

01.MU MEMORIAS URBANÍSTICAS

01. MEMORIA DE ORDENACIÓN

1	INTRODUCCIÓN	1
1.1	OBJETIVO	1
1.2	PROMOTOR	2
1.3	MARCO LEGAL.....	3
1.4	JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN	3
2	INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	4
2.1	LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO	4
2.2	ESTRUCTURA PARCELARIA CATASTRAL.....	5
2.3	DELIMITACIÓN DEL SECTOR.....	7
2.4	DESCRIPCIÓN DEL MEDIO FÍSICO.....	8
2.4.1	Climatología	10
2.4.2	Topografía.....	11
2.4.3	Geología y geotécnica	12
2.4.4	Hidrología.....	14
2.4.5	Edafología.....	16
2.5	DESCRIPCIÓN DEL MEDIO BIÓTICO.....	16
2.5.1	Flora.....	16
2.5.2	Fauna.....	18
2.5.3	PORN de la Sierra de Guadarrama.....	20
2.6	DESCRIPCIÓN DEL MEDIO PERCEPTUAL. EL PAISAJE	25
2.7	EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	29
2.8	AFECCIONES	30
2.9	PLANEAMIENTO VIGENTE	30
3	ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA	32
3.1	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	32
3.2	ZONIFICACIÓN.....	38
3.2.1	Áreas de uso y dominio público.....	39
3.2.2	Áreas destinadas a acoger el uso residencial	41
3.3	INTEGRACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE INTERÉS EN LA ORDENACIÓN	42



3.4	REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	43
3.4.1	Abastecimiento	44
3.4.2	Saneamiento y evacuación de pluviales	45
3.4.3	Red de energía eléctrica.....	45
3.4.4	Red de telecomunicaciones.....	46
3.4.5	Alumbrado público	46
3.4.6	Garantías de suministro y de conexión a los servicios urbanos. Impacto de la población futura en la oferta de servicios públicos.....	47
3.5	PLAZOS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN.....	48
3.6	CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	49
4	JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE	50
4.1	ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL A LAS NNSS Y A LA LS	50
4.2	ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL A LA NORMATIVA SECTORIAL EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD.....	57
5	CONEXIÓN AL SISTEMA DE TRANSPORTE	59
6	PLANES DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS.....	61
6.1	ANÁLISIS DE RIESGOS	61
6.2	PREVISIONES DE EVACUACIÓN Y ACCESIBILIDAD	63
7	ANÁLISIS ECONÓMICO DEL PLAN PARCIAL.....	65
7.1	ESTUDIO ECONÓMICO	65
7.2	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	66
7.2.1	Implantación de las infraestructuras.....	66
7.2.2	Mantenimiento de las infraestructuras.....	66
7.2.3	Conclusión	68
8	RESUMEN EJECUTIVO.....	69
8.1	ÁMBITO EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE	69
8.2	ALCANCE DE LA ORDENACIÓN.....	70
8.3	ÁMBITO EN EL QUE SE SUSPENDEN LICENCIAS	70



1 INTRODUCCIÓN

1.1 OBJETIVO

El objetivo del presente Plan Parcial es establecer la ordenación del sector SAU-10 “Majada de las Monjas”, delimitado en las Normas Subsidiarias Municipales de Becerril de la Sierra (en adelante NNSS), regulándose de forma pormenorizada los usos del suelo y las condiciones de urbanización y edificación, en cumplimiento a lo establecido en las NNSS. Este sector tuvo un intento de desarrollo previo, iniciado en el año 2002, el cual no culminó.

Las determinaciones de las NNSS para este sector son las siguientes:

Polig. NO	NOMBRE	DESTINO	TIPOLOGIA PREVISTA	SUPERFICIE DEL POLIGONO Ha.	EDIFICABILIDAD BRUTA SOBRE POLIGONO. m ² /m ²	DENSIDAD VIVIENDA.	MAXIMO VIVIENDAS PREVISTAS NO.	PARCELA MINIMA M ²	ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION		OCUPACION MAX LA PARCELA %
									Mts	Nº Plantas	
1	LAS HUERTAS	RESIDENCIAL	Viviendas unifamiliares aisladas o pareadas en parcela individual.	5'18	0'3	13	68	500	7	2	30
2	LA CALLEJA (1)	RESIDENCIAL	Viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o en serie en parcela individual o común.	3'732	0'33	18	69	350	7	2	25
3	LAS CERQUILLAS	RESIDENCIAL	Viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o en serie en parcela individual o común.	7'008	0'3	13	91	500	7	2	30
4	EL FJIDO	RESIDENCIAL	Viviendas unifamiliares aisladas o pareadas en parcela individual. (5)	3'604	0'3	14	50	500	7	2	30
5	PIRAQUINTERO (6)	RESIDENCIAL	Viviendas unifamiliares aisladas o pareadas en parcela individual.	5'46	0'3	13	70	350 (5)	7	2	25
6	CAPMONA	RESIDENCIAL	Viviendas unifamiliares aisladas en parcela individual.	8'624	0'2	8	70	800	7	2	20
7	LA MESTA I	RESIDENCIAL	Viviendas unifamiliares aisladas en parcela individual.	3'924	0'2	8	31	800	7	2	20
8	LA MESTA II	RESIDENCIAL	Viviendas unifamiliares aisladas en parcela individual.	4'980	0'2	8	40	800	7	2	20
9	SAN CARLOS (2)	RESIDENCIAL	Viviendas unifamiliares aisladas o pareadas en parcela individual.	8'71	0'3	13	113	500	7	2	30
10	MAJADA DE LAS MONJAS	RESIDENCIAL	Viviendas unifamiliares aisladas en parcela individual.	5'18	0'2	8	43	800	7	2	20
11	LOS CHAPARROS	RESIDENCIAL	Viviendas unifamiliares aisladas en parcela individual.	5'18	0'2	8	90	800	7	2	20
12	ANTIGUO POLIGONO (3) N° 39 SEGUN N.S.1976	RESIDENCIAL	Viviendas unifamiliares aisladas o pareadas.	8'23	Según planeamiento aprobado.	-	64	500	-	2	30
13	LA TABLA	ALMACENES Y PEQUEÑA INDUSTRIA.	Edificaciones industriales aisladas.	88'89	0'25	-	-	800	7	1 (4)	40
			TOTAL	88'89			799				

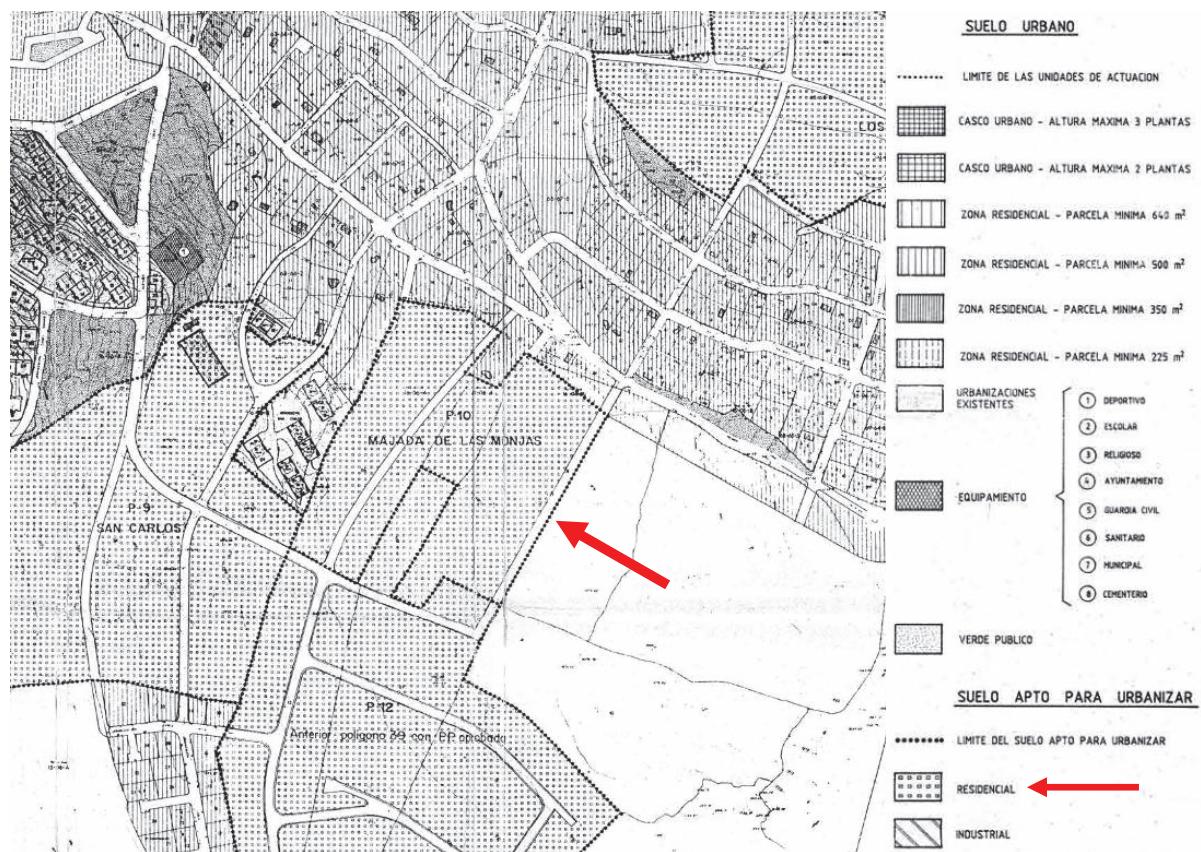
Fuente: Normas Subsidiarias Municipales de Becerril de la Sierra 1985. Normas urbanísticas.

Tal y como se observa, las NNSS prevén para el sector el uso residencial, con una superficie total de 5,3 ha y una edificabilidad bruta asignada de 0,2 m²e/m²s.

Las vigentes NNSS han sufrido diversas modificaciones, pero ninguna de ellas afecta al sector objeto del presente Plan Parcial.

A continuación se incluye una imagen con la delimitación del sector establecida en las NNSS.





Fuente: Normas Subsidiarias Municipales de Becerril de la Sierra. Refundido de 1996. Calificación y gestión.

1.2 PROMOTOR

El presente documento de “PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU 10 MAJADA DE LAS MONJAS DE LAS NNSS DE BECERRIL DE LA SIERRA” (en adelante Plan Parcial), ha sido redactado por Fernández Carballada y Asociados SLP, a petición de la propiedad de las dos únicas parcelas que conforman el sector, tal y como consta en la documentación aportada al expediente municipal. A continuación se incluye una tabla resumen de la propiedad del sector.

Nº FINCA	REGISTRO (Colmenar Viejo, nº 2)	TITULARES	SUPERFICIE CATASTRAL PARCELA	SUPERFICIE INCLUIDA	%
1	Finca 7.134 CRU: 28182000759938	Fernández Carballada y Asociados SLP	27.764	27.764	57
2	Finca 6.401 CRU: 28078000017706	Juan Manuel Sepúlveda López Leticia Sepúlveda Sánchez Luis Carlos Sepúlveda Sánchez Guillermo Jesús Sepúlveda Sánchez Emilia López López Fidel Lázaro Sanjuán	22.014	20.870	43
TOTAL				48.634	100



1.3 MARCO LEGAL

En la redacción del presente Plan Parcial se ha tenido en cuenta las determinaciones de la siguiente legislación sectorial:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medias Fiscales y Administrativas.

1.4 JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN

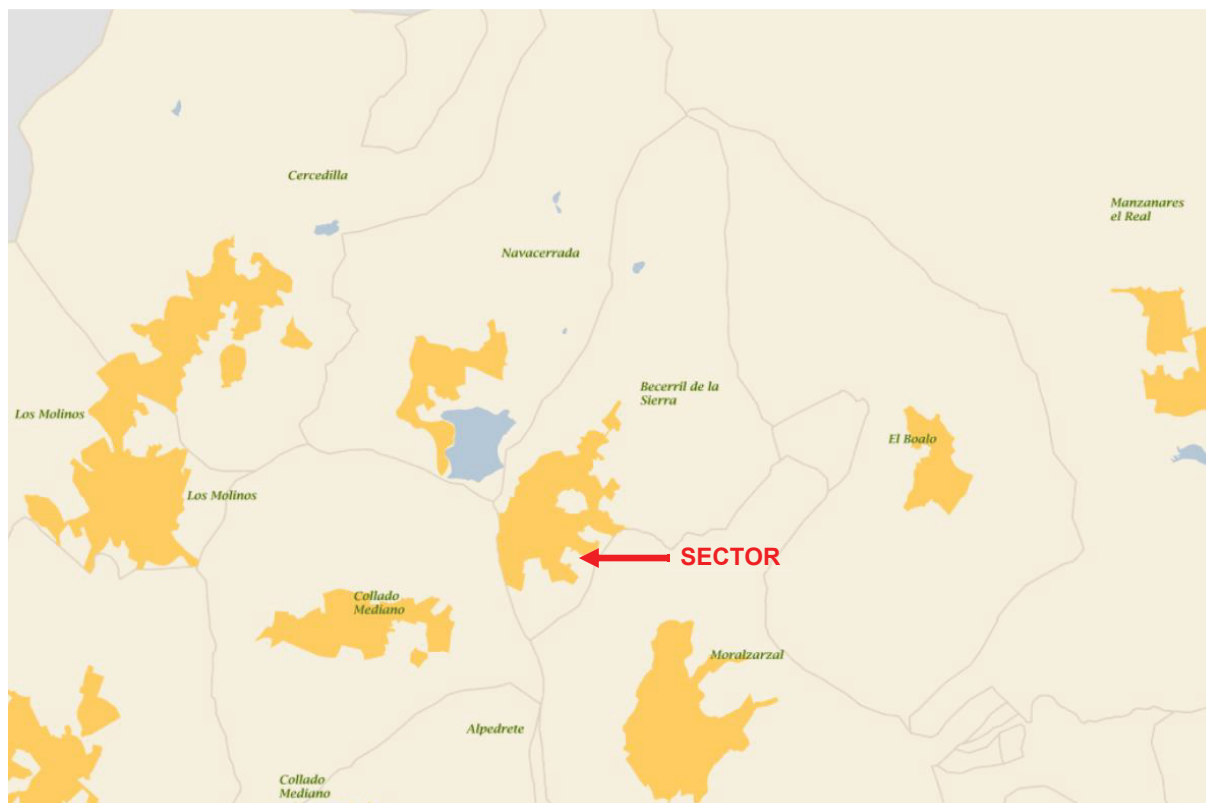
La justificación de la redacción del presente planeamiento viene determinada por las propias NNSS, que delimitan una serie de sectores de suelo para su desarrollo urbanístico. Por tanto, se redacta el presente instrumento en cumplimiento del planeamiento general que lo define.



2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1 LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO

El término municipal de Becerril de la Sierra se localiza en la zona noroeste de la Comunidad de Madrid, a los pies de la Sierra del Guadarrama. Tiene una población de 6.277 habitantes (INE 2023).



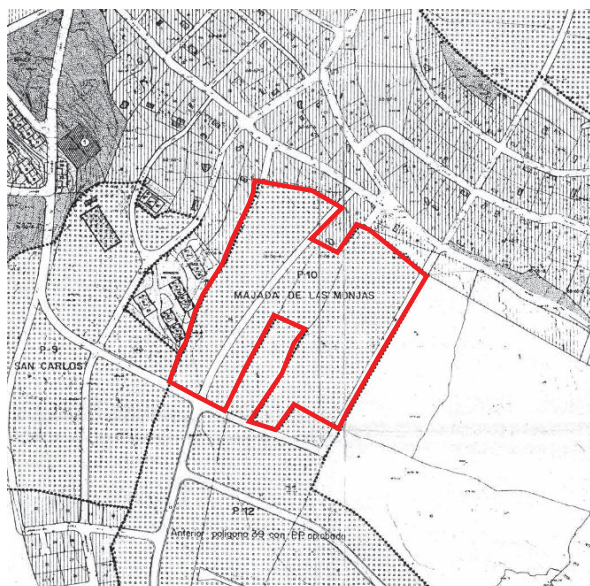
Fuente: <https://idem.madrid.org/>

Tal y como se observa, está rodeado por los municipios de Navacerrada, Collado Mediano, Moralarzal, Manzanares el Real y El Boalo.

A nivel local, el sector se localiza en el límite sureste del casco urbano de Becerril, rodeado de suelo urbano por tres de sus cuatro lados, como consecuencia de la culminación del desarrollo urbanístico de dos sectores (P-9 “San Carlos” y P-12) previstos en las NNSS y situados al sur del ámbito.

A continuación se muestra una imagen en la que se aprecia el estado actual de los terrenos que rodean al sector objeto del presente Plan Parcial, observando el elevado grado de urbanización de esta zona.





