autonómicas existentes que atraviesan el municipio: la M-135, M-126 y la M-127.

- Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones Aeroportuarias, compuesta por dos helipuertos de uso principalmente sanitario, ubicados en Mangirón y Paredes de Buitrago.
- Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones de Vías Pecuarias, constituida por la red de vías pecuarias que atraviesa el municipio. Tal como se recoge detalladamente en la Memoria de Información, las vías pecuarias existentes en Puentes Viejas son las siguientes:
 - En Mangirón:
 - Cañada Real del Vado de Paredes
 - Cañada Real de Puentes Viejas
 - Cañada Real del Portachuelo Viejo
 - Cordel de las Eras a Valondo
 - Colada de Picazueros
 - Colada de Saleguillas o Arroyo de Cinco Villas
 - Colada del Cerro de Cinco Villas
 - Colada de Peñas Varaeras o Tormo
 - Descansadero-Abrevadero de la Viñacabo
 - Descansadero-Abrevadero de la Fuente de los Morales
 - Descansadero de El Corvejón
 - Abrevadero de la Fuente de las Costeras
 - Abrevadero del Embalse del C.Y.II
 - Abrevadero de la Fuente del Zarcillo
 - En Paredes de Buitrago:
 - Cañada Real de la Hiruela
 - Cordel del Carrascal
 - Cordel de la Cabezada
 - Cordel del Hoyuelo
 - Cordel de los Villarejos
 - Cordel del Río la Nava
 - Cordel de las Coronillas
 - Cordel de Gandullas
 - Descansadero de la Cabezada
 - Descansadero del Salegar del Zapatero
 - En Serrada de la Fuente:
 - Cañada Real de la Hiruela
 - Cordel de las Aleguillas
 - Cordel del Pozo de la Pila. Tramo 1
 - Cordel del Pozo de la Pila. Tramo 2
 - Cordel del Pozo de la Pila. Tramo 3
 - Cordel de la Cañada de la Hiruela
 - Colada del Abrevadero del Pozo de la Pila
 - Descansadero del Morro
 - Descansadero del Prado de las Pozas
 - Descansadero de las Quebradas
- Red Supramunicipal de Equipamientos: constituida por la superficie prevista para esta finalidad.
- Red Supramunicipal de Zonas Verdes: constituida por la superficie prevista para esta finalidad.

- Red Supramunicipal de Infraestructuras Sociales de Abastecimiento, formado por las infraestructuras de abastecimiento de agua potable del Canal de Isabel II y de la Comunidad de Madrid.
- Red Supramunicipal de Infraestructuras Sociales de Saneamiento, formada por los colectores generales y las Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales de Cinco Villas, Mangirón, Paredes de Buitrago y Serrada de la Fuente.
- Red Supramunicipal de Infraestructuras Energéticas de Gas Natural. Conforme al mapa de entidades distribuidoras de gas canalizado en la Comunidad de Madrid, no existe servicio de gas canalizado en el municipio de Puentes Viejas.

9.4. Redes Generales

Se encuentran conformadas por aquellos elementos cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún ámbito urbanístico ni tampoco a nivel supramunicipal.

La delimitación de cada una de las Redes Generales se ha realizado procurando crear conjuntos integrados que conserven cierta continuidad a lo largo de la trama urbana. La ubicación estratégica, junto a infraestructura viaria general, garantiza su función estructurante y una buena accesibilidad.

- Red General de Infraestructuras de Comunicaciones Vieras, diseñada en base a criterios de funcionalidad, jerarquización y continuidad en la trama.
El núcleo de Mangirón está constituido por una serie de viarios estructurantes como son la travesía de la M-126 (Avenida del Villar), la calle Peña La Legua, la calle La Cerradilla, la calle Las Cerquillas y los viales principales del casco histórico, como la calle de La Iglesia, la calle Santiago Apóstol, la calle San Miguel, la calle del Clavel, la calle Norte, la calle Calvo Sotelo, la travesía de La Luna, la calle de La Fuente, la calle del Nogal o la calle del Fresno.
El núcleo de Cinco Villas cuenta con los viarios estructurantes de la travesía de la M-135 (calle Mayor) y los viales principales del casco urbano: calle de la Iglesia, calle Saleguillas, calle Norte, calle Hita, calle de Santa Ana, calle Cañuelo, calle Palomares y calle de la Fuente.
El núcleo de Paredes de Buitrago cuenta con la travesía de la M-127 (calle de la Soledad) y los viales principales del casco urbano: calle del Rincón, calle de la Fuente, calle del Camino del Cementerio, calle de la Plazuela, calle de la Casa Castillo y calle Esquinilla.
El núcleo de Serrada de la Fuente cuenta con la travesía de la M-127 (avenida del Berrueco) y los viales principales del casco urbano: calle de las Eras, calle del Lavadero, calle del Olmo, calle del Campillo, calle del Castillo, calle Solana, camino de la Era Empedrada, calle del Frontón, calle del Cubo y calle Baja.
- Para los nuevos sectores, una vez que se defina su ordenación, se propondrán los nuevos viales que solucionarán el acceso a las nuevas áreas de crecimiento previstas y su conexión con la trama urbana preexistente, dando continuidad a la red actual de forma que los viales de las nuevas áreas queden integrados en la red.
- Red General de Infraestructuras Sociales de Abastecimiento, constituida por las captaciones, los diferentes depósitos y las conducciones de aducción existentes en el término municipal.

- Red General de Infraestructuras Sociales de Saneamiento, formada por las Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales ubicadas en cada uno de los núcleos que componen el municipio: Mangirón, Paredes de Buitrago, Cinco Villas y Serrada de la Fuente.
- Red General de Infraestructuras Energéticas de Electricidad. Puentes Viejas es atravesado de norte a sur por dos líneas eléctricas de alta tensión: La Mudarra – San Sebastián de los Reyes y El Cerrato – San Sebastián de los Reyes, ambas de 400 kV de tensión.
- Red General de Infraestructuras Energéticas de Gas Natural. Conforme al mapa de entidades distribuidoras de gas canalizado en la Comunidad de Madrid, no existe servicio de gas canalizado en el municipio de Puentes Viejas.
- Red General de Equipamientos Sociales, distribuida en base a criterios de reparto equilibrado, en proximidad a las nuevas zonas verdes. De esta forma se garantiza el acceso de toda la población a los servicios generales del municipio, evitando acumulaciones dotacionales que generen desequilibrios urbanos.
Además de los equipamientos sociales de titularidad pública existentes en el municipio para uso general de toda la población, se incluyen en la Red General de Equipamientos Sociales los suelos previstos para la obtención de nuevos equipamientos vinculados a las nuevas zonas de desarrollo propuestas.
- Red General de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres, constituida por las superficies destinadas a zonas verdes y espacios libres destinadas al uso de toda la población municipal.

9.5. Redes Locales

Las Redes Locales están constituidas por aquellos elementos cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio concreto. El presente Avance del Plan General distingue las siguientes Redes Locales:

- Red Local de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias, constituida por el viario de uso local grafiado en color blanco en los planos de ordenación. En las nuevas áreas de desarrollo previstas la reserva de superficie para la Red Local de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias es una determinación de ordenación pormenorizada. Por tanto, para aquellos sectores en los que se incluye la ordenación pormenorizada en el presente Plan General se grafiará en los planos de ordenación la Red Local de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias. Para el resto de sectores y ámbitos de actuación, sin ordenación pormenorizada, únicamente se han grafiado los principales viales de la red local a la hora de establecer las conexiones de los sectores con áreas colindantes. Estos viales serán vinculantes en cuanto a sus puntos de conexión y orientativos en cuanto a su trazado, pudiendo ajustarse en el Plan Parcial.
- Red Local de Equipamientos Sociales, constituida por aquellos equipamientos educativos, deportivos, sanitarios-asistenciales, socio-culturales, religiosos, de servicios urbanos, etc., cuyo uso se circunscribe predominantemente a una determinada zona de la trama urbana. En las nuevas áreas de desarrollo previstas la reserva de superficie para la Red Local de Equipamientos Sociales es una determinación de ordenación pormenorizada. Por tanto, para aquellos sectores en los que se incluye la ordenación pormenorizada en el presente Plan General se grafiará en los planos de ordenación la Red Local de Equipamientos Sociales. De esta forma, en las áreas de nuevo crecimiento del municipio la Red Local de Equipamientos Sociales complementará a la Red General y se localizará

preferentemente junto a vías estructurantes de comunicación y ejes verdes equipados, para garantizar el acceso de la población a los servicios. Para el resto de sectores y ámbitos de actuación, sin ordenación pormenorizada, únicamente se han grafiado unas superficies para la Red Local de Equipamientos que cumplen los estándares exigidos legalmente, con el objetivo de establecer la ubicación preferente dentro del sector para estas superficies de cesión. No obstante, la configuración geométrica de esas superficies es orientativa y podrá ajustarse en el Plan Parcial.

- Red Local de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres, constituida por zonas verdes y espacios libres de carácter local, que complementarán a los corredores y zonas verdes que conforman la Red General, de forma que la trama de espacios libres esté interconectada formando una malla continua, en la medida de lo posible. En las nuevas áreas de desarrollo previstas la reserva de superficie para la Red Local de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres es una determinación de ordenación pormenorizada. Por tanto, para aquellos sectores en los que se incluye la ordenación pormenorizada en el presente Plan General se ha grafiado en los planos de ordenación la Red Local de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres. Para el resto de sectores y ámbitos de actuación, sin ordenación pormenorizada, únicamente se han grafiado unas superficies para la Red Local de Zonas Verdes que cumplen los estándares exigidos legalmente, con el objetivo de establecer la ubicación preferente dentro del sector para estas superficies de cesión. No obstante, la configuración geométrica de esas superficies es orientativa y podrá ajustarse en el Plan Parcial.
- Red Local de Servicios de Infraestructuras, formado por todos aquellos equipamientos relacionados con servicios de abastecimiento, saneamiento, energía, gas, telecomunicaciones, centros de transformación, etc.

Conforme a la Ley 9/2001, el presente Avance se limita a definir la ordenación estructurante, por lo que las redes locales se definirán de forma pormenorizada en sucesivas fases del PGOU. No obstante, se ha incluido en el Avance una primera propuesta de redes locales en los planos de calificación del suelo, que se definirá con más detalla en el Documento para Aprobación Inicial del PGOU.

9.6. Movilidad y accesibilidad

9.6.1. Accesibilidad

Ante la ausencia de modos de transporte alternativos, fundamentalmente en lo relativo al transporte ferroviario, la movilidad del municipio se establece a través de las diferentes carreteras.

En cuanto a la movilidad interna, esta se estructura a través de las diferentes carreteras autonómicas que pasan por cada una de las localidades.

La movilidad externa se establece a través, fundamentalmente, de las conexiones de estas carreteras autonómicas con la autovía A-1.

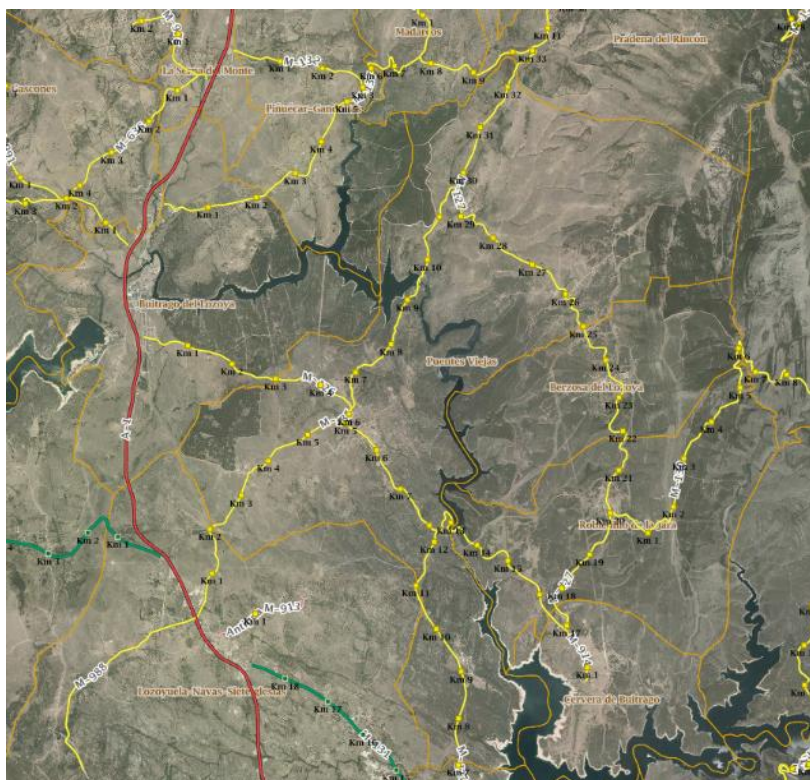


Figura 46. Carreteras en el municipio de Puentes Viejas. Fuente: Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

- **Carretera M-135:** se trata de una carretera de titularidad autonómica perteneciente a la Red Local de Carreteras de la Comunidad de Madrid que discurre entre la A-1 en Lozoyuela y Mangirón. Su trazado se desarrolla por completo en el término municipal de Puentes Viejas, contando con menos de 2 km de recorrido fuera del término municipal desde la autovía A-1 hasta el helipuerto de Paredes de Buitrago, donde conecta con la carretera M-127. El trazado recorre el municipio de suroeste a norte, atravesando la presa de Puentes Viejas. Cuenta con dos carriles de circulación, uno por sentido, no tiene arcenes pavimentados y el firme presenta un buen estado.
- **Carretera M-126:** se trata de una carretera de titularidad autonómica perteneciente a la Red Local de Carreteras de la Comunidad de Madrid. Su trazado conecta Mangirón al oeste con la vía de servicio de la autovía A-1 que atraviesa el municipio de Buitrago del Lozoya y empalma en el límite sureste municipal con el Embalse del Villar. Cuenta con dos carriles de circulación, uno por sentido, no tiene arcenes pavimentados y el firme presenta un buen estado.
- **Carretera M-127:** se trata de una carretera de titularidad autonómica perteneciente a la Red Local de Carreteras de la Comunidad de Madrid. Su trazado conecta el resto de carreteras que atraviesan el municipio con los núcleos de Paredes de Buitrago y Serrada de la Fuente y, a lo largo de unos 30 km, discurre el municipio desde el límite norte al noreste para atravesar Berzosa del Lozoya, Robledillo de la Jara y Cervera de Buitrago antes de volver a entrar en Puentes viejas por el este siguiendo su recorrido hasta el sur, donde enlazará tras unos 6 km con la autovía A-1. Cuenta con dos carriles de circulación, uno por sentido, no tiene arcenes pavimentados y el firme se encuentra ligeramente deteriorado en algunos tramos.