2.2 ESTRUCTURA PARCELARIA CATASTRAL

Tal y como se observa, la delimitación del sector P-10 coincide sensiblemente con el límite de dos parcelas catastrales: 6466820VL1066N0001II y 6464702VL1066S0001QH. A este respecto hay que destacar que parte de la parcela catastral 6464702VL1066S0001QH se encuentra clasificada como suelo urbano consolidado.



Fuente: <https://www1.sedecatastro.gob.es/>

A continuación se incluyen los datos catastrales de las dos parcelas catastrales incluidas en el ámbito del sector P-10.

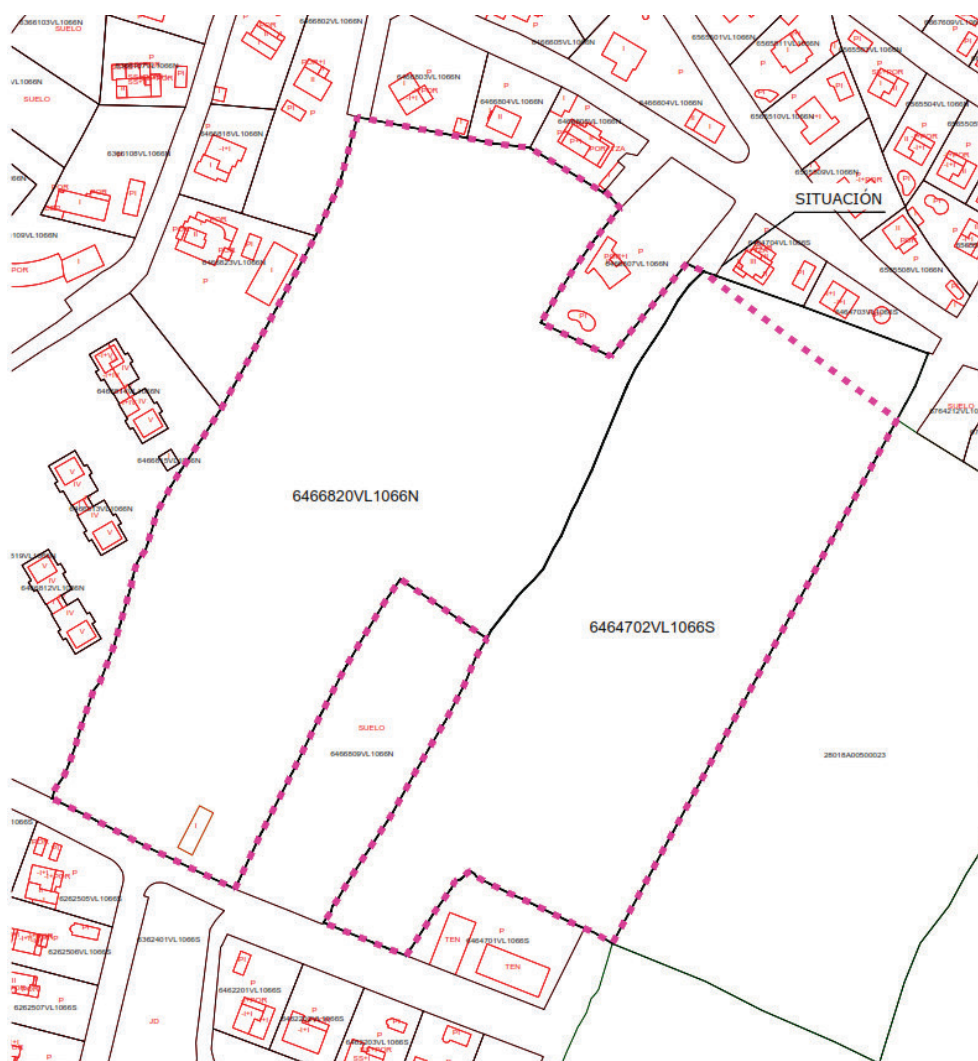




2.3 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

El ámbito de actuación es sensiblemente rectangular. Por tres de sus linderos (oeste, norte y sur) limita con el tejido urbano consolidado del núcleo de Becerril de la Sierra, y por su lindero este limita con suelo no urbanizable formado por cortinas a pastos.

Una vez trasladada la delimitación del sector recogida en las NNSS al plano catastral actual de los terrenos, se observa que, si bien el límite del sector coincide sensiblemente con el límite de las dos parcelas catastrales mencionadas, existen pequeñas diferencias las cuales se señalan a continuación.



Fuente: Elaboración propia.

Considerando que la práctica totalidad del suelo que rodea el sector es suelo urbano consolidado (excepto la parcela que ejerce de límite este y que está clasificada como suelo no urbanizable), se ha procedido a adaptar la delimitación del sector recogida en las NNSS a la realidad catastral de los terrenos, conforme se observa en la imagen anterior.

Esta modificación de la delimitación del sector cumple lo establecido en el artículo 47.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (en adelante LS).



Artículo 47. Función de los planes parciales.**1. El Plan Parcial (...)**

4. Los planes parciales podrán modificar los límites de los ámbitos o sectores, pudiendo alcanzar la variación de superficie un 5 por ciento de la superficie total del ámbito o sector, siempre que se justifique a través del correspondiente estudio topográfico y cartográfico y se expliquen los errores del planeamiento superior.

La superficie del sector según la delimitación establecida en las NNSS arroja una superficie de 49.386 m². La delimitación del sector propuesta en el presente Plan Parcial, ajustada al parcelario catastral, asciende a 48.634 m², lo que conlleva una disminución respecto de lo previsto en las NNSS del 1,5 %, inferior al máximo legal establecido en 5 % en la LS.

2.4 DESCRIPCIÓN DEL MEDIO FÍSICO

El ámbito se sitúa en la parte baja de la ladera norte del Cerro del Telégrafo o Cabeza Mediana, relieve bajo (1.331 m de altitud) de presierra situado en la confluencia de los límites de los términos municipales de Becerril de la Sierra, Collado Mediano, Moralarzal y Collado-Villalba. Su adscripción territorial subcomarcal lo es pues al extremo oeste de la Nava de Cerceda.

Situado entre las cotas 1.064 y 1.086, el ámbito está formado por tres cortinas a pastos rectangulares y paralelas, orientadas SO-NE, con una pendiente general en esta misma dirección del 6,3 % (buena orientación de mañana), bastante regular y ligeramente más suave en las tres cuartas partes de la zona alta sur del ámbito (en torno al 6%), y algo más pronunciada en el último tramo bajo noreste (pendientes de hasta un 10%).

Estas tres cortinas a pastos responden inicialmente a la morfología tradicional de la zona en las laderas de los alrededores de los núcleos tradicionales: pequeñas fincas encintadas de vallas de piedra destinadas a pastizal extensivo en dehesas de fresno podado estacionalmente para el ramoneo. Carecen de cualquier tipo de edificación o instalación ganadera o de otro tipo.

Sin embargo, en su estado actual, totalmente rodeadas por la edificación y urbanización consolidadas por tres de sus lados (más del 75% de su perímetro) y prácticamente abandonadas para el uso ganadero, esta morfología inicial ha experimentado una apreciable transformación:

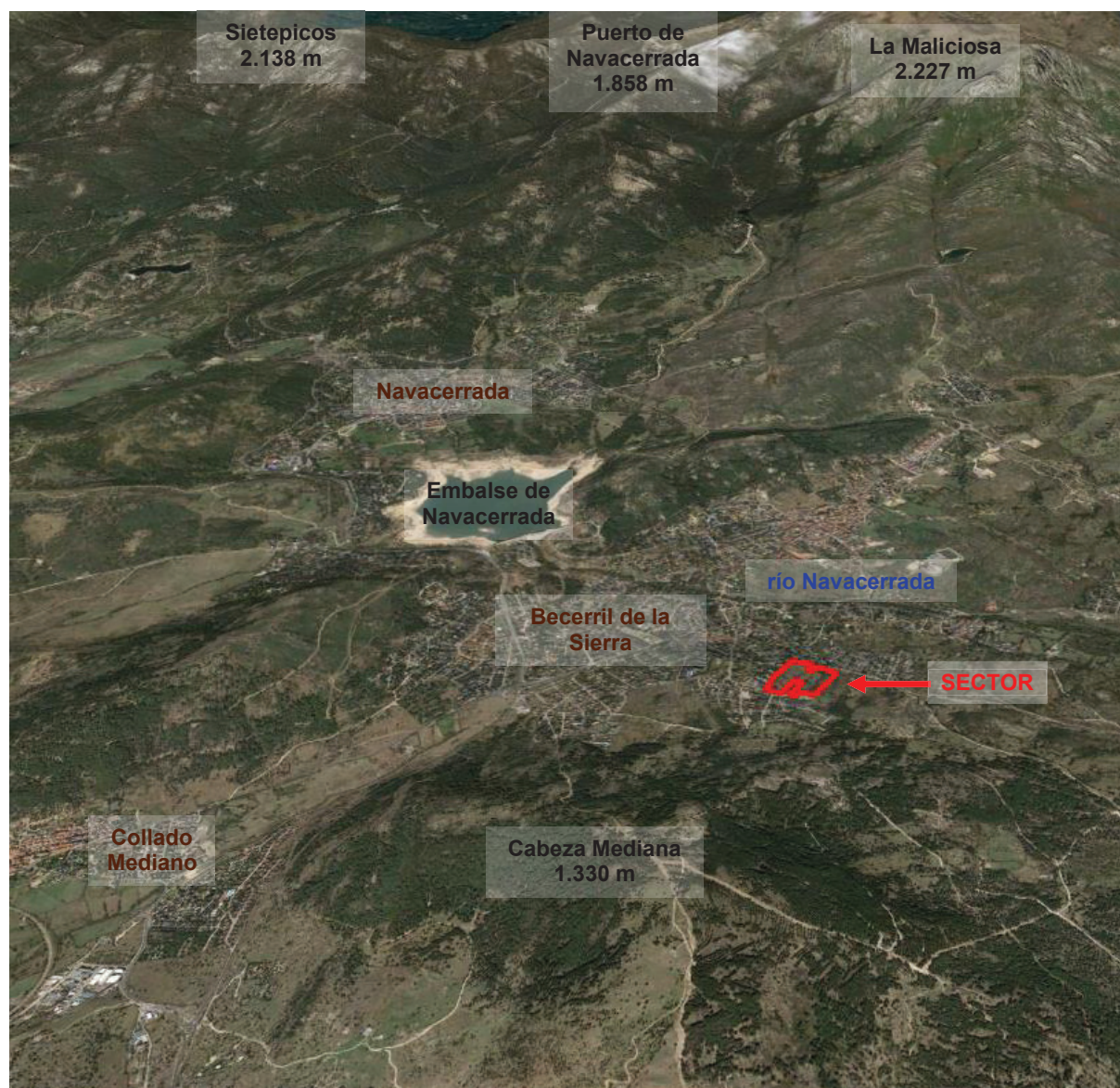
- El ámbito está atravesado por tres redes subterráneas de infraestructuras urbanas en sentido NO-SE: dos redes de saneamiento y una red de abastecimiento que dan servicio al ya desarrollado y consolidado Sector nº 12 colindante al norte. Las zanjas de estas redes han alterado sustancialmente la capa superficial de las antiguas cortinas formada por un suelo vegetal de escasísimo horizonte orgánico, han aflorado los granitos descompuestos y han propiciado la aparición de zarzas.
- El abandono de la práctica del ramoneo ha supuesto un desarrollo espontáneo de la fresneda original, caracterizable por la aparición de brotes jóvenes en las zonas más húmedas, por el fuerte desarrollo de las copas de los ejemplares antes podados y por la aparición de un matorral que coloniza progresivamente el pastizal.



- La cercanía (colindancia, y en dos casos al norte, intrusión) de las zonas urbanas ha provocado la aparición diseminada de pequeños acúmulos de deshechos, la aparición de rodadas fijas en la antigua cubierta de pastizal, y el desmoronamiento de algunos tramos de las vallas de piedra.

En su estado actual, la morfología del ámbito es pues claramente la de una zona de transición o de borde, en la que aún se aprecian las características iniciales de su utilización tradicional de cortinas a pastos en dehesa de fresnos, pero ya difuminadas tanto por el abandono de este uso como por el creciente peso de las utilizaciones marginales de las zonas urbanas consolidadas colindantes: zanjas para servicios urbanos, deshechos, e intensificación del uso peatonal y rodado no agrario.

En la imagen adjunta se recoge la situación del sector en la estructura territorial del borde sureste del núcleo urbano de Becerril de la Sierra.



Fuente: Google Earth



2.4.1 Climatología

La pluviosidad media anual de Becerril de la Sierra está entre los 800 y 900 mm, uno de los valores más altos alcanzados en la Comunidad de Madrid. El régimen hídrico se caracteriza por la falta de humedad en el suelo a partir del mes de agosto, como consecuencia de las escasas precipitaciones recibidas durante los meses de junio, julio y agosto, permaneciendo por tanto las praderas y pastos verdes durante buena parte del año.

La altitud tiene una estrecha relación con las condiciones térmicas de la zona, así la temperatura media es de 9-10 °C, casi cinco grados por debajo con respecto a otras zonas del sur de la Comunidad.

En general, la elevada altitud del municipio y su carácter continental dan lugar a una fuerte oscilación térmica y a rápidos calentamientos y enfriamientos del suelo, según la insolación recibida. La capacidad de dispersión de los contaminantes atmosféricos ésta relacionada con los gradientes térmicos que se producen entre el suelo y atmósfera y, en este sentido, esta capacidad es buena en general, ya que no se producen fenómenos de inversión térmica en otoño e invierno como ocurre en las zonas de menor altitud, por ejemplo, en la ciudad de Madrid.

Del conjunto de características orográficas, hidrográficas, de altitud y de lejanía de las costas, se derivan unos rasgos climáticos que se concretan en un clima Mediterráneo fresco-templado y Subhúmedo.

Actualmente no existe en el ámbito ni en su entorno ningún foco de contaminación atmosférica.

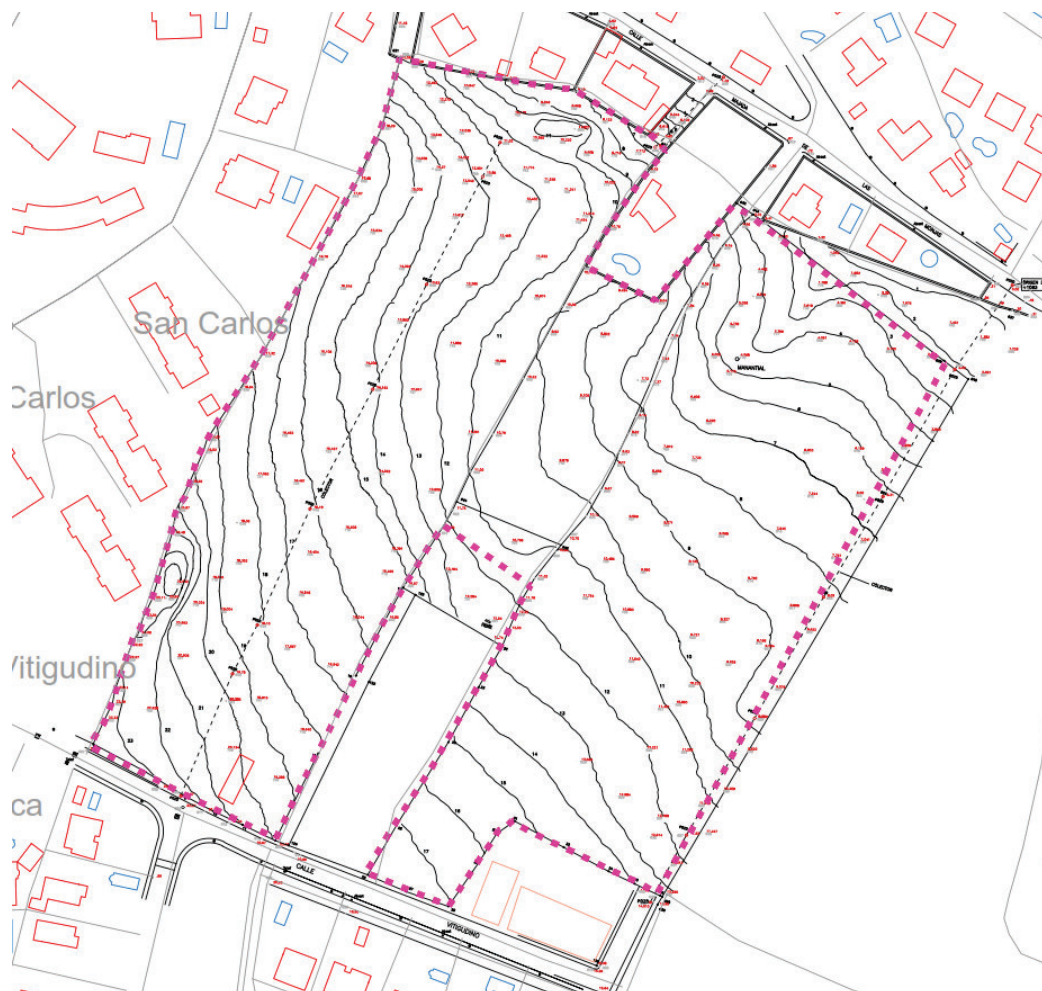
En esta zona de la Nava de Cerceda se determina un microclima sumamente interesante, introduciendo una variabilidad notable con relación al entorno donde se sitúa. Este microclima se establece por su mayor protección y, por tanto, benignidad, ya que la nava está rodeada por las cumbres más altas de la Sierra de Guadarrama.