De esta manera, pueden establecerse tres rangos de accesibilidad:



Figura 48. Vialio principal de Cinco Villas. Fuente: Elaboración propia.

- **Mangirón:** en esta localidad, la conexión exterior se realiza a través de la carretera M-126, que atraviesa el núcleo con diversas conexiones sobre el viario principal interior

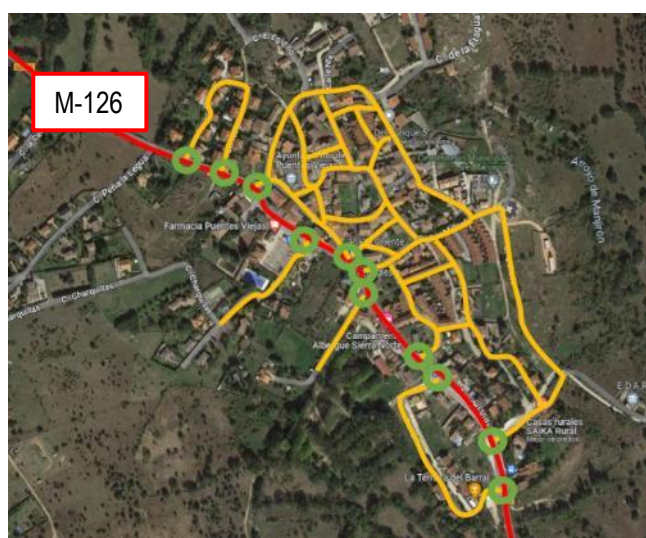


Figura 49. Vialio principal de Mangirón. Fuente: Elaboración propia.

- **Serrada de la Fuente:** en este caso, es la carretera M-127 la que conecta la localidad con el exterior, bordeándola por el este y con una única conexión. Desde ese punto, se desarrolla el viario interior.



Figura 50. Viario principal de Serrada de la Fuente. Fuente: Elaboración propia.

- **Paredes de Buitrago:** la carretera M-127 atraviesa la localidad de norte a sur. Existen por tanto diversas conexiones de esta con la red de calles interior. Al norte de la localidad de produce la intersección de la carretera M-127 y la M-135

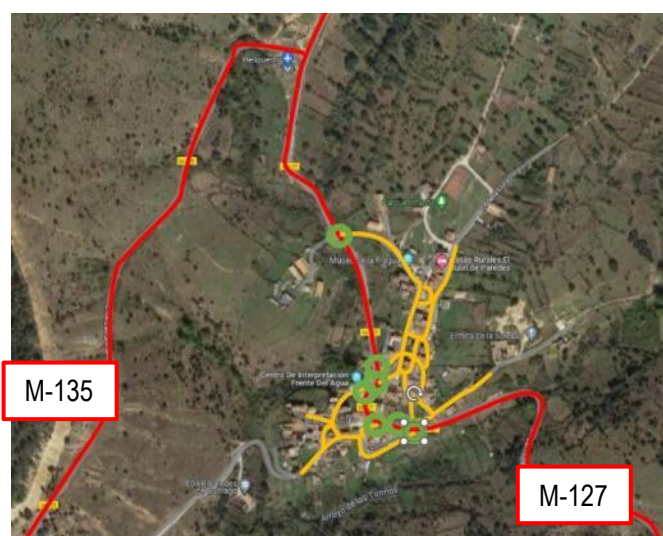


Figura 51. Viario principal de Paredes de Buitrago. Fuente: Elaboración propia.

Los viales presentan tipologías muy variadas, con secciones diversas. Varía también el tipo de pavimentación, existiendo calles de hormigón, enlosado de piedra y mezcla bituminosa. Se muestra a continuación algún ejemplo de ellos.

VÍAS EXTERIORES



A-1

VÍAS SECUNDARIAS



M-135



M-126



M-127

VIALES INTERIORES



C/ Mayor (Cinco Villas)



C/ Las Cortes (Mangirón)



C/ La Iglesia (Mangirón)



C/ Eras (Serrada de la Fuente)



C/ la Plazuela del Cura (Paredes de B.)



C/ Camino del Cementerio (Paredes)

9.6.2. Movilidad

Los modos de transporte presentes en el municipio de Puentes Viejas son los siguientes:

- Tránsito peatonal
- Transporte en bicicleta privada
- Autobús interurbano
- Vehículo privado

A la hora de determinar los movimientos que se generan en el municipio, puede realizarse una primera aproximación teniendo en cuenta que los viajes generados en el municipio estarán asociados fundamentalmente al ámbito residencial (personas que viven en Puentes Viejas y se desplazan a sus puntos de trabajo, estudio o esparcimiento) mientras que los viajes atraídos responden más a desplazamientos de carácter turístico o a segundas residencias.

Para caracterizar la demanda de viajes con origen o destino en Puentes Viejas se cuenta con los resultados de la Encuesta de movilidad realizada por el Consorcio Regional de Transportes de Madrid del año 2018. En esta muestra, se establecen como parámetros básicos los siguientes:

- Viajes por persona: 2,67 viajes/día
- Viajes por hogar: 5,77 viajes/día
- Número medio de personas por hogar: 2,16
- Porcentaje de personas que no viajan: 15%

Con respecto al término municipal de Puentes Viejas, en el año 2018 se contabilizaron en estas encuestas un total de 2.045 viajes. Esta cifra puede repartirse entre viajes generados y atraídos con unos porcentajes de 75,7 % y 24,3% respectivamente.

Asimismo, los viajes interiores representan el 23% del total, mientras que los exteriores alcanzan un 77%.

- Viajes interiores: 470 (23%)
- Viajes exteriores 1.575 (77%)

En cuanto a la motorización de los movimientos, predominan los movimientos motorizados, con vehículo privado. Asimismo, dentro de los movimientos no motorizados, éstos se realizan prioritariamente a pie.

		Motorizado		No Motorizado		
		Transporte Público	Vehículo Privado	A pie	Otros	
Generados	Viajes	1.548	39	1.041	415	52
	%	75,7 %	3%	67%	27%	3%
Atraídos	Viajes	497	0	135	363	0
	%	24,3%	0%	27%	73%	0%
		1.215		830		
		60 %		40 %		

Tabla 18. Modos de movilidad. Fuente: Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

En general, respecto al reparto modal, el 67 % de los movimientos se realizan en vehículo privado y tan solo el 4 % en transporte público.

En cuanto al transporte público, el modo prioritario es el autobús interurbano, al no existir ni Metro ni Cercanías, ni transporte urbano.

Por último, en lo relativo a los motivos del viaje, la principal causa es el trabajo y la realización de compras, con cerca del 40 % de los viajes.

En lo relativo al aparcamiento, no se han identificado zonas específicas más allá de la posibilidad de estacionamiento a lo largo de los viales. En este sentido, no existen zonas de aparcamiento masivo asociadas a los equipamientos, públicos o privados, del municipio.

A la vista del análisis realizado y teniendo en cuenta las características sociales y económicas propias del municipio, se aprecia un carácter eminentemente residencial del mismo, ya sea como vivienda principal o como segunda residencia. Ambas situaciones provocan que los desplazamientos se concentren en ciertos periodos del día, de la semana o del año.

Para el caso de las viviendas principales, los desplazamientos se concentrarán en los momentos de tránsito a los centros de trabajo, estudio, etc. Por el contrario, para las segundas residencias, éstos serán mayores en los fines de semana o periodos vacacionales.

Título VI. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Capítulo 1. RESUMEN PGOU DE PUENTES VIEJAS

1.1. Alternativas propuestas

CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	ALT_0			ALT_1		
		SUP. (m ²)	%	Nº VIV.	SUP. (m ²)	%	Nº VIV.
Suelo Urbano (SU)	Consolidado (SUC)	474.038	0,81%	183	570.960	0,98%	174
	No Consolidado (SUNC)	-	-	-	89.762	0,15%	85
	Total SU	474.038	0,81%	183	660.722	1,13%	259
S. Urbanizable (SUR)	Sectorizado (SURS)	320.635	0,55%	331	23.153	0,04%	26
TOTAL SU + SUR		794.673	1,36%	513	683.875	1,17%	285
CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	ALT_2			ALT_3		
		SUP. (m ²)	%	Nº VIV.	SUP. (m ²)	%	Nº VIV.
Suelo Urbano (SU)	Consolidado (SUC)	570.960	0,98%	174	570.960	0,98%	174
	No Consolidado (SUNC)	89.762	0,15%	85	89.762	0,15%	85
	Total SU	660.722	1,13%	259	660.722	1,13%	259
S. Urbanizable (SUR)	Sectorizado (SURS)	197.700	0,34%	242	81.192	0,14%	107
TOTAL SU + SUR		858.421	1,47%	501	741.913	1,27%	366

Tabla 19. Tabla comparativa de superficies de las alternativas

ALTERNATIVA CERO			
CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	SUP. (m ²)	%
Suelo Urbano (SU)	-	474.038	0,81%
	TOTAL	474.038	0,81%
Suelo de Reserva (SR)	Suelo de Reserva Urbana (SR-U)	320.635	0,55%
	Suelo de Reserva Metropolitana (SR-M)	8.195.229	14,00%
	TOTAL	8.515.864	14,54%
Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido (SNUP)*	-	49.566.889	84,65%
	TOTAL	49.566.889	84,65%
TOTAL SUELO TÉRMINO MUNICIPAL		58.556.791	100,00%

(*).Modificación de 1997 establece que aquellos Suelo Rústicos clasificados en las Normas Subsidiarias de 1977 pasan a clasificarse como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.

Tabla 20. Clasificación del suelo de la propuesta en la Alternativa Cero del PGOU.

ALTERNATIVA UNO				
CLASIFICACIÓN	CATEGORÍAS	SUBCATEGORÍAS	SUP. (m²)	%
Suelo Urbano (SU)	Consolidado (SUC)		570.960	0,98%
	No Consolidado (SUNC)		89.762	0,15%
	TOTAL		660.722	1,13%
Suelo Urbanizable (SUR)	Sectorizado (SURS)		23.153	0,04%
	No Sectorizado (SURNS)		0	0,00%
	TOTAL		23.153	0,04%
Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP)	Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E)	Embalses. Zona de Máxima Protección (SNUP-E-E1)	103.999	0,18%
		Embalses. Zona de Conservación. A conservar (SNUP-E-E2.1)	4.050.977	6,92%
		Embalses. Zona de Conservación. A mejorar (SNUP-E-E2.2)	2.380.584	4,07%
		Embalses. Zona de Conservación. A regenerar (SNUP-E-E2.3)	3.243.099	5,54%
		Embalses. Zona de Conservación. Con uso ganadero (SNUP-E-E2.4)	439.824	0,75%
		Embalses. Otras Zonas. Zona de uso agrario (SNUP-E-E3.1)	245.555	0,42%
		Embalses. Otras Zonas. Zona de uso ganadero tradicional (SNUP-E-E3.2)	210.059	0,36%
		Embalses. Otras Zonas. Zona de uso agropecuario tradicional (SNUP-E-E3.3)	2.219.300	3,79%
		Carreteras (SNUP-E-CA)*	929.080	1,59%
		Cauces y Riberas (SNUP-E-CR)*	2.688.533	4,59%
		Vías Pecuarias (SNUP-E-VP)*	3.361.589	5,74%
		Montes de Utilidad Pública (SNUP-E-MUP)*	9.650.510	16,48%
		Montes Preservados (SNUP-E-M)*	10.737.785	18,34%
		Zona Especial de Conservación "Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte" (SNUP-E-Z)*	9.103.093	15,55%
		Cultural (SNUP-E-CU)*	3.421.495	5,84%
	Suelo No Urbanizable Preservado (SNUP-P)	Protección Agrícola (SNUP-E-AG)	25.198.156	43,03%
Protección Paisajística (SNU-P-PA)		2.779.682	4,75%	
TOTAL*		57.872.916	98,83%	
TOTAL SUELO TÉRMINO MUNICIPAL			58.556.791	100,00%

(*). Estas subcategorías de Suelo No Urbanizable se encuentran superpuestas a otras, por lo que no se contemplan en el cómputo global.

Tabla 21. Clasificación del suelo de la propuesta en la Alternativa Uno del PGOU.

ALTERNATIVA DOS				
CLASIFICACIÓN	CATEGORÍAS	SUBCATEGORÍAS	SUP. (m²)	%
Suelo Urbano (SU)	Consolidado (SUC)		570.960	0,98%
	No Consolidado (SUNC)		89.762	0,15%
	TOTAL		660.722	1,13%
Suelo Urbanizable (SUR)	Sectorizado (SURS)		197.700	0,34%
	No Sectorizado (SURNS)		111.921	0,19%
	TOTAL		309.621	0,53%
Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP)	Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E)	Embalses. Zona de Máxima Protección (SNUP-E-E1)	103.999	0,18%
		Embalses. Zona de Conservación. A conservar (SNUP-E-E2.1)	4.050.977	6,92%
		Embalses. Zona de Conservación. A mejorar (SNUP-E-E2.2)	2.380.584	4,07%
		Embalses. Zona de Conservación. A regenerar (SNUP-E-E2.3)	3.243.099	5,54%
		Embalses. Zona de Conservación. Con uso ganadero (SNUP-E-E2.4)	439.824	0,75%
		Embalses. Otras Zonas. Zona de uso agrario (SNUP-E-E3.1)	245.555	0,42%
		Embalses. Otras Zonas. Zona de uso ganadero tradicional (SNUP-E-E3.2)	210.059	0,36%
		Embalses. Otras Zonas. Zona de uso agropecuario tradicional (SNUP-E-E3.3)	2.219.300	3,79%
		Carreteras (SNUP-E-CA)*	929.080	1,59%
		Cauces y Riberas (SNUP-E-CR)*	2.688.533	4,59%
		Vías Pecuarias (SNUP-E-VP)*	3.361.589	5,74%
		Montes de Utilidad Pública (SNUP-E-MUP)*	9.650.510	16,48%
		Montes Preservados (SNUP-E-M)*	10.737.785	18,34%
		Zona Especial de Conservación "Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte" (SNUP-E-Z)*	9.103.093	15,55%
		Cultural (SNUP-E-CU)*	3.421.495	5,84%
	Suelo No Urbanizable Preservado (SNUP-P)	Protección Agrícola (SNUP-E-AG)	24.911.688	42,54%
Protección Paisajística (SNU-P-PA)		2.779.682	4,75%	
TOTAL*		57.586.448	98,34%	
TOTAL SUELO TÉRMINO MUNICIPAL			58.556.791	100,00%

(*). Estas subcategorías de Suelo No Urbanizable se encuentran superpuestas a otras, por lo que no se contemplan en el cómputo global.