El enclave del Plan Parcial, por su configuración de ladera noreste del relieve de presierra de Cabeza Mediana, añade a las anteriores cualidades su especificidad microclimática: el mayor frescor del verano derivado de la reducción de horas del agresivo sol de tarde de la canícula madrileña, la protección frente a vientos fríos y tormentosos del oeste, y la inmejorable exposición al sol de mañana en los días luminosos de frío seco característicos del otoño-invierno madrileño.



2.4.2 Topografía

A continuación se incluye una imagen del levantamiento topográfico realizado.



Fuente: Elaboración propia. Plano de información PINF_03.

Tal y como se observa, el sector está en la actualidad libre de cualquier tipo de edificación, su topografía presenta pendiente descendiente en dirección noreste, en cuyo extremo se localiza la parte más baja del ámbito, a una cota de 1.064 m; la parte más alta del sector se localiza en límite suroeste, a una cota de 1.086 m. Así, la diferencia de cotas en el ámbito asciende a 25 m, aspecto que condiciona la ordenación que se proponga,

Así, el sistema viario que se proponga deberá dotar de accesibilidad a la totalidad de las parcelas privadas que se propongan, por lo que no podrá tener una pendiente superior al 6 %.



2.4.3 Geología y geotécnica

El término municipal de Becerril de la Sierra pertenece al dominio geológico de la Sierra de Madrid, que corresponde a un gran macizo formado por rocas ígneas y metamórficas.

El origen de todos estos materiales se remonta al Paleozoico, granitoides y series metamórficas de bajo o medio grado de transformación (pizarras, esquistos, cuarcitas), y en otros casos a los tiempos previos a la orogenia hercínica, caso de los materiales metamórficos que presentan un alto grado de transformación (neises, principalmente).

Los tiempos previos a la orogenia hercínica quedan marcados por la formación de grandes cuencas sedimentarias en las que se depositan los materiales que hoy forman las sierras de pizarras del dominio de Somosierra.

En los tiempos centrales de la orogenia se consolidan las fases del metamorfismo de los sedimentos; se producen intrusiones de potentes masas granitoideas, las mismas que hoy ocupan gran parte de los terrenos del término municipal de Becerril, acaban por consolidar las fases de plegamiento y las de fractura, con el desarrollo de las redes principales.

Los tiempos póstumos se centran en ligeros reajustes, principalmente estructurales, con la aparición de diques, filones, etc., iniciándose el periodo de destrucción de la Cordillera Hercínica.

Los materiales que constituyen el término municipal de Becerril se agrupan consecuentemente en dos conjuntos netamente diferentes. El primero, y con mucho el más extendido, está constituido por las rocas ígneas y metamórficas pertenecientes al Macizo Hercínico de edades precámbrico-paleozoicas, mientras que el segundo está representado por los sedimentos mesozoicos del pequeño afloramiento del valle del río Navacerrada y por los sedimentos cuaternarios. La Orogenia Hercínica es la responsable de los principales eventos tectónicos, metamórficos e ígneos que afectan a los materiales precámbricos.

Las rocas hercinianas abarcan la mayor parte del término, las más extendidas pertenecen a las rocas graníticas, las cuales se pueden agrupar en dos conjuntos:

- Rocas adamellíticas y granodioritas
- Granitos y leucogranitos tardíos

Las primeras son rocas con granos minerales observables a simple vista y entre los minerales más comunes, además del cuarzo, feldespato potásico y biotita, se encuentran cordierita y hornblenda. Las segundas están formadas por dos tipos de graníticos, granitos de grano fino y granitos de grano grueso.

Ambos tipos de rocas se sitúan entre los materiales metamórficos del Sistema Central, esta intrusión se manifiesta como masas de gran extensión y tamaño.

Dentro de las rocas hercinianas, también aparecen las rocas filolianas en el municipio (en menor proporción), en forma de filones o diques. Los únicos filones del término municipal se encuentran próximos a la zona de estudio, el más significativo es el filón de pórfidos en dirección N-S.



El Sector nº 10 “Majada de las Monjas” está formado por rocas ígneas del tipo adamellitas con cordierita (Tipo Alpredete). Esta unidad litológica-intrusiva se presenta cartográficamente como una banda dirección NE-NO, extendiéndose desde la zona de Alpredete hasta la base de la Sierra de Los Porrones. Por el norte está limitada por la falla de Collado Mediano-Matalpino y por el sur por la falla de Cerceda-Manzanares El Real. Son rocas de grano medio poco o moderadamente porfídicas (cristales de feldespato de 2-3 cm), de coloración gris y presentan como rasgo característico frecuentes enclaves microgranulares oscuros y más escaso metamórficos. Estas adamellitas ocupan, las partes topográficamente más bajas del término, a excepción de los materiales cuaternarios, y han sido tradicionalmente explotadas para material de construcción en torno al pueblo de Alpredete.

Aunque, según el Mapa geológico, en el extremo sur del sector aparecen materiales sueltos sin matriz y de escaso espesor (3 a 4 metros), geológicamente más modernos, pertenecientes al cuaternario y constituidos por cantos, bloques y arenas, en el trabajo de campo no se han identificado.

La geomorfología de la zona de estudio está íntimamente ligada a la del Sistema Central, y como la de casi todos los macizos antiguos reactivados, está controlada, a nivel global, por las formas asociadas a los grandes aplanamientos.

El término de Becerril está enclavado en una unidad general denominada Piedemonte tipo rampa, constituida por la llanura de base de las elevaciones y que forma la transición morfológica entre las sierras y las cuencas sedimentarias. Su morfología es la de una franja que a modo de orla bordea las elevaciones de la sierra en ambas vertientes. Se trata de una planicie sensiblemente inclinada, hacia la cuenca del Tajo, y desarrollada entre base de las elevaciones y el borde del macizo cristalino. También se encuentran relieves residuales de tipo “inselberg”, como Cabeza Mediana, lindando con el perímetro sur del término.

En detalle, la unidad geomorfológica a la que pertenece nuestro ámbito de estudio es una llanura muy degradada por los encajamientos fluviales que ha labrado sobre ella una depresión tipo nava: valles poco profundos de fondo amplio y plano, localmente denominada “Nava de Cerceda”.

Según el Atlas Geocientífico del Medio Natural de la Comunidad de Madrid, el término municipal de Becerril de la Sierra se encuentra enclavado en una zona geotécnica formada por rocas medias y duras, cuyas características constructivas son las siguientes:

- Las condiciones para la cimentación son en general buenas (se estiman como tensiones admisibles cargas superiores de 10 kg/cm²), exceptuando los problemas de alteración o tectonización.
- Las condiciones para la ejecución mecánica de obras de tierra son las siguientes: Es preciso el uso de explosivos para la excavación del terreno. La estabilidad de los taludes naturales a partir de los factores que pueden alterar su equilibrio, como la erosión superficial, el drenaje, resistencia al corte, etc., es elevada. La dificultad de sostenimiento y excavación de las obras subterráneas no presenta problemas, son terrenos sin empujes fuertes, con capacidad de sostenimiento (autososte) y con problemas puntuales del nivel freático. En cuanto a la aptitud para préstamos y la capacidad del terreno para construir explanaciones, es buena.



Por lo tanto, según las características expuestas, las restricciones geológicas a la construcción son escasas, al tratarse de materiales de permeabilidad prácticamente nula y condicionada a la fracturación, y donde la meteorización provoca recubrimientos de arenas de grano grueso mezclado con bolos. Su competencia mecánica es elevada y los problemas geotécnicos quedan reducidos a las zonas en que se acumulan materiales de alteración, situación que no se produce en el ámbito de estudio.

Según el Atlas Geocientífico del Medio Natural de la Comunidad de Madrid, el Sector nº10 Majada de las Monjas no presenta problemas de peligrosidad geológica. Sólo una pequeña región del norte del municipio de Becerril, totalmente ajena al ámbito de estudio ha sido calificada como potencialmente inestable.

En el término municipal de Becerril de la Sierra la intensidad sísmica es francamente baja, de grado III.

2.4.4 Hidrología

En las proximidades del sector no se localiza ningún curso de agua. El cauce más próximo al sector es el río Navacerrada, y se sitúa a más de 600 m al norte.



Fuente: PNOA 2020.

El río Navacerrada es el único curso de agua importante del término municipal. Es afluente del río Manzanares perteneciente a la Cuenca Hidrográfica del río Tago. A él vierten por la margen izquierda



los arroyos de la Angostura y de las Chorreras, y por la margen derecha, el arroyo de Fuentidueña, ya fuera del término municipal, no obstante a este arroyo vierte un pequeño curso de agua, el Regajo de los Mares. El Regajo de los Mares en su nacimiento se denomina el arroyo de la Fuente del Piojo, situado al noreste del sector y a él van a parar en la actualidad las aguas de escorrentía del sector.

El curso alto del río Navacerrada está regulado por un embalse, el embalse de Navacerrada, que junto con los embalses de La Jarosa y Navalmedio, constituyeron en 1963 el medio a partir del cual se articuló el Plan General de Abastecimiento del Consorcio para el Abastecimiento de Agua y Saneamiento a los Pueblos de la Sierra de Guadarrama (CASRAMA), para suministro de agua a todos los núcleos y urbanizaciones de esta zona de la Comunidad.

En el municipio afloran a la superficie dos manantiales de poco caudal, que no llegan a formar ni siquiera pequeños cursos de agua estacionales, pero que indican la disponibilidad de aguas subterráneas de escorrentía muy superficiales, cuyo aprovechamiento está fuertemente recomendado en el pie de monte Serrano precisamente para riegos de jardines en zonas unifamiliares extensivas. La unidad hidrogeológica dominante es el sustrato granítico-paleozoico. Este se considera impermeable, si bien pueden existir pequeños acuíferos localizados en fracturas, que mantienen pequeños caudales de aguas de excelente calidad. Estos pequeños recursos se pueden conectar entre sí en áreas en las que el proceso de alteración de las rocas haya producido importantes zonas con porosidad suficiente, y en depósitos de arenas y gravas dejados por los ríos y arroyos. Según el Atlas Geocientífico del Medio Natural de la Comunidad de Madrid, la vulnerabilidad de los acuíferos de Becerril ante la contaminación es baja debido a que son acuíferos muy locales por fisuración y alteración.

En cuanto al riesgo de inundación, a la salida del casco urbano de Becerril y cerca de las proximidades de la urbanización de El Retamar, y hacia el interior de la nava, se califican los terrenos como áreas con exceso de agua temporal, permanente o potencialmente inundable, situación que en modo alguno afecta a la media ladera a la que pertenece el sector. De hecho, la media ladera del alto de Cabeza Mediana en la que se enclava la zona de estudio no tiene aún, a la cota de la Majada de las Monjas, líneas de cauce de curso de agua potencialmente acumuladoras de avenidas de aguas de lluvia (tampoco la superficie aguas arriba del sector hasta la “cumbre” del alto de Cabeza Mediana conforma una cuenca cuantitativamente apreciable de recogida de aguas). Es prácticamente a la cota del sector cuando la ladera noreste de la Cabeza Mediana empieza a configurar cauces estacionales de recogida de aguas de lluvia, que sólo cuando confluyen en el río Navacerrada conforman el pequeño enclave con riesgo de inundabilidad.

Por otra parte, la existencia de suelos urbanos consolidados en la ladera de la Cabeza Mediana por encima de la cota del sector, garantiza la existencia de un sistema de canalización y gestión de las aguas de lluvia.

En resumen: nulos riegos sísmicos y de inundaciones, inmejorable capacidad portante del subsuelo para la edificación, disponibilidad de buenos materiales de afirmado en capas muy accesibles del subsuelo, escaso (o puntualmente nulo) horizonte de la cubierta orgánica del suelo, dos únicas dificultades específicas para el zanjeo de infraestructuras y/o sótanos: la necesidad de excavar en roca dura y de prever redes de drenaje dada el elevado nivel freático del terreno en periodo húmedo, y drenaje natural asegurado por la pendiente uniforme suroeste-noreste de todo el ámbito.



2.4.5 Edafología

El suelo dominante en el ámbito, según la clasificación de la FAO, es un cambisol húmico y eútrico. Es un excelente suelo con presencia de humus de buena calidad y elementos finos, en algunos puntos este suelo se convierte en un suelo hidromorfo, donde el nivel freático aflora a la superficie, encharcando el terreno.

Según el Mapa de Capacidad Potencial de Uso agrícola de la Comunidad de Madrid, el cambisol húmico y eútrico pertenece a la Clase A, formada potencialmente por suelos con capacidad de uso elevada, con muy pocas limitaciones cuando no existen síntomas o riesgos de erosión. No obstante, esta capacidad de uso elevada queda diezmada en el sector de Majada de las Monjas porque los horizontes orgánicos no son demasiado profundos y, en consecuencia, los aprovechamientos del pastizal no son fuertemente productivos, lo cual explicaría que el único aprovechamiento agrario actual, la ganadería extensiva de vacuno de carne, se realizará directamente pastando a diente. Además, la erosionabilidad potencial es muy elevada en prácticamente todo el término municipal de Becerril de la Sierra, y en particular en la zona de estudio.

Por último, allí donde la roca madre está próxima a la superficie, como es el caso del sector, el suelo es esquelético y de escasa productividad.

2.5 DESCRIPCIÓN DEL MEDIO BIÓTICO

Como se ha descrito en apartados precedentes, los terrenos del ámbito de la Majada de las Monjas corresponden a un espacio rural ganadero formado por tres cortinas a pastos adehesadas, en desuso, rodeadas por tres de sus cuatro lados por usos urbanos consolidados y con apreciables intrusiones de usos e infraestructuras urbanas, lo que confiere una fuerte antropización al ámbito.

2.5.1 Flora

La asociación vegetal dominante en el ámbito de la Majada de las Monjas es la fresneda, como corresponde a su localización dentro de la nava de Cerceda, si bien ha sido sustituida en parte por el melojar y el encinar carpetano.

Las fresnedas son bosques caducifolios mixtos de fresno (*Fraxinus angustifolia*) y melojo (*Quercus pyrenaica*), que habitan los valles carpetanos frescos y, las mayoría de las veces, con un nivel freático cerca de la superficie. También es frecuente encontrarlas en navas y vallonadas con morfología suave pero suficiente para la acumulación de agua, y pies de monte elevada recogida de agua de escorrentía. La presencia de la comunidad está pues ligada a factores edáficos, concretamente a la existencia de una capa freática que, en ocasiones, mantiene anegado el terreno y otras desciende por debajo del suelo, pero siempre es asequible a la vegetación que sustenta.

El fresno puede alcanzar los 15 m de altura y presenta una copa amplia. En la nava es común observarlos desmochados, para aprovechar sus ramas jóvenes y, por eso, suelen presentar un tronco grueso, cilíndrico, no más alto de dos o tres metros rematado en un muñón redondeado, coronado de



nuevas ramas a la espera de alcanzar el tamaño idóneo para ser cortadas. Pero este aspecto tan singular ha desaparecido del sector de La Majada de las Monjas, sin duda alguna, por el abandono de la ganadería tradicional, pues el desmoche de los fresnos se realizaba para alimentar a las vacas autóctonas (únicas capaces de alimentarse a base de una dieta tan baja en calorías) con el ramón, y también por la recesión de la ganadería en general. Por ello, los fresnos han podido recuperar parte de su porte natural, algunos han adquirido un desarrollo notable, aunque todavía no han llegado a los 15 m de altura.

Entre los árboles están presentes el propio fresno, melojo, arraclán (*Frangula alnus*), espino cerval (*Rhamnus cathartica*), junto al sauce (*Salix Alba*) y algunas plantas arbustivas de la orla espinosa: rosas, zarzamoras, madreselvas, majuelos, endrinos, etc.