Tabla 22. Clasificación del suelo de la propuesta en la Alternativa Dos del PGOU.

ALTERNATIVA TRES				
CLASIFICACIÓN	CATEGORÍAS	SUBCATEGORÍAS	SUP. (m²)	%
Suelo Urbano (SU)	Consolidado (SUC)		570.960	0,98%
	No Consolidado (SUNC)		89.762	0,15%
	TOTAL		660.722	1,13%
Suelo Urbanizable (SUR)	Sectorizado (SURS)		81.192	0,14%
	No Sectorizado (SURNS)		124.287	0,21%
	TOTAL		205.479	0,35%
Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP)	Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E)	Embalses. Zona de Máxima Protección (SNUP-E-E1)	103.999	0,18%
		Embalses. Zona de Conservación. A conservar (SNUP-E-E2.1)	4.050.977	6,92%
		Embalses. Zona de Conservación. A mejorar (SNUP-E-E2.2)	2.380.584	4,07%
		Embalses. Zona de Conservación. A regenerar (SNUP-E-E2.3)	3.243.099	5,54%
		Embalses. Zona de Conservación. Con uso ganadero (SNUP-E-E2.4)	439.824	0,75%
		Embalses. Otras Zonas. Zona de uso agrario (SNUP-E-E3.1)	245.555	0,42%
		Embalses. Otras Zonas. Zona de uso ganadero tradicional (SNUP-E-E3.2)	210.059	0,36%
		Embalses. Otras Zonas. Zona de uso agropecuario tradicional (SNUP-E-E3.3)	2.219.300	3,79%
		Carreteras (SNUP-E-CA)*	929.080	1,59%
		Cauces y Riberas (SNUP-E-CR)*	2.688.533	4,59%
		Vías Pecuarias (SNUP-E-VP)*	3.361.589	5,74%
		Montes de Utilidad Pública (SNUP-E-MUP)*	9.650.510	16,48%
		Montes Preservados (SNUP-E-M)*	10.737.785	18,34%
		Zona Especial de Conservación "Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte" (SNUP-E-Z)*	9.103.093	15,55%
		Cultural (SNUP-E-CU)*	3.421.495	5,84%
	Suelo No Urbanizable Preservado (SNUP-P)	Protección Agrícola (SNUP-E-AG)	25.015.830	42,72%
Protección Paisajística (SNU-P-PA)		2.779.682	4,75%	
TOTAL*		57.690.590	98,52%	
TOTAL SUELO TÉRMINO MUNICIPAL			58.556.791	100,00%

(*). Estas subcategorías de Suelo No Urbanizable se encuentran superpuestas a otras, por lo que no se contemplan en el cómputo global.

Tabla 23. Clasificación del suelo de la propuesta en la Alternativa Tres del PGOU.

1.2. Clases y categorías de suelo

CLASIFICACIÓN	CATEGORÍAS	SUBCATEGORÍAS	SUP. (m²)	%
Suelo Urbano (SU)	Consolidado (SUC)		570.960	0,98%
	No Consolidado (SUNC)		89.762	0,15%
	TOTAL		660.722	1,13%
Suelo Urbanizable (SUR)	Sectorizado (SURS)		81.192	0,14%
	No Sectorizado (SURNS)		124.287	0,21%
	TOTAL		205.479	0,35%
Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP)	Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E)	Embalses. Zona de Máxima Protección (SNUP-E-E1)	103.999	0,18%
		Embalses. Zona de Conservación. A conservar (SNUP-E-E2.1)	4.050.977	6,92%
		Embalses. Zona de Conservación. A mejorar (SNUP-E-E2.2)	2.380.584	4,07%
		Embalses. Zona de Conservación. A regenerar (SNUP-E-E2.3)	3.243.099	5,54%
		Embalses. Zona de Conservación. Con uso ganadero (SNUP-E-E2.4)	439.824	0,75%
		Embalses. Otras Zonas. Zona de uso agrario (SNUP-E-E3.1)	245.555	0,42%
		Embalses. Otras Zonas. Zona de uso ganadero tradicional (SNUP-E-E3.2)	210.059	0,36%
		Embalses. Otras Zonas. Zona de uso agropecuario tradicional (SNUP-E-E3.3)	2.219.300	3,79%
		Carreteras (SNUP-E-CA)*	929.080	1,59%
		Cauces y Riberas (SNUP-E-CR)*	2.688.533	4,59%
		Vías Pecuarias (SNUP-E-VP)*	3.361.589	5,74%
		Montes de Utilidad Pública (SNUP-E-MUP)*	9.650.510	16,48%
		Montes Preservados (SNUP-E-M)*	10.737.785	18,34%
	Zona Especial de Conservación "Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte" (SNUP-E-Z)*	9.103.093	15,55%	
	Cultural (SNUP-E-CU)*	3.421.495	5,84%	
	Suelo No Urbanizable Preservado (SNUP-P)	Protección Agrícola (SNUP-E-AG)	25.015.830	42,72%
Protección Paisajística (SNU-P-PA)		2.779.682	4,75%	
TOTAL*			57.690.590	98,52%
TOTAL SUELO TÉRMINO MUNICIPAL			58.556.791	100,00%
(*). Estas subcategorías de Suelo No Urbanizable se encuentran superpuestas a otras, por lo que no se contemplan en el cómputo global.				

Tabla 24. Clasificación del suelo de la propuesta en el PGOU.

1.3. Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado

El presente Plan General de Ordenación Urbana, como ha quedado justificado en esta memoria, delimita los siguientes Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado:

ÁMBITO DE ACTUACIÓN	AH	USO GLOBAL	SUP _{BRUTA} (m ² s)	SUP _{NETA} (m ² s)	COEF EDIF (m ² c/m ² s)	EDIF MÁX (m ² c)	DENSIDAD (viv/ha)	Nº VIV
SUNC-1 (R) . La Cerradilla Este	AH-02	Residencial	10.447	9.909	0,30	2.973	13	14
SUNC-2 (R) . La Cerradilla Oeste	AH-02	Residencial	12.928	11.383	0,30	3.415	12	16
SUNC-3 (R) . Calle Saleguillas – Calle del Cañuelo	AH-03	Residencial	6.093	6.093	1,05	6.398	14	9
SUNC-4 (R) . Prado Trigos	AH-03	Residencial	13.796	8.495	1,05	8.920	9	12
SUNC-5 (R) . La Fragua	AH-04	Residencial	17.147	9.969	0,95	9.471	8	14
SUNC-6 (R) . Polideportivo de Paredes de Buitrago	AH-04	Residencial	20.954	7.893	0,95	7.498	5	11
SUNC-7 (R) . Iglesia de San Andrés Apóstol	AH-05	Residencial	8.397	7.006	0,85	5.955	12	10
Total SUNC			89.762	60.746		44.629		85

Tabla 25. Ámbitos de Actuación en SUNC propuestos por el PGOU

1.4. Sectores en Suelo Urbanizable

El presente Plan General de Ordenación Urbana, como ha quedado justificado en esta memoria, delimita 2 sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado, con las siguientes características principales:

SECTOR	USO GLOBAL	SUP _{BRUTA} (m ² s)	SUP _{NETA} (m ² s)	COEF EDIF (m ² c/m ² s)	EDIF MÁX (m ² c)	DENSIDAD (viv/ha)	Nº VIV
SURS-1 (R) . Las Charquillas	Residencial	23.153	18.427	0,33	6.081	14	26
SURS-2 (R) . Los Quintos	Residencial	37.946	37.946	0,33	12.515	14	53
SURS-3 (R) . Las Navas	Residencial	20.093	20.093	0,33	6.631	14	28
TOTAL SURS		81.192	76.444	-	25.226	-	107

Tabla 26. Sectores de Suelo Urbanizable propuestos por el PGOU

1.5. Cuadro síntesis de los datos de ordenación

CLASIFICACIÓN	CATEGORÍAS	SUBCATEGORÍAS / ÁMBITOS	Superficie Bruta		Edificabilidad		Viviendas		Redes Locales (m²s)				Redes Generales (m²s)				R. Supra.(m²s)	
			SUP (m²s)	%	m²c/m²s	m²c	(viv/ha)	Vacantes	E. Libres	Equip.	R. Viaria	TOTAL	E. Libres	Equip.	R. Viaria	TOTAL	R. Viaria	TOTAL
Suelo Urbano (SU)	Consolidado (SUC)	SUC-1. Casco Antiguo de Mangirón	184.157	0,31%	0,54	17.413	14	45	2.124	3.520	25.150	30.795	0	3.192	9.368	12.560	2.058	2.058
		SUC-2. Ensanche de Cinco Villas	185.813	0,32%	0,32	10.412	12	91	2.162	0	7.703	9.865	0	1.016	9.193	10.209	2.205	2.205
		SUC-3. Cinco Villas	97.756	0,17%	1,07	35.088	8	46	1.722	2.006	12.548	16.277	0	75	5.301	5.376	2.621	2.621
		SUC-4. Paredes de Buitrago	57.053	0,10%	0,96	12.123	11	18	1.526	1.608	12.038	15.172	0	188	4.396	4.584	2.126	2.126
		SUC-5. Serrada de la Fuente	46.179	0,08%	0,93	13.301	7	20	2.537	1.473	7.577	11.587	0	369	1.960	2.329	669	669
		Total SUC	570.959	0,98%	-	88.337	-	174	10.072	8.607	65.016	83.696	0	4.839	30.219	35.058	9.679	9.679
	No Consolidado (SUNC)	SUNC-1 (R). La Cerradilla Este	10.447	0,02%	0,30	2.973	13	14	-	-	-	342	-	-	-	0	-	0
		SUNC-2 (R). La Cerradilla Oeste	12.928	0,02%	0,30	3.415	12	16	-	-	-	437	-	-	-	0	-	0
		SUNC-3 (R). Calle Saleguillas – Calle del Cañuelo	6.093	0,01%	1,05	6.398	14	9	-	-	-	231	-	-	-	0	-	0
		SUNC-4 (R). Prado Trigos	13.796	0,02%	1,05	8.920	9	12	-	-	-	322	-	-	515	515	-	0
		SUNC-5 (R). La Fragua	17.147	0,03%	0,95	9.471	8	14	-	-	-	630	-	-	365	365	-	0
		SUNC-6 (R). Polideportivo de Paredes de Buitrago	20.954	0,04%	0,95	7.498	5	11	-	-	-	499	929	1.426	-	2.355	-	0
		SUNC-7 (R). Iglesia de San Andrés Apóstol	8.397	0,01%	0,85	5.955	12	10	-	-	-	745	-	-	-	0	412	412
	Total SUNC	89.762	0,15%	-	44.629	-	85	-	-	-	3.205	929	1.426	880	3.235	412	412	
TOTAL SUELO URBANO			660.722	1,13%	-	132.966	-	259	10.072	8.607	65.016	86.901	929	6.265	31.099	38.293	10.091	10.091
Suelo Urbanizable (SUR)	Sectorizado (SURS)	SURS-1 (R). Las Charquillas	23.153	0,04%	0,33	6.081	14	26	-	-	-	1.824	-	-	-	1.216	-	0
		SURS-2 (R). La Portilla	37.946	0,06%	0,33	12.522	14	53	-	-	-	3.757	-	-	-	2.504	-	0
		SURS-3 (R). Las Navas	20.093	0,03%	0,33	6.631	14	28	-	-	-	1.989	-	-	-	1.326	-	0
		Total SURS	81.192	0,14%	-	25.234	-	107	-	-	-	7.570	-	-	-	5.047	-	0
	No Sectorizado (SURNS)	Total SURNS	124.287	0,21%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL SUELO URBANIZABLE			205.479	0,35%	-	25.234	-	107	-	-	-	7.570	-	-	-	5.047	-	0
Suelo No Urbanizable (SNU)	Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E)	Embalses. Zona de Máxima Protección (SNUP-E-E1)	103.999	0,18%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Embalses. Zona de Conservación. A conservar (SNUP-E-E2.1)	4.050.977	6,92%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Embalses. Zona de Conservación. A mejorar (SNUP-E-E2.2)	2.380.584	4,07%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Embalses. Zona de Conservación. A regenerar (SNUP-E-E2.3)	3.243.099	5,54%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Embalses. Zona de Conservación. Con uso ganadero (SNUP-E-E2.4)	439.824	0,75%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Embalses. Otras Zonas. Zona de uso agrario (SNUP-E-E3.1)	245.555	0,42%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Embalses. Otras Zonas. Zona de uso ganadero tradicional (SNUP-E-E3.2)	210.059	0,36%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Embalses. Otras Zonas. Zona de uso agropecuario tradicional (SNUP-E-E3.3)	2.219.300	3,79%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Carreteras (SNUP-E-CA)	929.080	1,59%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Cauces y Riberas (SNUP-E-CR)	2.688.533	4,59%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Vías Pecuarias (SNUP-E-VP)	3.361.589	5,74%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Montes de Utilidad Pública (SNUP-E-MUP)	9.650.510	16,48%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Montes Preservados (SNUP-E-M)	10.737.785	18,34%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Zona Especial de Conservación "Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte" (SNUP-E-Z)	9.103.093	15,55%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Cultural (SNUP-E-CU)	3.421.495	5,84%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Total SNUP-E	29.895.078	51,05%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Suelo No Urbanizable Preservado (SNUP-P)	Protección Agrícola (SNUP-E-AG)	25.015.830	42,72%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		Protección Paisajística (SNU-P-PA)	2.779.682	4,75%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		Total SNUP-P	27.795.512	47,47%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	TOTAL SUELO NO URBANIZABLE			57.690.590	98,52%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTAL SUELO TÉRMINO MUNICIPAL			58.556.791	100,00%	-	158.200	-	366	10.072	8.607	65.016	94.471	929	6.265	31.099	43.340	10.091	10.091

Tabla 27. Cuadro síntesis de los datos de ordenación

Título VII. **MODELO DE GESTIÓN**

Capítulo 1. ORGANIZACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El Plan General prevé los procedimientos a través de los cuales se llevará a cabo la transformación del suelo. En líneas generales, la ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante actuaciones integradas.