El estrato herbáceo es muy denso e importante; lleva galio (*Galium mollugo*), hepática (*Hepatica nobilis*), *Lamium purpureum*, narciso (*Narcissus bulbocodium*), celidonia menor (*Ranunculus ficaria*), nueza (*Bryonia dioica*), etc.

La fisonomía habitual es la de una dehesa de fresnos, o dehesa mixta de fresnos y melojos, utilizada para pasto a diente en la que se respetan los árboles para dar sombra al ganado. Sin embargo, el sector de Majada de las Monjas se aleja de este aspecto habitual, dado que el melojo (a causa de su crecimiento estolonífero) ha podido formar un entramado denso de ramas y de troncos tortuosos de escasa talla, con gran capacidad invasora y colonizadora del pasto con baja carga ganadera. Esta invasión del melojar en el supuesto dominio de la fresneda se debe sin duda a que la humedad del suelo descende, hecho que perjudica al fresno. Este melojar, por tanto, es joven, aunque en determinadas zonas del sector (mitad este) aparezcan algunos ejemplares con un buen desarrollo, y por supuesto, de mayor edad.

El encinar carpetano debe su presencia en el sector de Majada de las Monjas a la xericidad del terreno y a los afloramientos rocosos que disminuyen la capacidad de retención de agua del suelo, al disminuir su profundidad. Esta nueva comunidad se identifica por la presencia de: enebro de la miera (*Juniperus oxycedrus*), rubia (*Rubia peregrina*), rusco (*Ruscus aculeatus*) y por supuesto, encina (*Quercus rotundifolia*).

El estrato superior de este encinar está formado solamente por enebros viejos adehesados; el estrato inferior está formado por arbustos como el rusco, rubia, madreselva (*Lonicera etrusca*), torvisco (*Daphne gnidium*), retama negra (*Cytisus scoparius*), retama de bolas (*Retama sphaerocarpa*), majuelo (*Crataegus monogyna*), romero (*Rosmarinus officinalis*), etc. Todos los ejemplares arbóreos del ámbito han sido alterados en su configuración debido a la tradicional presión ganadera que ha venido aprovechando los pastos a diente.

Los árboles y arbustos muestran las adaptaciones habituales a las condiciones del clima mediterráneo: la lignificación de sus brotes, el crecimiento lento, abundan las espinas foliares y caulinarias, las hojas suelen ser coriáceas y siempre verdes.

Por último, los pastos que representan más de la mitad de la superficie del sector (mitad oeste), están compuestos de gramíneas vivaces que suelen permanecer verdes todo el año. La estructura de estos



pastos es un fiel reflejo de los usos tradicionales de la nava, pequeñas propiedades encintadas de vallas de piedra sobre las que crecen comunidades de zarzas y rosas.

El presente Plan Parcial garantiza la permanencia y la integración de las formaciones vegetales que ocupan la franja este del ámbito (casi el 50 % de su superficie), la más arbolada, permitiendo la intrusión de las formaciones vegetales de dehesa en el tejido urbano.

2.5.2 Fauna

Las comunidades que se pueden diferenciar en las formaciones vegetales descritas en el epígrafe anterior son las siguientes.

INSECTOS

El ciclo anual de crecimiento de la vegetación da lugar a la formación de una capa de detritus de hojas, que sirven de sustrato a un número elevado de invertebrados: gusanos de tierra e insectos fundamentalmente.

Los cinípidos tienen un interés especial en el melojar porque inducen formación de agallas, dentro de las que crece una diminuta larva que regula el crecimiento de los tejidos vegetales, para obtener suficiente alimento. No son dañinas para el árbol, pero en cambio, lepidópteros como la lagarta peluda (*Limantria dispar* L.), sí producen daños al provocar la defoliación, impedir el crecimiento y evitar la formación del fruto.

Aunque no han sido identificadas en el trabajo de campo, según la bibliografía consultada en la Sierra de Guadarrama se podrían encontrar en el ámbito las siguientes especies de mariposas:

- Apolo (*Parnassius apollo*)
- Erebias (*Erebia triaria*, *E. meolans*)
- Ortiguera (*Aglais urticae*)
- Pavito (*Inachis io*)

AVES

Los invertebrados son la base de las cadenas alimenticias de las aves insectívoras, como es el caso del gregario pinzón común (*Fringilla coelebs*) que en la época de cría pasa fácilmente desapercibido, al construir el nido en las ramas de forma camuflada, o la curruca mosquitera (*Sylvia borin*) reconocible principalmente por su canto, ya que además de tener un plumaje pardo, nada llamativo, es muy escondidiza.

Uno de los insectívoros más característico es el herrerillo común (*Parus caeruleus*), con la nuca azul, que explora constantemente las ramillas de los árboles en busca de larvas. El mito (*Aegithalus caudatus*) es también especialista en consumir insectos, pareciéndose a los carboneros y herrerillos por sus acrobáticos movimientos, pero distinguible de ellos por su larga cola.



El mirlo (*Turdus merula*) es un ave robusta. El macho es totalmente negro con el pico y anillo ocular amarillo, y la hembra pardusca por arriba. Se alimentan de insectos y gusanos, así como de frutos.

Dentro de los córvidos se encuentran el arrendajo (*Garrulus glandarius*) y el rabilargo (*Cyanopica cyanus*). El arrendajo tiene manchas azules y blancas en las alas, y demuestra tener gran astucia para devorar huevos de pájaros, lagartijas, roedores e insectos. El rabilargo es fácil de distinguir por su cabeza y nuca de color negro azabache, cola larga y escalonada, alas azules y garganta blanca. El vuelo y conducta es muy parecido al de la urraca.

El macho de la oropéndola (*Oriolus oriolus*) se distingue fácilmente por el color amarillo oro de su plumaje con las alas negras. Además tiene un silbido muy particular, claro y sonoro, que no se puede confundir. Hacia principios de agosto vuela a África tropical.

Otras aves que se pueden encontrar: lechuza campestre, comachuelo común, jilguero, petirrojo, abubilla, lavandera, etc.

ANFIBIOS Y REPTILES

Entre los anfibios se debe citar al sapillo pintojo (*Discoglossus pictus*) especie de tamaño medio y coloración variables, muy unida al medio acuático, del que se separa muy poco.

Entre los reptiles, la lagartija común (*Podarcis hispana*), de constitución pequeña y aplanada y con hábitos trepadores, por lo que se puede encontrar en las rocas e incluso en los árboles.

MAMÍFEROS

En el sector de Majada de la Monja se ha detectado la presencia de liebre común (*Lepus europaeus*), aunque no existen indicios de guaridas en el terreno. Su guarida es un agujero superficial poco profundo, o simplemente un espacio redondo bajo los matorrales, donde las hierbas están pisoteadas. Se distingue fácilmente del conejo por su forma de desplazarse, sus orejas más largas y con la punta de color negro, y la tonalidad de su pelaje.

Se pueden encontrar otros mamíferos de pequeño tamaño como la comadreja, el ratón de campo y el erizo.

RESUMEN

Sin duda, la comunidad más numerosa que se puede encontrar es la de insectos, íntimamente ligada a ésta aparecen las aves insectívoras, en general las aves también son numerosas. Los mamíferos escasean por su sensibilidad a la proximidad del hombre.

A rasgos generales se puede afirmar que las especies faunísticas que se encuentran en la zona son bastante comunes. De hecho, la mayoría de ellas se pueden observar en zonas urbanas de baja densidad y con vegetación abundante, por lo que, dado que la ordenación prevé el mantenimiento del estado actual en la mitad este del ámbito, en donde se concentra la mayor parte de la vegetación forestal del ámbito, ordenándola como espacio libre, su conservación será compatible con la



transformación del ámbito a una colonia unifamiliar extensiva con fuerte proporción de espacios libres ajardinados.

ESPECIES SILVESTRES AMENAZADAS.

No se ha identificado en el ámbito de la Majada de las Monjas ninguna especie amenazada que figure en el anexo del Catálogo Regional de Especies Amenazadas de fauna y flora silvestres y se crea la categoría de árboles singulares (Decreto 18/1992, 26 de Marzo 1992).

2.5.3 PORN de la Sierra de Guadarrama

El 18 de Noviembre de 2009 (BOCM nº 11 de 14 de enero de 2010) el Consejo de Gobierno de la CAM aprueba definitivamente el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama (en adelante PORNSG).

En relación con la prevalencia de las determinaciones del PORNSG sobre las de las NNSS de Becerril de la Sierra, la situación es clara. El apartado 2.2. del PORNSG establece lo siguiente:

2.2.- Efectos

De acuerdo con el artículo 18.1 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad, los efectos del presente PORN tendrán el alcance que establezcan sus propias normas de aprobación.

En consonancia con el mismo artículo 18, las disposiciones del PORN constituyen un límite para cualesquiera otros instrumentos de ordenación territorial o física que puedan incidir en el ámbito de ordenación. Dichos instrumentos no podrán alterar o modificar su contenido. En aquellos casos en los que los instrumentos de ordenación territorial o física existentes resultasen contradictorios con los contenidos de este PORN deberán modificarse en consecuencia.

Hasta tanto dicha adaptación no se haya producido, las determinaciones de este PORN prevalecerán sobre los instrumentos de ordenación territorial o urbanística preexistentes.

Tal y como se indica también en el citado artículo 18.3 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad, este PORN es determinante respecto de cualesquiera otras actuaciones, planes o programas sectoriales, que sólo podrán contra decir sus determinaciones por razones imperiosas de interés público de primer orden, en cuyo caso la decisión deberá motivarse y hacerse pública.

(...)

Así, el presente Plan Parcial debe de acreditar el cumplimiento de las determinaciones del PORNSG que le sean de aplicación, con carácter prevalente a las determinaciones de las NNSS e incluso de las de la Ley 9/2001, del suelo de la CAM.

La práctica totalidad del núcleo urbano de Becerril de la Sierra y su entorno inmediato (incluido el sector SAU-10 Majada de las Monjas) pertenece, dentro de los diferentes grados de protección del territorio establecidos por el PORNSG, a las denominadas Zonas de Transición.



Las Zonas de Transición quedan definidas en el PORNSG del siguiente modo:

XII Zonas de Transición

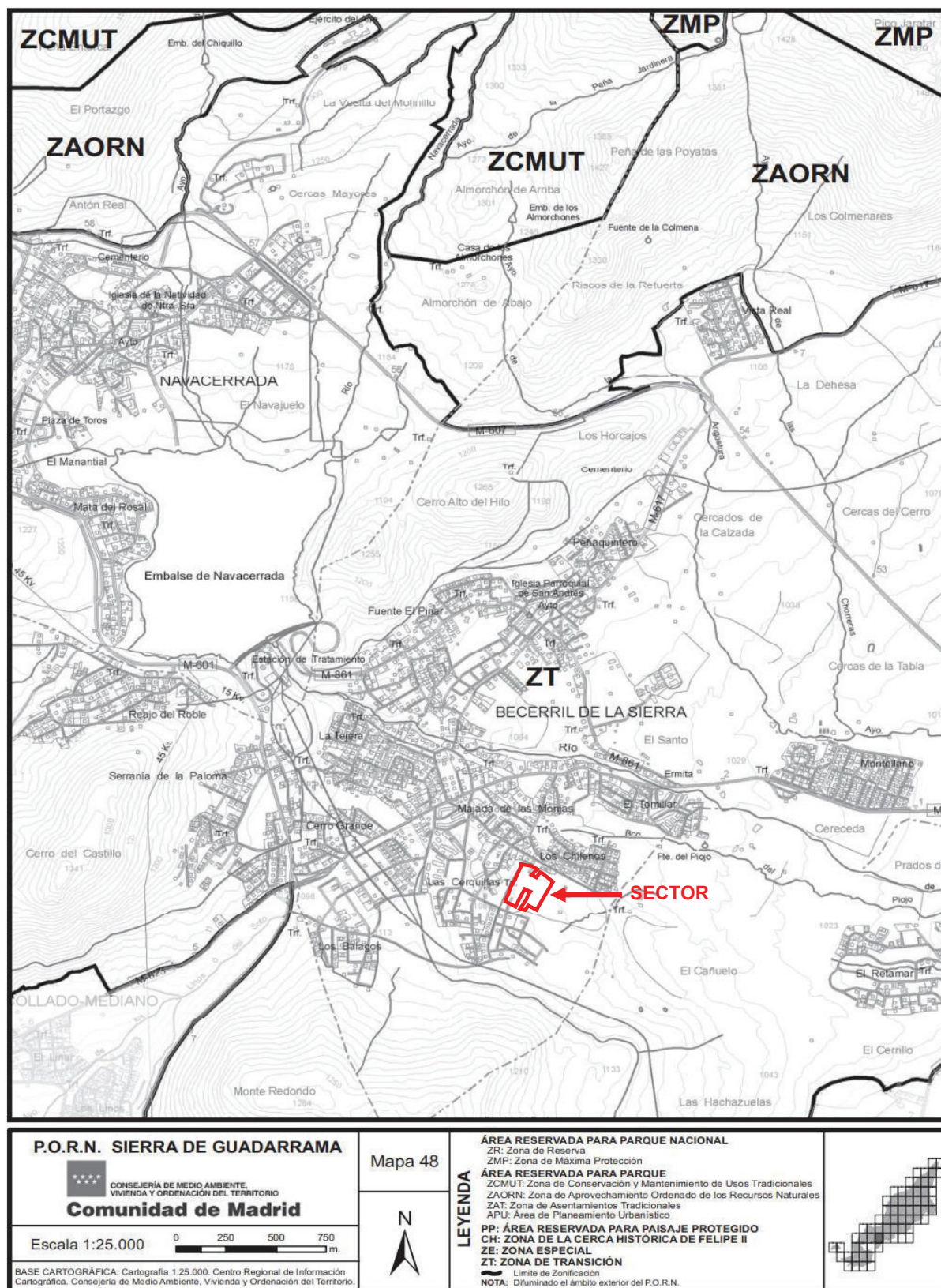
Se crean unas Zonas de Transición que comprenden territorios periféricos que no tienen la consideración de espacios protegidos en los que coexisten áreas en estado de cierta naturalidad con otras modificadas por la actividad humana. El Plan articula para estas Zonas un modelo de gestión del medio que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

A6-2.6.3. Zona de transición de Los Molinos-Cercedilla-Becerril de la Sierra

Su límite septentrional coincide con el establecido para el área reservada para Parque. Su límite oriental arranca en el municipio de El Boalo de la confluencia de la carretera M-608 con la M-617, manteniendo la traza de la primera en dirección al núcleo urbano de Cerceda bordeando las urbanizaciones de San Muriel, Montesclaros, y las Praderas. Alcanza la M-607, cuyo trazado conserva con rumbo noroeste, hasta la M-615. Se adapta a la traza de esta carretera durante 1.800 metros, para tomar los márgenes del MUP Matarrubia, abandonándolos exclusivamente para ajustarse a los suelos considerados urbanos o urbanizables por el planeamiento vigente de Moralarzal. Alcanza por los límites del MUP Matarrubia el paraje de la Cerca de la Jara (coordenadas UTM huso 30, en metros X 416251,4; Y 4502289,9). Continúa, adaptándose al límite del camino que une el paraje de Cerca de la Jara con la Cerca del Montero a lo largo de 1.339 metros desde donde prosigue, abandonando la traza de dicho camino, en dirección oeste hasta confluir con la M-601. En este punto (coordenadas UTM huso 30, en metros X 414773,4; Y 4501401,5) se ajusta al trazado de la M-601 durante 5.300 metros hasta alcanzar la M-623. Mantiene rumbo suroeste por esta carretera a lo largo de 1.120 metros, adaptándose a los suelos considerados urbanizables por el planeamiento vigente en la zona oriental del núcleo urbano de Collado Mediano. Comparte los límites con el MUP Cerro del Castillo dejando dentro del ámbito de ordenación las parcelas números 159 y 160 (polígono 1). Se ajusta posteriormente a las lindes compartidas del suelo urbano y el MUP Cerro del Castillo, dejando fuera de este ámbito el depósito de agua situado a menor cota. Una vez abandona las lindes del mencionado Monte, se ajusta en dirección oeste, al suelo considerado urbano por el planeamiento vigente de Collado Mediano. Alcanza la línea de ferrocarril Madrid-Segovia y continúa sobre su traza hasta la confluencia con la M-621. Esta carretera se adentra en el suelo urbano consolidado de los Molinos a través de la Avenida de la Cañada Real, girando en dirección sur, cruzado el río Guadarrama, por la calle Molino de la Cruz para enlazar con la M-622. Mantiene la traza, abandonado el suelo urbano consolidado de los Molinos, durante 3.000 metros. Alcanza el suelo urbano consolidado de Guadarrama, cuyos márgenes contornea hasta coincidir con el MUP Pinar y Agregados, donde coincide con los límites nor-nororientales del área reservada para Paisaje Protegido a lo largo de 5.500 metros (coordenadas UTM huso 30, en metros X 405656,2; Y 4507609,6). En este punto mantiene los límites meridionales de la zona del área reservada para Parque, hasta llegar a su punto de origen en la confluencia de la carretera M-608 con la M-617 en el municipio de El Boalo.

A continuación se incluye una imagen del plano de zonificación del PORNSG, de la zona en donde se sitúa al presente Plan Parcial.





Fuente: BOCM nº 11, jueves 14 de enero de 2010. Pag 103.



Las determinaciones del PORNSG directamente pertinentes para el desarrollo del SAU-10 Majada de las Monjas, son las siguientes:

5.5.2. Normativa específica de aplicación a las Zonas de Transición

(.....)

7. En los Suelos Urbanizables que carezcan de planeamiento de desarrollo vigente, los montes arbolados cuya vegetación arbórea iguale o supere la fracción de cabida cubierta total, a nivel de parcela catastral, del treinta por ciento, deberán adscribirse a Zonas Verdes o Sistemas Generales de Espacios Libres, o retornar a la condición permanente de No Urbanizables de Protección en la próxima revisión del planeamiento municipal. Todo lo anterior salvo en ausencia de otra solución técnica o ambientalmente viable.

(....)

9. La determinación de la fracción de cabida cubierta arbórea citada en los párrafos anteriores se efectuará sobre la ortoimagen a escala 1:5000 de julio de 2004 del Proyecto Geomadrid. El organismo ambiental competente podrá actualizar la ortoimagen oficial a emplear en esta determinación, si las variaciones de la vegetación arbórea en la zona así lo aconsejaren.

Para la determinación de la citada fracción de cabida cubierta no se considerará la cabida correspondiente a los setos vivos artificiales que delimiten parcela

(.....)

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

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

4.3. Sobre los recursos paisajísticos

1. No se permitirán, con carácter general, en todo el ámbito de ordenación, las siguientes actuaciones:

- a) La construcción de nuevos núcleos urbanos, poblados o urbanizaciones separados de los núcleos preexistentes, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley del Suelo y recogido en el apartado 4.4.7, punto 6, del presente documento.
- b) Salvo por razones de interés público, la construcción de nuevas edificaciones, instalaciones o infraestructuras que por su ubicación, altura, volumen, materiales o colorido alteren de manera notable el paisaje y las condiciones medioambientales de las áreas naturales, rurales o urbanas, o que desfiguren la fisonomía tradicional de los núcleos y edificaciones actuales.

4.4.7. Urbanismo y ordenación del territorio

(....)

11. La tipología, materiales y colores de las nuevas edificaciones que se ubiquen en los recintos urbanos actuales, dentro de las Áreas de Planeamiento Urbanístico o de las Zonas de Transición, se ajustarán asimismo a los que vienen siendo tradicionales en su entorno.

(.....)

13. La actividad urbanística en las llamadas Zonas de Transición se regirá por la normativa específica que figura en el apartado correspondiente a estas zonas, mediante los instrumentos que prevé la legislación en materia de suelo, sin perjuicio de las normas generales de este PORN que puedan resultarles de aplicación.



14. Las determinaciones que incluye este apartado en sus puntos del 11 al 13 en materia de urbanismo serán asimismo de aplicación a los terrenos que, a la entrada en vigor del presente PORN, tuvieran ya la condición de urbanizables, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación urbanística y sectorial vigente aplicable. En concreto, deberán tenerse muy en cuenta las consideraciones estéticas o de carácter paisajístico que contiene la normativa general del presente documento, garantizándose la integración urbanística de todo posible nuevo desarrollo, así como su armonía con la arquitectura tradicional del entorno.

La última referencia a “las consideraciones estéticas o de carácter paisajístico que contiene la normativa general” del PORN SG, se materializan en las siguientes determinaciones del mismo.

4.1.1. Calidad atmosférica, sonora y lumínica

(.....)

3. Se limitará la contaminación lumínica procedente de las fuentes luminosas exteriores no urbanas preexistentes en el ámbito de ordenación, adoptando para ello las medidas necesarias y articulando las líneas de ayuda que sean precisas para los propietarios particulares.

En los puntos de luz de nueva instalación se evitarán excesos en los niveles de iluminación, así como la emisión directa hacia el cielo.

4.3. Sobre los recursos paisajísticos

(.....)

4. Se mantendrán en todo caso los tapiales de piedra tradicionales existentes en el ámbito de ordenación, sin que, con motivo de su reforma o reparación, puedan ser sustituidos, ni siquiera parcialmente, por otro tipo de cerramientos. La Administración regional articulará para ello el correspondiente régimen de ayudas a los propietarios particulares y entidades locales, al objeto de contribuir a la conservación de este elemento característico del paisaje serrano. En el caso de patrimonios naturales o culturales especialmente relevantes, la autoridad ambiental competente en el ámbito de ordenación podrá ejecutar directamente las actuaciones conservadoras y restauradoras precisas, previo acuerdo con el titular de los terrenos. Los instrumentos de planeamiento municipales que se redacten para las poblaciones del ámbito ordenado garantizarán asimismo en lo posible la integración, conservación y restauración de los cerramientos de piedra existentes en los cascos urbanos y en los terrenos urbanizables.

Para la reparación puntual de dichos tapiales podrá utilizarse la piedra suelta, de dimensiones apropiadas, existente sobre el terreno, así como la procedente de antiguos cerramientos derruidos.

5. Cuando por razones económicas o de disponibilidad no sea posible el empleo de la piedra para la construcción de nuevos cerramientos agropecuarios, se recurrirá a otros materiales habitualmente empleados para este propósito que aseguren una adecuada integración estética y paisajística de la obra, como el alambre, la malla o la madera, quedando prohibido el empleo de elementos extraños tanto para la construcción como para la reparación de todo tipo de cerramientos.

El ámbito del Plan Parcial del SAU-10 Majada de las Monjas está formado por dos únicas parcelas catastrales: la noroeste 6466820VL1066N0001II, y la sureste 6464702VL1066S0001QH. Tal y como se describió en el apartado dedicado a la flora presente en el ámbito, la cobertura arbórea se concentra en la parcela catastral RFC 6464702VL1066S0001QH alcanzando un porcentaje próximo al 50 %, mientras que en la otra parcela es muy baja.



Por ello, la ordenación propuesta en el presente Plan Parcial prevé:

- Destinar a acoger la edificabilidad la parcela oeste, más próxima al centro urbano y sin apenas cobertura arbórea.
- Mantener el estado natural de la parcela este, ordenándola como espacio libre de uso y dominio público.

2.6 DESCRIPCIÓN DEL MEDIO PERCEPTUAL. EL PAISAJE

El sector de la Majada de las Monjas pertenece a un ámbito territorial y paisajístico comarcal muy bien definido pero complejo, en la transición entre el núcleo urbano de Becerril y la Nava de Cerceda.

El centro geométrico de la Nava de Cerceda está ocupado por el “cruce del Gamonal” (cruce de las carreteras M-607, M-623 y M-615), y su perímetro engloba parte de los términos municipales de Becerril de la Sierra, El Boalo-Cerceda-Mataelpino, Moralarzal y un enclave central de unas 126 hectáreas de Manzanares El Real.

Sus límites son bastante precisos:

- Al oeste, el núcleo urbano de Becerril, encajado en el pie de monte de los relieves de presierra de la Cabeza Mediana y el Alto del Hito, entre los que se cuelga la presa de Navacerrada.
- Al sur, el núcleo urbano de Moralarzal encajado en la divisoria de aguas del fondo de su valle, definido por los relieves de la Cabeza Mediana y de las estribaciones Oeste de la Sierra de Hoyo de Manzanares, y que se abre, al Norte, a la Nava de Cerceda, y al Sur, a la Hoya de Villalba.
- Al norte y al este, los límites del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, prácticamente coincidentes con los itinerarios de la M-617 y de la M-608 que atraviesan los tres núcleos urbanos de Mataelpino. El Boalo y Cerceda.

Prácticamente rodeada por espacios sujetos a protecciones medioambientales específicas de nivel supralocal (el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, masas forestales y montes de utilidad pública, la zona de protección del embalse de Navacerrada, y el Lugar de Interés Comunitario Cuenca del Río Manzanares de la red europea Natura 2.000), la estructura territorial del tejido urbano de esta nava (penillanura de fondo de pequeño valle alto de presierra), cuyas aproximadamente 2.750 ha de superficie se organizan en un rombo casi regular, es polinuclear, discontinua y carece de un foco de centralidad urbana dominante. Se configura a partir de cinco núcleos iniciales (Becerril, Moralarzal, El Boalo, Cerceda y Mataelpino) ubicados en todos los casos en los bordes del rombo (todos en divisorias de pie de monte/ladera de valle), a partir de las carreteras que los unen y que atraviesan la Nava integrándola en el territorio regional, y a partir de un tejido fragmentado y discontinuo de “urbanizaciones”, a veces adosadas a los núcleos iniciales, y a veces simplemente “pinchadas” puntualmente a un elemento de la red de carreteras del ámbito, en morfología de “islas urbanas”.



Este tejido urbano polinuclear, fragmentado, discontinuo y poco o nada jerarquizado, se consolidó entre los años 1980-2010 en ausencia de cualquier tipo de instrumento de ordenación o planificación de ámbito comarcal, y en aplicación de un planeamiento urbanístico de ámbito municipal poco o nada preocupado por tomar iniciativas de estructuración del tejido urbano comarcal de la Nava de Cerceda: en 1976, las “Normas Amarillas” de COPLACO de los cuatro municipios, con la particularidad de que las de El Boalo/Cerceda/Mataelpino fueron anuladas en procedimiento contencioso-administrativo, quedando varios años el término municipal sin planeamiento urbanístico de ningún tipo, y con la particularidad de que siguen vigentes en Manzanares el Real,

- Becerril de la Sierra: las actualmente vigentes Normas Subsidiarias de 1986.
- Moralzarzal: Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en fecha 26 de diciembre de 2002.
- El Boalo/Cerceda/Mataelpino: Normas Subsidiarias de 1998.

En los últimos años, en paralelo a esta consolidación del tejido y la red urbanos de la Nava de Cerceda, se han venido consolidando otros tejidos y otra red en el ámbito, estos de zonas y ejes de espacios sujetos a protecciones medioambientales específicas, tanto de nivel supralocal como local, y también fragmentarios y discontinuos.

La superposición de ambos tejidos y redes (por un lado zonas urbanas y a urbanizar sobre los itinerarios de carreteras de la Nava, y por otro lado espacios sujetos a protecciones medioambientales específicas sobre los itinerarios también protegidos de cañadas y cursos de agua de la Nava), configuran lo que podemos denominar el modelo territorial de la Nava de Cerceda.

En su conjunto, el tejido urbano de la Nava conserva su organización básica inicial de cinco núcleos separados: no ha llegado a consolidarse una conurbanación en la Nava de Ceceda, un continuo de tejidos residenciales sin solución de continuidad y sin adscripción clara a uno de los cinco núcleos urbanos rurales iniciales del ámbito, pero existe sin embargo una excepción: el núcleo formado en el centro de la Nava, en los alrededores del nudo del berrocal y a ambos márgenes de la carretera M-615 en dirección a Moralzarzal, no se adscribe a ninguno de los cinco núcleo urbanos iniciales, si bien es cierto que, en la actualidad, más que un núcleo urbano es una agrupación de “islas” pinchadas a la red de carreteras del nudo más denso de la Nava, que carece de la más mínima trama urbana común. En cualquier caso, tanto por su tamaño, como por sus funciones y, sobre todo, por su posición en la red de carreteras del Nava, su significado territorial es bien distinto del del resto de las “islas” de tejidos urbanos del ámbito no adscribibles a las estructuras urbanas de ninguno de los cinco núcleos rurales iniciales:

- La urbanización Vista Real al noroeste
- El complejo industrial de Matalacuerda al sureste
- Y la urbanización San Muriel Bomar, al este, prácticamente fuera del perímetro de la Nava.



De las cinco concentraciones de tejidos urbanos consolidadas alrededor de los cinco núcleos urbanos iniciales, sólo una se extiende más allá de los límites de “su” término municipal: la concertación urbana centrada en Mataelpino engloba tres tejidos urbanos de otros municipios:

- La Ponderosa, en el enclave de Manzanares el Real
- Los Berrocales
- Los Cebales

Bien es cierto que el extremo oeste de los tejidos urbanos concentrados alrededor de Cerceda “casi” colindan con el cuasi-núcleo del Gamonal en término municipal de Moralarzal.

En el interior de los perímetros de las cinco concentraciones de tejidos urbanos consolidadas alrededor de los cinco núcleos rurales iniciales de la Nava existen vacíos no urbanos, de diferentes tamaños y de diferentes niveles de protección medioambiental.

Morfológicamente los tejidos urbanos de la Nava de Cerceda están formados por seis unidades paisajísticas:

- Los cascos tradicionales de los núcleos urbanos de Becerril, Cerceda, Mataelpino, el Boalo y Moralarzal.
- Las urbanizaciones en tipologías multifamiliares.
- Las Urbanizaciones y Colonias en tipologías unifamiliares.
- La red de carreteras.
- Los polígonos de actividades económicas.
- Las naves aisladas, con mayor peso paisajístico.

Tres de ellas son determinantes de la estructura paisajística actual de la Nava, bien por su posición (los cascos tradicionales), bien por su extensión (las urbanizaciones y colonias en tipologías unifamiliares), bien por su configuración (la red de carreteras). Las otras dos se han incorporado al paisaje de la Nava más recientemente: las urbanizaciones (o “promociones”) en tipologías multifamiliares básicamente en los años sesenta y setenta (son raras las incorporaciones multifamiliares posteriores al paisaje de la Nava), y las naves en polígonos en los últimos diez años (las naves aisladas de industrias del granito se incorporan en los años setenta al paisaje de la Nava, y desde entonces siguen creciendo a un ritmo muy débil).

Respecto de los elementos del paisaje de las zonas rurales de la Nava la situación es la siguiente:

- La Nava recoge y acumula el agua de escorrentía del cingulo montañoso circundante, favoreciendo el desarrollo de las fresnedas, compuestas por fresnos y robles melojos. Las talas sucesivas han dado lugar a fresnedas adeshadas donde el melojo es prácticamente inexistente o ha quedado relegado a sotos y linderos. Estas prácticas de la tala y aclareo a que



se han sometido estos bosques han favorecido el desarrollo de pastizales, susceptibles de aprovechamiento ganadero extensivo en las zonas con mayor profundidad de suelo (en cualquier caso, nunca en esta Nava básicamente granítica los horizontes orgánicos son demasiado profundos ni, en consecuencia, los aprovechamientos de pastizal son productivos).

- Los dos usos económicos tradicionales del suelo más característicos de la Nava y más asociados a su paisaje actual, después de las fuertes talas del bosque primigenio, fueron sin duda, la cría extensiva de ganado vacuno en los pastizales y la explotación de pequeñas canteras de granito en los afloramientos rocosos dispersos entre los pastizales. En la actualidad no existe cantera alguna en explotación en el ámbito de la Nava, si bien quedan, como testigo de esa actividad económica relativamente reciente, los numerosos huecos pequeños de las canteras de granito dispersos por los pastizales.
- La zona presentó en su momento un uso, hoy insospechado, de parcelas cultivadas de cereal, centeno en su mayoría, en las vecindades de los pueblos. También fueron frecuentes las huertas situadas en fondos de valle, y las situadas en laderas que recibían riego mediante desviaciones de cauces. De estos usos puntuales del suelo sólo quedan, integradas al paisaje, las estructuras de pastos en bocage cercanas a los núcleos (las “cortinas” y “linares” en la terminología local), formadas por pequeñas propiedades encintadas de vallas de piedra dobladas de seto vivo, que contrastan con las grandes dehesas que conforman la mayor parte del paisaje tradicional de la Nava.

Como acabamos de ver, el paisaje tradicional de la Nava de Cerceda se centraba en las actividades agroganaderas y en la cantería de granito. Actualmente, aunque en esencia esta doble componente tradicional del paisaje de la Nava se mantiene como uno de sus elementos estructurales básicos, se trata de elementos paisajísticos en regresión, “resistentes” frente a los elementos del paisaje urbano más potentes y expansivos.