El presente Plan General contempla para cada ámbito una única Unidad de Ejecución, coincidente con la delimitación del propio ámbito de actuación. Si al iniciarse la gestión urbanística para la ejecución del planeamiento en alguno de los ámbitos de actuación previstos se considerase oportuno la subdivisión en dos o más Unidades de Ejecución, se estará a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, el Plan General señalará el Sistema de Ejecución propuesto en cada una de las fichas correspondientes a los ámbitos de actuación propuestos. El Plan General fija como criterio general el Sistema de Compensación y la iniciativa privada para el desarrollo de los sectores y ámbitos de actuación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 101 de la ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Subsidiariamente, para aquellos ámbitos en que la iniciativa privada no cumpla con los plazos previstos en el presente Planeamiento General, se posibilitará que el Ayuntamiento de Puentes Viejas desarrolle los mismos mediante iniciativa pública.

Con carácter general, el Plan General de Ordenación Urbana remite a los futuros Planes Parciales el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los ámbitos de actuación previstos en Suelo Urbano No Consolidado y de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado. En estos casos, una vez aprobado definitivamente el presente Plan General, estos ámbitos y sectores deberán tramitar el preceptivo Plan Parcial y posteriormente llevar a cabo la gestión urbanística para su desarrollo, elaborando los preceptivos proyectos de Urbanización y de Reparcelación, y ejecutando las obras correspondientes.

Además, deben mencionarse que el PGOU propone diez ámbitos de Actuación sobre Medio Urbano en el Suelo Urbano Consolidado en Puentes Viejas, cuya gestión se efectuará conforme a lo dispuesto en el artículo 19.bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

Conforme a la Ley 9/2001, el presente Avance se limita a definir la ordenación estructurante, por lo que las determinaciones de ordenación pormenorizada se definirán en las siguientes fases de tramitación del PGOU, La documentación incluida en el presente Avance que se refiere a determinaciones de ordenación pormenorizada será completada y definida en el Documento para Aprobación Inicial del PGOU.

Capítulo 2. PLAZOS Y COMPROMISOS

El Plan General entrará en vigor desde su publicación, siendo su vigencia indefinida en tanto no se modifique o revise, estableciéndose como plazo mínimo de vigencia el de quince años desde su aprobación, sin perjuicio de la revisión anticipada si se produjeran algunas de las circunstancias determinantes de ésta.

El Plan General sustituye plenamente a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Puentes Viejas (NNS. 77), vigentes en el término municipal, fueron aprobadas por Orden del Ministerio de la Vivienda de 13 de junio de 1977, según acuerdos de la COPLACO el 6 de noviembre de 1976, y publicadas en el B.O.C.M. de 1 de marzo de 1978., el cual queda derogado a la entrada en vigor de la presente revisión del Plan General, salvo los posibles efectos de transitoriedad expresamente previstos en las Normas Urbanísticas que se incluirán en el Documento para Aprobación Inicial o que resultaren procedentes al amparo de la LS.

Los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, necesario para la adquisición gradual de las facultades urbanísticas, son los siguientes:

- En el Suelo Urbano, en actuaciones sistemáticas (divididas en unidades de gestión o ejecución):
 - Para el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución, el plazo será de 4 años desde la delimitación de la unidad de ejecución. En todo caso, para la delimitación de las unidades de ejecución se estará a lo dispuesto en las fichas individualizadas de los ámbitos y sectores contenidas en el volumen “*Fichas de Ordenación y Gestión*” del Plan General.
 - Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será de 2 años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento.
- En Suelo Urbano, en actuaciones asistemáticas (no divididas en unidades de gestión o ejecución), el plazo para la conversión de la parcela en solar y para la solicitud de licencia de edificación será de 4 años desde la aprobación del planeamiento más preciso.
- En Suelo Urbanizable Sectorizado:
 - Los Planes Parciales para el desarrollo de los sectores deberán presentarse dentro de los cuatrienios respectivos, y ello sin perjuicio de lo dispuesto en las fichas individualizadas de los ámbitos y sectores contenidas en el volumen “*Fichas de Ordenación y Gestión*” del Plan General.
 - Para el cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, el plazo será de 5 años desde la delimitación de la unidad de ejecución. Si la unidad de ejecución no estuviese delimitada en el planeamiento parcial, el plazo para la delimitación será de 2 años desde su aprobación.
 - Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será de 2 años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento.
 - Los plazos fijados en los dos apartados precedentes regirán únicamente cuando no se estableciesen otros distintos en los planes de etapas del planeamiento parcial.

El plazo para la iniciación de las obras de edificación será de 6 meses, computables desde la fecha de otorgamiento de licencia, y prorrogables por otros 6 meses. Para los plazos de interrupción se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable, y para la finalización de las obras, se estará a lo establecido en el acto de otorgamiento de la licencia.

La ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

La ejecución de las obras o instalaciones de los sistemas generales será acometida, en todo caso, de acuerdo con las previsiones del Plan y con base en las siguientes determinaciones

- Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias y en los términos que se regula por la legislación de régimen local y urbanística.
- Por los particulares, concesionarios de las correspondientes concesiones administrativas.
- Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que en orden a las inversiones públicas y privadas se establezcan desde los correspondientes Programas de Actuación Urbanística.
- Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el Plan General o en los convenios urbanísticos que a tal efecto puedan suscribirse según lo previsto en el artículo 74 y siguientes de la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid (C.M.).

En todo caso, de los plazos indicados se descontará el tiempo para la realización de aquellos actos que dependan de la Administración, siendo siempre posible su prórroga cuando justificadamente se acuerde.

El incumplimiento de los plazos señalados en este artículo determinará la posibilidad de acudir a la expropiación o venta forzosa de los terrenos cuando se deba a causa imputable a sus titulares.

En los casos en que la titularidad de los terrenos determinase la existencia de supuestos de dominio dividido, o bien, estuviesen gravados con un derecho real de garantía, para tener por incumplidos los deberes urbanísticos será necesario que quienes no tuviesen la posibilidad inicial de cumplirlos puedan hacerlo posteriormente, en cuyo caso el cómputo de los plazos volverá a iniciarse a partir del momento en que se encontrasen en disposición de cumplirlos.

Capítulo 3. PREVISIÓN DE EJECUCIÓN DE REDES PÚBLICAS CON CARGAS DE LA URBANIZACIÓN COMPARTIDAS POR VARIOS ÁMBITOS

En cuanto a la obtención de suelo para los sistemas de Redes Públicas, se ha procedido a su adscripción a los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y a los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado previstos. El suelo que el Plan General, en cumplimiento de lo dispuesto en el número 6 del artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, haya reservado para redes públicas locales en cada ámbito o sector, y/o unidades de ejecución en que se puedan dividir, deberá ser cedido gratuitamente al Ayuntamiento de Puentes Viejas, libre de cargas y urbanizado.

Además de las cesiones de suelo para redes locales, todo ámbito o sector, y/o unidades de ejecución en que se puedan dividir, debe contribuir a las externalidades del sistema integrado de redes generales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, y en el suelo urbanizable, además, de redes supramunicipales, debiendo ceder con tal objetivo la correspondiente superficie de suelo. Los suelos integrantes de las redes supramunicipales cedidos a la Comunidad de Madrid tendrán la condición de bienes patrimoniales salvo que una Ley les otorgue expresamente el carácter de bienes de dominio público.