Dentro pues de una configuración relativa regional de paisaje rural húmedo, arbolado, ganadero, con suelos de pastizal abierto o adehesado con afloramientos graníticos y una organización parcelaria en linares, cortinas y dehesas con fuerte peso visual de las vallas de piedra, se pueden distinguir ocho elementos paisajísticos configuradores del espacio rural de la Nava:

- Protegidos:
 - 1.- masas forestales (en el fondo de la Nava nunca configuran grandes superficies sino manchas sueltas),
 - 2.- dehesas a pastos densamente arboladas,
 - 3.- cauces y riberas, y
 - 4.- vías pecuarias.
- No protegidos:
 - 5.- pastizales abiertos,



6.- dehesas a pastos poco densamente arboladas,

7.- canteras (todas en desuso y en “huecos” o “desmoches” sueltos de afloramientos graníticos aislados en la penillanura), y

8.- caminos rurales.

LAS UNIDADES PAISAJÍSTICAS DE LA NAVA DE CERCEDA.			
EL ESPACIO URBANO	LOS CINCO CASCOS TRADICIONALES		DOMINANTE
	URBANIZACIONES Y COLONIAS UNIFAMILIARES		DOMINANTE
	URBANIZACIONES Y PROMOCIONES MULTIFAMILIARES		
	POLÍGONOS DE NAVES Y FABRICAS AISLADAS DE GRANITO		
	RED DE CARRETERAS		DOMINANTE
EL ESPACIO RURAL	PROTEGIDO	MASAS FORESTALES	
		DEHESAS FUERTEMENTE ARBOLADAS	DOMINANTE
		CAUCES Y RIBERAS	DOMINANTE
		VÍAS PECUARIAS	
	NO PROTEGIDO	PASTIZALES ABIERTOS	
		DEHESAS POCO ARBOLADAS	DOMINANTE
		CANTERAS	
		CAMINOS RURALES.	

Desde un punto de vista puramente cuantitativo, la transformación paisajística que el presente Plan Parcial plantea en la zona de borde de la Nava de Cerceda, consiste en la transformación de 48.634 m² de suelo, de los que la mitad oeste se destinan a acoger la edificabilidad prevista en las NNSS (en viviendas de tipología predominante unifamiliar), y la mitad este (en contacto directo con la Nava) se destina a espacio libre de uso y dominio público.

Desde un punto de vista más cualitativo, esta transformación de la configuración actual del paisaje de la Nava de Cerceda se propone sin alterar en modo alguno la actual configuración topológica y visual nucleada del espacio urbano de la Nava: se trata de una actuación de consolidación del perímetro del tejido urbano del casco tradicional de Becerril de la Sierra, que en absoluto compromete o cuestiona el aislamiento morfológico y visual de los cinco núcleos iniciales, ni interfiere con los componentes paisajísticos de la Nava.

2.7 EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

En el sector SAU 10 Majada de las Monjas no se localiza ninguna edificación existente. En la actualidad existen en el ámbito del 1.141 m de tapias de piedra tradicionales.

En su mayor parte, definen los linderos exteriores del ámbito por lo que, a priori, es sencillo integrar buena parte de los mismos en la ordenación pormenorizada resultante.

Respecto a las infraestructuras existentes, el ámbito está atravesado por tres redes subterráneas de infraestructuras urbanas en sentido NO-SE: dos redes de saneamiento y una red de abastecimiento



que dan servicio al ya desarrollado y consolidado Sector nº 12 colindante al norte. Los viales exteriores calle de Vitigudino y calle Majada de las Monjas tienen la totalidad de los servicios urbanísticos necesarios, ya que se sitúan en suelo urbano consolidado.

2.8 AFECCIONES

El ámbito no presenta afecciones.

2.9 PLANEAMIENTO VIGENTE

El sector SAU-10 “Majada de las Monjas” está delimitado en las Normas Subsidiarias Municipales de Becerril de la Sierra. Las determinaciones de las NNSS para este sector son las siguientes:

Políg. Nº	NOMBRE	DESTINO	TIPOLOGIA PREVISTA	SUPERFICIE DEL POLIGONO Ha.	EDIFICABILIDAD BRUTA SOBRE POLIGONO, m ² /m ²	DENSIDAD VIVIENDA/VHA.	MAXIMO VIVIENDAS PREVISTAS NO.	PARCELA MINIMA M ²	ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION		OCUPACION MAX LA PARCELA %
									Mts	Nº Plantas	
1	LAS HUERTAS	RESIDENCIAL	Viviendas unifamiliares aisladas o pareadas en parcela individual.	5'18	0'3	13	68	500	7	2	30
2	LA CALLEJA (1)	RESIDENCIAL	Viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o en serie en parcela individual o común.	3'732	0'33	18	69	350	7	2	25
3	LAS CERQUILLAS	RESIDENCIAL	Viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o en serie en parcela individual o común.	7'008	0'3	13	91	500	7	2	30
4	EL EJIDO	RESIDENCIAL	Viviendas unifamiliares aisladas o pareadas en parcela individual.	3'604	0'3	14	50	500	7	2	30
5	PINQUINTERO (6)	RESIDENCIAL	Viviendas unifamiliares aisladas o pareadas en parcela individual.	5'46	0'3	13	70	500	7	2	30
6	CARMONA	RESIDENCIAL	Viviendas unifamiliares aisladas en parcela individual.	8'624	0'2	8	70	800	7	2	20
7	LA MESTA I	RESIDENCIAL	Viviendas unifamiliares aisladas en parcela individual.	3'924	0'2	8	31	800	7	2	20
8	LA MESTA II	RESIDENCIAL	Viviendas unifamiliares aisladas en parcela individual.	4'980	0'2	8	40	800	7	2	20
9	SAN CARLOS (2)	RESIDENCIAL	Viviendas unifamiliares aisladas o pareadas en parcela individual.	8'71	0'3	13	113	500	7	2	30
10	MAJADA DE LAS MONJAS	RESIDENCIAL	Viviendas unifamiliares aisladas en parcela individual.	5'3	0'2	8	43	800	7	2	20
11	LOS CHAPARROS	RESIDENCIAL	Viviendas unifamiliares aisladas en parcela individual.	5'3	0'2	8	90	800	7	2	20
12	ANTIGUO POLIGONO (3) Nº 39 SEGUN N.S.1976	RESIDENCIAL	Viviendas unifamiliares aisladas o pareadas.	8'23	Según planeamiento aprobado.	-	64	500	-	2	30
13	LA TABLA	ALMACENES Y PEQUEÑA INDUSTRIA.	Edificaciones industriales aisladas.	88'89	0'25	-	-	800	7	1 (4)	40
							799				

Fuente: Normas Subsidiarias Municipales de Becerril de la Sierra 1985. Normas urbanísticas.

Tal y como se observa, las NNSS prevén para el sector el uso residencial, con una superficie total de 5,3 ha y una edificabilidad bruta asignada de 0,2 m²e/m²s.

Las vigentes NNSS han sufrido diversas modificaciones, pero ninguna de ellas afecta al sector objeto del presente Plan Parcial.

Las NNSS no definen con precisión los Sistemas Generales adscritos al Sector 10 Majada de las Monjas. El plano nº 2.1 de Estructura Urbana, Espacios Libres y Equipamientos no prevé ninguna zona



verde ni ningún equipamiento públicos asignables al Sector 10, y respecto al viario del ámbito (al sur la calle de Vitigudino, claramente fuera del perímetro del Sector 10 y ya ejecutada por el sector 12, al norte la calle Majada de las Monjas también fuera del perímetro del Sector 10 y ya ejecutada, cuatro conexiones del sector 10 a la calle Majada de las Monjas exteriores al perímetro del sector y no ejecutadas, y dos viales internos al Sector 10, Norte-Sur y que conectan las calles Vitigudino y Majada de las Monjas.

El Plano nº 2.1 de las NNSS no establece ninguna diferenciación entre viarios de Sistema General y de Sistema Local, y las únicas referencias de la normativa de las NNSS a la red viaria de Sistema General son, con la excepción de las carreteras regionales y sus travesías urbanas, de una gran flexibilidad en cuanto a la adscripción o no de la red viaria.



3 ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA

3.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

El ámbito de actuación es sensiblemente rectangular. Por tres de sus linderos (oeste, norte y sur) limita con el tejido urbano consolidado del casco urbano de Becerril de la Sierra, y por su lindero este limita con suelo no urbanizable protegido formado por cortinas de dehesas a pastos.

- Lindero oeste. Está formado en su totalidad por linderos de fincas urbanas privadas residenciales consolidadas: en su mitad sur por la promoción multifamiliar en bloque abierto de cinco plantas del Cerrillo de San Carlos, y en su mitad norte por vallas de dos grandes parcelas unifamiliares en tipología de edificio aislado de una planta.

Hay que destacar que en el lindero común con la promoción multifamiliar del Cerrillo de San Carlos, se encuentra situado un transformador de la red eléctrica del núcleo de Becerril al que deberá conectar la red del sector, por lo que resulta necesario prever un itinerario público desde el futuro centro de transformación de la Majada de las Monjas hasta esta parcela del centro de transformación existente en el lindero oeste del ámbito.

Así, el presente Plan Parcial prevé consolidar este borde oeste del ámbito con linderos de fincas privadas residenciales, a excepción de un pequeño itinerario peatonal público de acceso al centro de transformación del Cerrillo de San Carlos.

- Lindero norte. En sus dos esquinas extremas oeste y este, este lindero está formado por finales de pequeños tramos de calles: al oeste un pequeño callejón de la C/ Majada de las Monjas, que sólo da servicio de accesibilidad al ámbito de la Majada de las Monjas, y al este el inicio de la continuidad de la calle de Los Chilenos que las NNSS prevén prolongar hacia el sur hasta conectar con la Calle Vitigudino.

En el centro del lindero, el final de otros dos pequeños callejones de la calle Maja de las Monjas: uno en continuidad longitudinal de la previsión de prolongación de la calle Tajo hasta la calle Majada de las Monjas, y otro al servicio exclusivo de la accesibilidad al ámbito de la Majada de las Monjas.

Estos cuatro inicios (o finales de calles) que arrancan del borde norte del Sector, están separados por vallas traseras y laterales de seis parcelas unifamiliares en tipología aislada con edificios de una y dos plantas.

Considerando lo anterior, el presente Plan Parcial prevé:

- Suprimir la prolongación de la calle de Los Chilenos hasta la Calle Vitigudino todo a lo largo del lindero este del ámbito (en su lugar se prevé una zona verde pública), en aplicación de las determinaciones del PORNSG de protección del arbolado preexistente en la parcela catastral inicial este.



- Prolongar la calle Tajo hasta la calle Majada de las Monjas, mediante el viario interno local principal del ámbito, utilizando el callejón central de la calle Majada de las Monjas como entronque a la misma en su extremo norte.
- Consolidar el resto del borde norte, formado en la actualidad por linderos traseros y laterales de parcelas residenciales privadas colindantes, con linderos traseros y laterales de parcelas residenciales del ámbito.
- Lindero este. En la actualidad está formado en todo su desarrollo por una malla de simple torsión absolutamente rectilínea, que delimita el ámbito del suelo no urbanizable protegido este del núcleo de Becerril. El Plan Parcial prevé la eliminación de esta malla, a fin de favorecer la transición entre el espacio libre público previsto en el sector y el suelo rústico lindante.

Así, el presente Plan Parcial se limita a aplicar la prescripción del PORNSG relativa a la gestión urbanística de las fincas catastrales iniciales con cobertura arbórea superior al 30 %, destinándola a zona verde pública.

- Lindero sur. En su mitad oeste está formado por la calle de Vitigudino. El presente Plan Parcial acomete a (o desde) este tramo de la calle Vitigudino la prolongación de la calle Tajo, que se constituye en el viario local básico del Plan Parcial.

En su mitad este está formado por una parcela de zona verde pública del colindante Sector 12 ya desarrollado, por un pequeño tramo de la calle de Vitigudino y por una parcela municipal dotacional deportiva del colindante Sector 12. El presente Plan Parcial destina la totalidad de la finca catastral este inicial del Sector (y en consecuencia sus linderos con este borde este del Sector) a zona verde pública, en aplicación de las determinaciones del PORNSG de protección del arbolado preexistente. Se constituye así un gran espacio de red pública municipal, junto con la zona verde (5.166 m²) y la dotacional (1.830 m²) preexistentes, de $5.166 + 1.830 + 20.858 = 27.854$ m², en el borde este del núcleo urbano de Becerril de la Sierra, con vocación de cierre definitivo de este extremo del casco urbano, dadas las prescripciones del PORNSG para los suelos no urbanizables de protección paisajística arbolados colindantes.

En el interior del ámbito, el presente Plan Parcial trata de maximizar la incorporación a la ordenación resultante de los elementos preexistentes característicos de la morfología agraria de las tres cortinas a pastos que constituyen su territorio inicial, y así, conserva como alineaciones frontales y linderos traseros o laterales de manzanas residenciales la mayor parte de las vallas de piedra delimitadoras de las tres cortinas a pastos, e incorpora la parcela catastral este (la zona más densamente arbolada y más húmeda del ámbito) como zona verde pública, en aplicación de las determinaciones del PORNSG para la gestión urbanística de las parcelas catastrales urbanizables con cobertura arbórea superior al 30 %.

A continuación se incluyen una serie de infografías no vinculantes, pero expresivas del estado final de la ordenación propuesta.









Fuente: Elaboración propia.

Estos sencillos criterios de ordenación general derivados del máximo respeto posible a lo preexistente, tanto en cuanto a la continuidad de usos, a la agrupación de dotaciones públicas, a la continuidad de la trama viaria circundante, como a la incorporación a la ordenación resultante de importantes “testigos” del origen ganadero del territorio, y al respeto estricto a las determinaciones del PORNSG, se complementan con otros igualmente sencillos de gestión y diseño del viario de red local interno al ámbito: calles mayoritariamente de tránsito compartido, adaptadas a las prescripciones en materia de



accesibilidad y del CTE relativas a las condiciones de diseño necesarias para garantizar la accesibilidad de vehículos de bomberos, lo más pegadas posible a las rasantes iniciales del terreno, definiendo cuatro grandes manzanas en las que se minimiza el impacto del tráfico motorizado de acceso y en las que se reduce al máximo el ocasional tráfico de paso de este extremo sureste de la trama consolidada del núcleo.

A tenor de esta voluntaria sencillez de la ordenación física y espacial del ámbito, el presente Plan Parcial diseña una regulación pormenorizada de usos que prácticamente los limita a los residenciales, saliendo al paso en origen a posibles pequeñas transformaciones comerciales o terciarias de un tejido urbano concebido como exclusivamente residencial.

Estos criterios generales de diseño de la ordenación del Plan Parcial de la Majada de las Monjas, derivados en su mayor parte de la voluntad explícita de adecuarse lo más posible a las condiciones de contorno preexistentes, persiguen el objetivo de minimizar los posibles impactos de la actuación en esta zona semiextensiva y “tranquila” del tejido residencial del borde sureste del núcleo urbano de Becerril de la Sierra. Como se puede comprobar, se trata de soluciones urbanas sencillas, racionales y tradicionales, cuya eficacia no precisa ninguna demostración: continuidad, mimetismo, remate y sutura; el ideal de la presente actuación es su discreta inserción en la realidad preexistente, prácticamente sin introducir discontinuidades de ningún tipo.

Por último establecer que el presente Plan Parcial considera determinaciones estructurantes y, por tanto, de carácter vinculante para el desarrollo del sector, las establecidas en el artículo 35 de la LS, que se concretan en el presente documento en las siguientes:

- Delimitación del sector, con los mínimos ajustes admisibles y justificados.
- La edificabilidad máxima del sector, de 0,20 m²e/m²s.
- El uso residencial.

Así mismo se considera oportuno mantener las siguientes determinaciones de las NNSS, aun siendo propias de la ordenación pormenorizada:

- Los parámetros de altura máxima y tipología edificatoria.

Por otra parte no se considera oportuno mantener las siguientes determinaciones de las NNSS:

- Los parámetros de nº de edificaciones especificados en las NNSS, ya que son propios de la ordenación pormenorizada.



3.2 ZONIFICACIÓN

El presente Plan Parcial establece en su ámbito cinco zonas de ordenación pormenorizada:

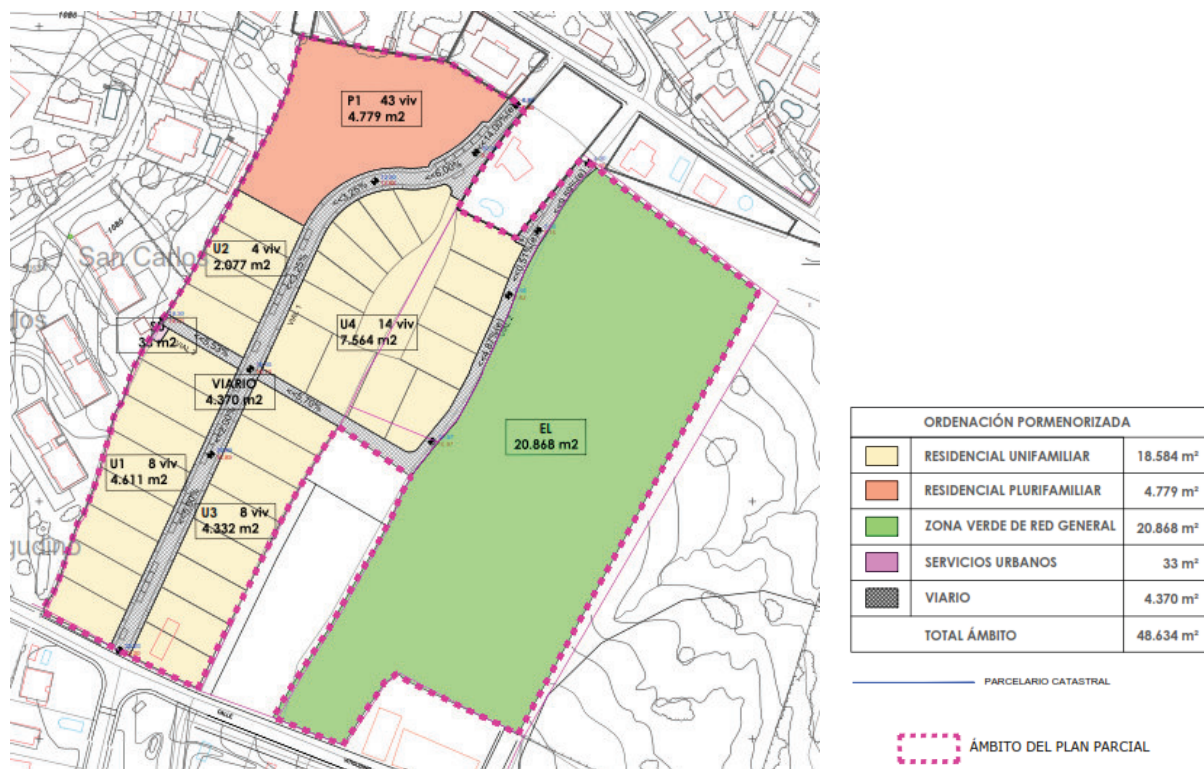
- Zonas U1 a U4: correspondientes a cuatro submanzanas de uso y tipología residencial libre, en edificaciones unifamiliares aisladas y pareadas, en parcela mínima de 350 m².
- Zona P1: correspondiente al uso y tipología residencial plurifamiliar sujeto al régimen de protección pública, en edificios en parcela común.
- Zona EL: correspondiente a las zonas verdes públicas de red general, formada por una manzana. En esta zona el Plan Parcial prevé una red de itinerarios para peatones y bicicletas.
- Zonas V1 a V3: correspondiente al viario público de red local, tanto peatonal como de tráfico compartido y de tráfico rodado.
- Zona SU: correspondiente a la parcela destinada al centro de transformación de servicio al ámbito.

A continuación se incluye la tabla resumen de la ordenación pormenorizada del Sector prevista en el presente Plan Parcial.

	Uso	Zona	Superficie	Edificabilidad		
				Total	Vivienda libre	Vivienda protección
ZONAS PRIVADAS	Vivienda unifamiliar	U1	4.611,00 m ²	1.450,0 m ²	1.450,0 m ²	0,00 m ²
		U2	2.077,00 m ²	653,0 m ²	653,0 m ²	0,00 m ²
		U3	4.332,00 m ²	1.363,08 m ²	1.363,08 m ²	0,00 m ²
		U4	7.564,00 m ²	2.370,00 m ²	2.370,00 m ²	0,00 m ²
		Subtotal	18.584 m ²	5.836,08 m ²	5.836,08 m ²	0,00 m ²
	Vivienda Colectiva	P1	4.779 m ²	3.890,72 m ² e	0,00 m ² e	3.890,72 m ² e
	SUBTOTAL		23.363 m ²	9.726,80 m ² e	5.836,08 m ² e	3.890,72 m ² e
ZONAS PÚBLICAS	Espacio libre	LUP	20.868 m ²			
	Servicios urb.	SU	33 m ²			
	Viario	V1	2.888 m ²			
		V2	1.293 m ²			
		V3	189 m ²			
		Subtotal V	4.370 m ²			
	SUBTOTAL		25.271 m ²			
TOTAL SECTOR			48.634,00 m ²	9.726,80 m ²	5.836,08 m ²	3.890,72 m ²

Esta división del ámbito en cinco zonas de ordenación pormenorizada se define gráficamente en los planos de ordenación.





El presente Plan Parcial define la ordenación pormenorizada de cada una de estas zonas, en lo que es el modelo más elemental y sencillo de ordenación urbanística de una pequeña unidad vecinal.

3.2.1 Áreas de uso y dominio público

RED VIARIA

El presente Plan Parcial destina a red viaria pública 4.370 m² de superficie, que representa el 9 % de la superficie total del sector.

Este viario de red local está formado por tres tipologías diferentes de calle:

- V1: tramo sur de la calle Tajo, de 9 m de ancho entre alineaciones, de tráfico separado en plataformas a distinto nivel, un sentido de circulación del tráfico rodado y dos aceras de 1,8 m cada una.
- V2: calle en L de tráfico restringido en plataforma única, con una sección mínima de 5 m de ancho, con un único sentido de circulación del tráfico rodado y prevalencia para el peatonal, que garantiza la accesibilidad a la franja este de unifamiliares en complejo de la manzana U4.
- V3: itinerario peatonal de 5 m de ancho, que garantiza el acceso de la red eléctrica del Sector al punto de entronque con el centro de transformación situado en el centro del lindero este del ámbito (en la urbanización Cerrillo de San Carlos).



La red viaria local se complementa funcionalmente con el elemento de la gran zona verde pública este: los itinerarios peatonales y para bicicletas que estructuran la ordenación del parque y que forman, junto con la red viaria local, una trama de accesibilidad “blanda” que estructura la totalidad del ámbito.

En lo que respecta las plazas de aparcamiento, el Plan Parcial prevé la ejecución de 28 plazas de aparcamiento en vía pública, una de ellas adaptada a personas con movilidad reducida.

ESPACIO LIBRE

Tal y como se menciona en los apartados precedentes, se prevé destinar a espacio libre de uso y dominio público la parcela catastral este del ámbito, lo que asciende a 20.868 m², representando prácticamente el 43 % de la superficie total del Sector.

En esta zona se prevé mantener el estado semi-natural de los terrenos, por lo que únicamente se prevé la ejecución de sendas peatonales y ciclistas, adaptadas a la topografía y respetando en todo caso los ejemplares arbóreos existentes.

3.2.2 Áreas destinadas a acoger el uso residencial

El Plan Parcial diseña su ordenación pormenorizada respetando estrictamente la superficie máxima edificable de usos lucrativos establecida por las NNSS, y que asciende a 9.877,2 m²c, Así, la edificabilidad máxima prevista en el Plan Parcial asicende a 9.726,8 m²c de superficie máxima edificable de usos residenciales.

Así mismo distribuye esta edificabilidad en dos tipologías:

- 60 %, 5.836,08 m² edificables en viviendas de tipología unifamiliar aislada o pareada.
- 40 %, 3.890,72 m² edificables en edificios de vivienda colectiva pero de tipología unifamiliar, en parcela común.

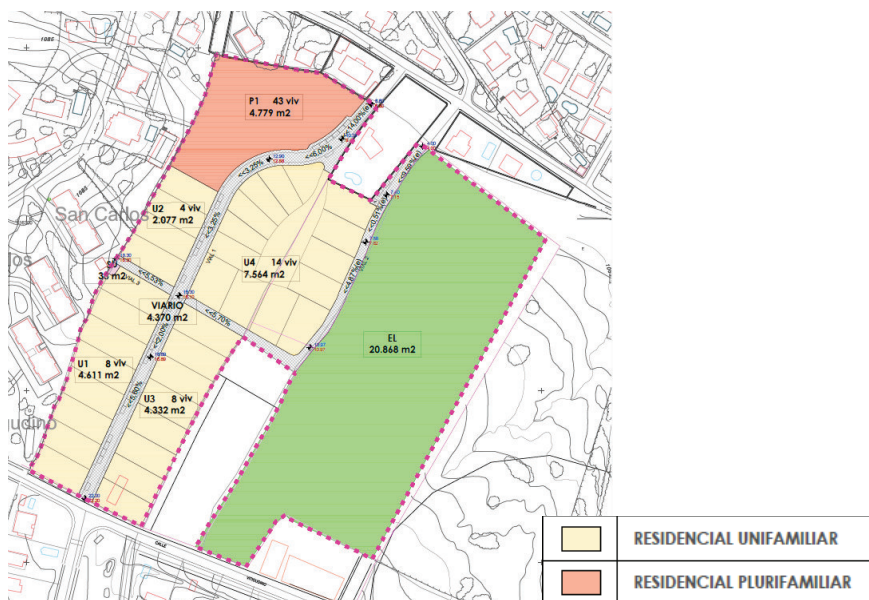
A continuación se recoge el cálculo de la edificabilidad materializable en el Sector.

Parámetro	NNSS	PP
Superficie bruta sector	49.386,00 m ²	48.634 m ²
Dominio público sector	0,00 m ²	0 m ²
Superficie neta sector	49.386,00 m ²	48.634 m ²
Coef. edificabilidad	0,20 m ² e/m ² s	0,20 m ² e/m ² s
Edificabilidad máxima	9.877,20 m ² e	9.726,80 m ² e



El presente Plan Parcial establece en su ámbito cinco zonas de ordenación pormenorizada destinadas a acoger la edificabilidad prevista:

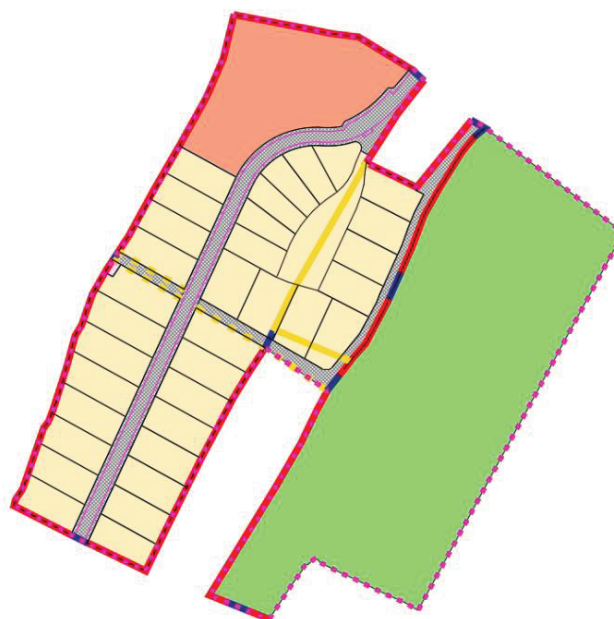
- Zonas U1 a U4: correspondientes a cuatro submanzanas de uso y tipología residencial libre en edificaciones unifamiliares aisladas y pareadas, en parcela mínima de 350 m².
- Zona P1: correspondiente al uso residencial plurifamiliar sujeto al régimen de protección pública, en edificios de tipología unifamiliar en parcela común.



3.3 INTEGRACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE INTERÉS EN LA ORDENACIÓN

Los tapiales de piedra tradicionales interiores al ámbito son respetados por la ordenación pormenorizada resultante, en su actual ubicación o trasladados a otra próxima, tal y como se indica en la imagen de la derecha:

1. Los muros señalados en rojo se mantienen en su actual ubicación.
2. El muro señalado en trazo continuo amarillo se traslada para garantizar su conservación a la posición señalada en la línea a trazos amarilla.
3. Las pequeñas zonas señaladas en azul se retirarán, para posibilitar el acceso a los viales y espacios libres de uso y dominio público.



Fuente: Elaboración propia.



3.4 REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

El presente Plan Parcial define los esquemas generales de las redes, instalaciones y servicios urbanos de:

- 1.- Saneamiento.
- 2.- Abastecimiento de agua.
- 3.- Suministro eléctrico en media y baja tensión.
- 4.- Infraestructuras comunes de telecomunicaciones.
- 5.- Alumbrado público de la red viaria.

Es posible dotar en un futuro al Sector con red de distribución de gas a partir de la ampliación del depósito al servicio de la urbanización Bellas Vistas II, existente en el margen norte de la calle de Vitigudino. Sin embargo esta eventualidad no está contemplada en la fase actual de tramitación, y así esta red no forma parte del contenido normativo del presente Plan:

- a) por no ser preceptiva ni en aplicación de la legislación urbanística ni en aplicación de las determinaciones del planeamiento urbanístico municipal que afecta al ámbito.
- b) por requerir un trámite medio-ambiental específico diferente del del Proyecto de Urbanización que desarrollará el contenido del presente Plan Parcial.

En cualquier caso, la preceptiva licencia de obras y de actividad se solicitará en su día, y en su caso, a través del correspondiente Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización.

El presente Plan Parcial prevé las conexiones de sus redes de infraestructuras y servicios urbanos a las existentes y en funcionamiento en sus bordes norte, oeste y sur, tal y como se describe a continuación. Las prescripciones concretas para su implantación se establecerán en el Proyecto de Urbanización que desarrollará el contenido del presente Plan Parcial.

- Abastecimiento: cerrando anillos en conexión a las tuberías existentes en la Calle de Vitigudino (D=150) y de la Majada de las Monjas (D=100).
- Saneamiento: por gravedad conectando a los colectores existentes en la calle Majada de las Monjas (D=400).
- Evacuación de aguas de lluvia: se opta, una vez descartada por los Servicios Técnicos Municipales la opción del vertido a cacería abierta en el lateral sur del último tramo este de la calle Majada de las Monjas, previo al suelo no urbanizable de borde del casco (ya en la vertiente de aguas del arroyo de la Fuente del Piojo), por un vertido directo a los colectores municipales (unitarios) del borde norte del Sector (calle Majada de las Monjas), reduciendo su caudal en casos de fuertes lluvias mediante un sistema de medianos tanques de tormentas encadenados (en serie) situados dentro del ámbito del Sector, lo que ayuda a mejorar la limpieza de la red



municipal de colectores unitarios de esta zona del casco (que tiene escasísimos imbornales en la red viaria pública), sin poner en peligro su umbral de saturación previo al aliviadero de crecidas situado en punta de la red municipal.

- Suministro eléctrico en media tensión: red en anillo desde el CT existente en el margen oeste del Sector (CT Cerrillo de Santiago) hasta el nuevo CT del sector.
- Suministro eléctrico en baja tensión: tres líneas a partir del nuevo CT del Sector.
- Infraestructuras comunes de telecomunicaciones: una línea en árbol ramificado desde la red existente en la calle Vitigudino (subterránea).
- Alumbrado público: tres líneas con ramales en árbol desde en nuevo centro de mando situado junto al nuevo CT central del Sector.

Al no ser colindante ni cercano a otras zonas delimitadas para su desarrollo urbanístico, el Plan Parcial no prevé posibles prolongaciones de redes de servicios urbanos a partir de las suyas: es un Sector de colmatación del borde sureste del casco urbano de Becerril de la Sierra, que carece de posibilidades urbanísticas y medioambientales de mayores extensiones urbanas en este tramo.

3.4.1 Abastecimiento

La red de abastecimiento se diseña y dimensiona en aplicación de las vigentes Normas Técnicas del Canal de Isabel II, y en concordancia con las secciones de los tramos de red a los que se conecta (150 mm en calle de Vitigudino, y 100 mm en calle Majada de las Monjas).

Se trata pues de una red de fundición de hierro recubierta interiormente con resinas epoxi, con tramos de sección única de 100 mm que discurren por el centro de calles locales menores de 11 m de ancho, enterrada 1 m bajo la calzada (para no interferir con la acometidas de saneamiento de aguas negras), con un diámetro de 100 mm. La red se equipa con todos los dispositivos preceptivos: válvulas y desagües para independizar cada tramo, un hidrante contra incendios y una ventosa-purgador en el punto más elevado.

Además de las acometidas domiciliarias (una independiente por cada parcela), se prevé una acometida de riego para la gran zona verde pública al este del ámbito.



PREDIMENSIONAMIENTO: CONSUMO Y CAUDAL PUNTA PREVISTOS

A continuación se incluye la tabla de cálculo de la demanda del sector.

CONSUMO Y CAUDAL PUNTA DE ABASTECIMIENTO DEL SECTOR 10 MAJADA DE LAS MONJAS					
USOS	DEMANDA	ESTANDAR	CONSUMO	COEF. SIMUL	CAUDAL PUNTA
Residencial	77 viv.	3,2 habs/viv*250 l/hab/d	61.784 l/d	8	5,72 l/s
Riego patios y jardines privados (40%)	9.345 m²	2 l/m²/d	18.690 l/d	3	0,65 l/s
Riego zonas verdes públicas (25%)	5.217 m²	0,75 l/m²/d	3.913 l/d	3	0,14 l/s
TOTAL			84.387 l/d		6,51 l/s

El consumo del Sector de 84 m³/día está garantizado por el órgano gestor de la red de abastecimiento del término: el Ayuntamiento de Becerril de la Sierra, que es quien tramita el presente Plan Parcial.