Cuando el desarrollo de varias actuaciones integradas requiera la ejecución de una o varias redes públicas que, formando parte de las obras de urbanización, presten servicio a más de una actuación integrada, el planeamiento urbanístico las definirá como redes comunes y establecerá los criterios de imputación del coste de ejecución que corresponda a cada ámbito de actuación o sector de conformidad con el principio de equidistribución, siguiendo el artículo 97.bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

Los propietarios de los ámbitos de actuación y sectores que cuenten con redes públicas comunes podrán constituir una entidad urbanística colaboradora para su gestión y ejecución coordinada cuyos estatutos contendrán, al menos, las siguientes circunstancias:

- Los criterios de redacción de los proyectos de obras de redes comunes para su integración en los proyectos de urbanización de los ámbitos de actuación o sectores afectados.
- Las previsiones para la ejecución de las redes comunes en coordinación con las obras de urbanización propias de cada ámbito de actuación o sector afectado.
- La concreción de los criterios de imputación de los costes de ejecución de las redes comunes a los distintos ámbitos de actuación o sectores de acuerdo con lo previsto en el planeamiento urbanístico.
- Los criterios de corrección de los posibles desajustes entre ámbitos de actuación o sectores afectados por razón del emplazamiento u orden de ejecución de las redes públicas comunes.
- Las previsiones relativas al pago de los gastos de urbanización relacionados con las redes públicas comunes, incluyendo su posible anticipo y la exigencia de la vía de apremio en caso de impago.

Cuando las redes públicas comunes afecten a actuaciones que tengan fijado el sistema de compensación, la entidad urbanística colaboradora quedará integrada por las respectivas Juntas de Compensación o, en los ámbitos de actuación o sectores en los que no estuvieran constituidas, por el representante de los propietarios que reúnan al menos el 50 por 100 de la superficie de cada uno de ellos.

En lo no previsto en este artículo, la entidad urbanística colaboradora se regirá por lo dispuesto en sus estatutos y en las normas reguladoras de las entidades propias de los ámbitos de actuación o sectores afectados en cuanto resulten de aplicación.

En el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica que se incluirá en el Documento para Aprobación Inicial del PGOU se definirá de forma pormenorizada la asignación de Redes Públicas y cargas urbanísticas a cada ámbito de actuación y a cada sector propuesto en el presente Avance.

Asimismo, en las Normas Urbanísticas que se incluirán en el Documento para Aprobación Inicial se establecerán las Normas Generales para la Ejecución del Plan General, describiéndose de forma pormenorizada las determinaciones sobre gestión urbanística previstas para el desarrollo de los ámbitos de actuación y de los sectores propuestos.

Capítulo 4. RELACIÓN DE BIENES DE PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO

Conforme al artículo 174 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, el Plan General establece como bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo:

- Los bienes patrimoniales de la Administración correspondiente, a los que el planeamiento urbanístico, o por acto expreso de la Administración, le asigne tal destino.
- Los terrenos, construcciones y edificaciones no afectos a un uso o servicio público adquiridos al ejecutar el planeamiento, incluidos los adquiridos mediante convenios urbanísticos.
- Los terrenos, construcciones y edificaciones adquiridos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de los municipios en el aprovechamiento urbanístico de los sectores o unidades de ejecución.
- Los derechos correspondientes sobre los terrenos a obtener por cesión en la equidistribución reparcelatoria de beneficios y cargas con destino a dotaciones para redes locales y supramunicipales en cualquier clase de suelo, en virtud del valor económico de la diferencia entre las edificabilidades objetivas y las normales establecidas por el planeamiento urbanístico.
- Los terrenos, construcciones y edificaciones adquiridos por la Administración titular, en virtud de cualquier título y, en especial, mediante expropiación, con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo.
- Los terrenos, las construcciones y las edificaciones que los municipios y la Comunidad de Madrid se cedan entre sí con carácter gratuito, para su incorporación al patrimonio de suelo de la Administración cesionaria y su aplicación, en su caso, a una finalidad específica.
- Las cesiones que se obtengan en especie o en metálico para infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, distintas de las derivadas del cumplimiento de deberes u obligaciones, legales o voluntarios, asumidas en convenios o concursos públicos celebrados en aplicación de la ordenación urbanística.
- Los terrenos que reciba el Ayuntamiento de Puentes Viejas como consecuencia del pago del canon que prevé la Ley 9/2001 respecto de los proyectos de actuación especial.
- Los demás bienes inmuebles que legalmente deban incorporarse al patrimonio público de suelo.
- Los demás ingresos que legalmente deban incorporarse al patrimonio público de suelo.

Son fondos adscritos al patrimonio público de suelo:

- Los ingresos obtenidos en la gestión y disposición del patrimonio público de suelo.
- Los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en el patrimonio público de suelo.
- Los beneficios de sociedades públicas o mixtas, cuando la aportación de capital público consista en bienes integrantes del patrimonio público de suelo.
- Las transferencias presupuestarias que tengan como finalidad específica la adquisición de bienes para el patrimonio público de suelo.
- Los ingresos que perciba el Ayuntamiento de Puentes Viejas como consecuencia del pago del canon que prevé la Ley 9/2001 respecto de los proyectos de actuación especial.

En cuanto a gestión de los patrimonios públicos de suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 177 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Así, las Administraciones públicas titulares de patrimonios públicos de suelo llevarán un Registro de Explotación de éstos, donde deberá hacerse constar en todo caso:

- Los bienes integrantes del correspondiente patrimonio público de suelo.
- Los depósitos e ingresos en metálico.
- Las enajenaciones, permutas y adquisiciones de bienes.
- El destino final de los bienes.

Los terrenos destinados a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos podrán obtenerse mediante permuta forzosa con terrenos pertenecientes a un patrimonio público de suelo que se encuentre incluido en el ámbito de actuación o área de reparto y que sea de características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento urbanístico que corresponda subjetivamente a su propietario, salvo que por éste se acepte voluntariamente la entrega de terrenos que no cumplan este requisito.

La permuta forzosa de terrenos requiere que previamente se haya determinado:

- El aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado.
- Los terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo que van a ser permutados.
- De no poder ser materializada la totalidad del aprovechamiento, la indemnización a satisfacer en metálico por la parte de aprovechamiento no materializable en ellos.

La permuta forzosa de terrenos se llevará a cabo por el procedimiento previsto en el artículo 92 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, debiendo incluirse en el acta los terrenos del patrimonio público de suelo objeto de la permuta y, en su caso, la indemnización complementaria y el momento de su abono.

A la liquidación de las cuentas de los presupuestos anuales se deberá acompañar un informe de gestión de la explotación del patrimonio público de suelo, que será objeto de control en los mismos términos que aquélla.

Capítulo 5. DELIMITACIÓN DE RESERVAS DE TERRENOS DE POSIBLE ADQUISICIÓN

El Plan General preverá las reservas de terrenos, construidos o no, de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 175 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid

El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada, comporta:

- La declaración de la utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de dos años, prorrogable una sola vez por otros dos años mediante declaración expresa fundada en causa justificada.
- La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en la presente Ley en favor de la Administración correspondiente.

Las reservas de terrenos podrán ser comunes para los patrimonios públicos de suelo de la Comunidad de Madrid y de los municipios, siempre que exista un convenio de cooperación entre aquella y éstos sobre la gestión de la o las correspondientes reservas y los programas o las actuaciones conjuntas a los que deban aplicarse los terrenos, las construcciones y las edificaciones adquiridos.

La Comunidad de Madrid deberá destinar anualmente a la adquisición de patrimonio regional de suelo una cantidad no inferior al 0,5 por 100 del capítulo de ingresos. Se tendrán en cuenta para alcanzar dicho porcentaje las adquisiciones que a tal efecto realicen los organismos autónomos y empresas dependientes de la Comunidad de Madrid y los consorcios urbanísticos en los que ésta participe.