Respecto del predimensionamiento de la red de abastecimiento, un caudal punta de 6,51 l/s requiere como mínimo una sección de suministro de la red, en una previsión de velocidad de 0,6 m/s, de:

$$(0,00651 / 0,6) * 1.000 = 10,85 \text{ cm}^2$$

La red prevista tiene tres puntos de enganche a la existente circundante, los tres de 100 mm de sección, lo que garantiza una sección de suministro de:

$$3*(5*5*3,1416) = 235,62 \text{ cm}^2$$

Garantizando el correcto funcionamiento de la red del Sector en la hipótesis de que la red general del núcleo esté alimentada en conducción exclusivamente a un 4 % de su máxima capacidad.

3.4.2 Saneamiento y evacuación de pluviales

El Plan Parcial del Sector 10 Majada de las Monjas prevé una gestión separativa de los efluentes de aguas negras generados por sus usos y de las aguas de lluvia de su ámbito, ya que, al estar completamente urbanizada su cuenca vertiente aguas arriba, no es previsible la acumulación de escorrentías externas en su perímetro.

El cálculo detallado de estos servicios se incluye en el documento "02IS. Informe de las infraestructuras de saneamiento" del presente Plan Parcial.

3.4.3 Red de energía eléctrica

La red de media tensión, alimentada en anillo desde el CT existente en el margen oeste del Sector (CT Cerrillo de San Carlos), sirve a un nuevo Centro de Transformación subterráneo de 500 kva (con habitáculo previsto para su posible ampliación a 630 Kva), con una potencia instalada suficiente para el servicio de las 77 viviendas del sector y su red de alumbrado público.



DEMANDA ELÉCTRICA DEL SECTOR 10 MAJADA DE LAS MONJAS					
USOS	POTENCIA DE DEMANDA			POTENCIA DE SERVICIO	
	Estándar	Coef. Simul.	Potencia	Coef. Simul.	Potencia
60 viviendas	8.000,00 W/viv	0,8	494,27 kW	0,444444	220 kva
Alumbrado público	(12*150 W) + (19*250 W)	1,25 (arranque)	8,20 kW	1	8 kva
TOTAL			502,47 kW		228 kva

Como se puede comprobar, un CT de 400 kva garantiza el suministro a la demanda de los usos del Sector en la hipótesis normal de unos coeficientes de simultaneidad estándar. La situación central del CT garantiza que con tres líneas de baja tensión se alimenten los usos previstos en el ámbito, en condiciones idóneas de pérdidas de carga (escasa longitud de cada línea) y potencia instalada por línea. Además de estas tres líneas de BT, el CT alimenta en baja tensión el Centro de Mando de Alumbrado situado junto a él.

3.4.4 Red de telecomunicaciones

La canalización subterránea el Sector se compone de los siguientes elementos:

- Dos arquetas de conexión y reparto a todo el Sector, la existente en el margen Sur de la Calle Vitigudino, y una nueva en la calle Majada de las Monjas.
- Una línea que se bifurca en el norte del Sector en dos líneas.
- Una línea para suministrar a las parcelas próximas al espacio libre público.

3.4.5 Alumbrado público

La red de alumbrado público de las calles del ámbito consta de tres líneas que parten del centro de mando ubicado junto al CT (en el centro del sector).

Los puntos de luz de la red viaria están formados por báculos de 4 m de altura, de chapa de acero, con luminarias tipo Villa y lámparas led. Con las interdistancias previstas (según plano) se garantizan niveles de iluminancia media adecuada.

Respecto del alumbrado de la gran zona verde pública este (20.868 m² de parque urbano forestal), el presente Plan Parcial no prevé la instalación de iluminación, a fin de respetar al máximo las determinaciones del PORNSEG en el sentido de no interferencia en el medio natural lindante. No obstante, el Proyecto de Urbanización que desarrolle las determinaciones del presente plan, en consonancia con los técnicos municipales, podrá modificar esta determinación sobre el nivel de iluminancia del ámbito, teniendo en cuenta el deseable equilibrio entre contaminación lumínica y seguridad de utilización nocturna del parque forestal urbano, y en línea con lo establecido en la legislación sectorial en materia de igualdad.



3.4.6 Garantías de suministro y de conexión a los servicios urbanos. Impacto de la población futura en la oferta de servicios públicos

El artículo 48.2 de la LS establece lo siguiente.

Artículo 48. Contenido sustantivo.

1. (...)

2. Cuando se trate de un Plan Parcial en suelo urbanizable, además de las determinaciones contenidas en el número anterior, debe presentar para su aprobación inicial y posterior tramitación, los compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas en los siguientes aspectos:

- a) Los estudios específicos necesarios y suficientes para la adecuada conexión, ampliación o refuerzo de todos y cada uno de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales y supramunicipales cuya prestación haya de utilizar la población futura, integrando el supuesto de que llegue a ser residente permanente y, como mínimo, su integración en las redes escolar, educativa, asistencial, sanitaria, hospitalaria, deportiva, cultural, de ocio, comercio diario, servicios de seguridad interior, bomberos y los enlaces con las infraestructuras y servicios de carreteras o vías actuales, captación y depuración de agua, luz, teléfono, gas, residuos sólidos, correos, transportes públicos urbanos y regionales por carretera o ferrocarril.
- b) Verificación técnica, con informe preceptivo y autorización escrita de cada órgano competente sobre su capacidad, límites y compromisos, o contratos necesarios para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos mínimos antes citados generada por la propuesta y, en su caso, las medidas adoptadas para satisfacerla sin sobrecostes públicos inasumibles por el órgano prestador del servicio.
- c) Estudio relativo a las infraestructuras de la red de saneamiento.
- d) Conexión y autonomía del sistema de transporte público garantizando la no sobrecongestión en caso límite de los transportes existentes, a partir de varias hipótesis desobrecarga.
- e) Planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.

A este respecto establecer lo siguiente:

- Los servicios urbanos de abastecimiento de agua, recogida de residuos sólidos urbanos y acceso rodado y peatonal pavimentados, de los que debe de servirse la ordenación definida en el presente Plan Parcial, son de competencia exclusiva del Ayuntamiento de Becerril de la Sierra. En consecuencia, la propia tramitación municipal de la documentación técnica del presente Plan Parcial, es garantía del compromiso municipal de suministro de estos servicios a los usos y redes urbanas previstos en el ámbito.
- Los servicios urbanos de telefonía y suministro de energía eléctrica en baja tensión de los que debe de servirse la ordenación definida en el presente Plan Parcial son prestados, en régimen de servicio público, por empresas privadas que están obligadas por la legislación sectorial específica a garantizar la prestación de estos servicios en todos los desarrollos urbanísticos reglados como el presente, sin perjuicio de los costes de ampliación de redes a los que reglamentariamente están obligados los promotores y que aparecen convenientemente recogidos en la evaluación de costes de urbanización. A este respecto establecer que el contenido del presente documento será informado por las compañías prestatarios de estos servicios, consensuando la solución finalmente adoptada.



- La conexión de los efluentes del Sector a la red de saneamiento y depuración del término se analiza en documento anejo independiente que forma parte del presente Plan Parcial, y que se tramita específicamente (solicitud de informe vinculante) ante el órgano regional competente en aplicación de la normativa sectorial sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Así, la tramitación municipal del presente Plan Parcial con sus anejos, garantizará a los usos previstos en el Plan Parcial, el suministro y la conexión a, los siguientes servicios urbanos:

- Conducción, regulación y distribución de abastecimiento de agua
- Saneamiento y depuración de aguas residuales
- Evacuación de aguas de lluvia
- Acceso rodado y peatonal pavimentado
- Recogida de residuos sólidos urbanos
- Alumbrado público
- Suministro de energía eléctrica en baja tensión
- Telecomunicaciones

3.5 PLAZOS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN

En cumplimiento de la LS, el presente documento fija los siguientes plazos para el desarrollo del sector:

- Urbanización: deberá tramitarse el correspondiente Proyecto de Urbanización del sector, el cual deberá aprobarse en el plazo de UN AÑO desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Equidistribución: deberá tramitarse el correspondiente Proyecto de Compensación del sector, el cual deberá aprobarse en el plazo de UN AÑO desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Las obras de urbanización deberán ejecutarse en el plazo de 2 AÑOS desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Se permite la simultaneidad de las obras de urbanización con las de edificación del sector.
- El plazo para la edificación del sector se fija en 10 AÑOS desde la recepción de las obras de urbanización. Se permite la simultaneidad de las obras de urbanización con las de edificación, si bien la emisión del correspondiente título habilitante de la edificación estará condicionada a la recepción de las obras de urbanización.



3.6 CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Una vez finalizadas las obras de urbanización derivadas del presente desarrollo, concretadas en el Proyecto de Urbanización, se formalizará el correspondiente acta firmada por todos los propietarios y por el Ayuntamiento, que incorporará entre sus contenidos documentación acreditativa de los siguientes extremos:

- Inscripción Registral de las cesiones de suelo a favor del Ayuntamiento.
- Fin de la Obra de Urbanización.
- Cartas de Aceptación de las Redes de Servicios Urbanos del ámbito de las Compañías prestadoras de los mismos.
- Cierre de la cuenta de Compensación.
- Informe Técnico Municipal favorable a la Recepción de las Obras de Urbanización.

Hasta la formalización del Acta referida, la conservación y mantenimiento de la urbanización correrá por cuenta del promotor del presente Plan Parcial.

Tras la formalización de dicho Acta, la conservación y mantenimiento de la urbanización será asumido tanto en su gestión como en su coste, directamente por el Ayuntamiento de Becerril de la Sierra.



4 JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

El presente Plan Parcial se ha de someter a lo dispuesto en la legislación vigente, que señala su contenido y determinaciones técnicas, estando constituida dicha legislación básica por la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Tal como se puede comprobar, el Presente Plan parcial desarrolla pues el planeamiento general estableciendo la ordenación pormenorizada de la totalidad de este sector en los términos fijados por la legislación vigente. Para ello contiene las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística establecidas por la LS y las NNSS.

4.1 ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL A LAS NNSS Y A LA LS

Las NNSS de Becerril de 1986, en concordancia con los mecanismos existentes en la legislación urbanística vigente en esta fecha, no prevén mecanismo de equidistribución de ningún tipo entre los Sectores de su Suelo Apto para Urbanizar. En este sentido, el presente Plan Parcial prevé como sistema de actuación para la equidistribución del sector el de compensación.

Las NNSS de Becerril no definen Sistemas Generales adscritos al Sector 10 Majada de las Monjas. El plano nº 2.1 de Estructura Urbana, Espacios Libres y Equipamientos no prevé ninguna zona verde ni ningún equipamiento públicos asignables al Sector 10, y respecto del viario del ámbito: al sur la Calle de Vitigudino, claramente fuera del perímetro del Sector 10 y ya ejecutada por el Sector 12, al norte la calle Majada de las Monjas también fuera del perímetro del Sector 10 y ya ejecutada, cuatro conexiones del Sector 10 a la calle Majada de las Monjas exteriores al perímetro del Sector y no ejecutadas, y dos viales internos al Sector 10, norte-sur y que conectan las calles Vitigudino y Majada de las Monjas. El Plano nº 2.1 de las NSP no establece ninguna diferenciación entre viarios de Sistema General y de Sistema Local, mientras que por otro lado, las únicas referencias de la normativa de las NNSSP a la red viaria de Sistema General, son, con la excepción de las carreteras regionales y sus travesías urbanas, de una gran flexibilidad en cuanto a la adscripción o no de la red viaria grafiada en el Sector 10 a una imprecisa red de Sistema General:

4.2.- *Objetivos.*

4.2.2.- *Suelo Urbanizable.*

...

.- Se diseñará una red viaria que structure el crecimiento y conecte a las nuevas promociones con las ya existentes.

...

5.1.2.- *Suelo Apto para Urbanizar*

...

El viario que se grafía en los distintos polígonos tiene carácter indicativo, no vinculante.

...

15.2.- *Sistemas Generales.*

...



El sistema primario viene dado por las carreteras de acceso N-601, C-607 y la MV 6.102-6.101 que atraviesa el Casco y accede a la N-601 a través de la presa de Navacerrada. La M-6.100 también es parte de este sistema primario al atravesar gran parte de la zona de ensanche y unir la N-601 con la C-607.

Las NS han pretendido configurar un sistema secundario. La construcción de las vías principales del Casco, la reordenación de la red en las zonas de ensanche y el diseño de lo que deberá ser el sistema que se deberá respetar en el suelo apto para urbanizar, son partes de esta intención global de garantizar un sistema viario secundario ordenado...”

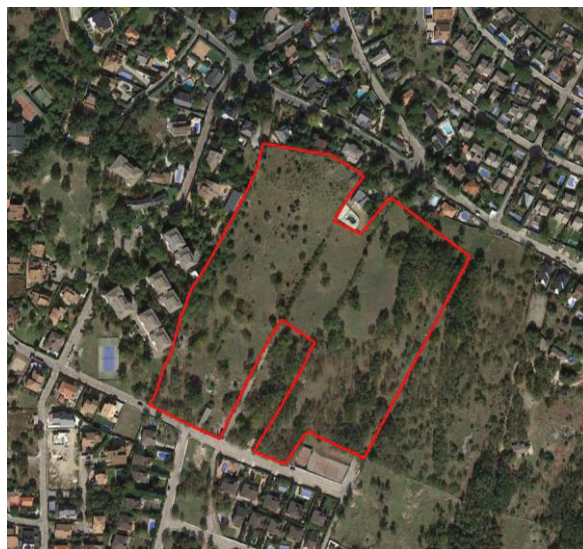
Como se puede comprobar, no está nada claro si la distinción expresa que las NNSS establecen entre un sistema viario primario y uno secundario corresponde a las categorías legales de viario de sistema general y de viario de sistema local. Ni tampoco está claro cómo conciliar el carácter indicativo y no vinculante expreso del viario grafiado por las NNSS en el Sector 10 Majada de las Monjas con la intención global expresa de estas mismas NNSS de diseñar lo que deberá ser el sistema viario que se deberá respetar en el suelo apto para urbanizar.

Descendiendo algo más al detalle del viario grafiado en las NNSS en el Sector 10 Majada de las Monjas, nos encontramos, en el Plano 4.2 de Calificación y Gestión, con dos calles norte-sur, una de 8-9 m de ancho central al Sector y otra de 10 m de ancho que es además una calle “de cierre” o límite del perímetro del suelo clasificado (urbano y urbanizable) del núcleo de Becerril; y con dos pequeñas conexiones del Sector a la calle Majada de las Monjas, fuera del perímetro del Sector y sin continuidad en su interior. Este viario de 10 m de ancho de “cierre” Suroeste del Sector es radicalmente incompatible con las determinaciones prevalentes del PORNSG que establecen que la finca catastral Suroeste debe ser Zona Verde Pública.

Así, el sistema viario previsto por la ordenación propuesta en el presente Plan Parcial ha optado por la solución más respetuosa posible, tanto con la prevalencia de las determinaciones del PORNSG, como con la intención de las NNSS de prefijar el diseño de las condiciones mínimas de conectividad de la red viaria del suelo urbanizable:

- Eliminando de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial la calle de 10 m de ancho que conecta las calles Vitigudino y Majada de las Monjas por el extremo este del Sector, al quedar sustituida su traza por una zona verde pública muchísimo mayor, de colchón entre el casco urbano y el suelo rústico.
- Manteniendo la calle que conecta las calles Vitigudino y Majada de las Monjas, atravesando el Sector de norte a sur.





Fuente: Normas Subsidiarias Municipales de Becerril de la Sierra. Refundido de 1996. Calificación y gestión.

Las NNSS de Becerril de la Sierra se encuentran en la actualidad sometidas al régimen transitorio establecido por la LS para aquéllos municipios que no tienen adaptado su planeamiento urbanístico a las determinaciones de esta Ley Regional. Pieza clave de este régimen transitorio es la Disposición Transitoria Cuarta de la citada LS.

Cuarta. Planeamiento en ejecución.

1. Las disposiciones de la presente Ley sobre las cesiones a efectuar en cada clase de suelo serán aplicables de conformidad con las siguientes reglas:

- a) En suelo urbanizable programado serán exigibles las cesiones previstas por esta Ley cuando al momento de su entrada en vigor no se hubiera aprobado inicialmente y sometido a información pública el correspondiente Plan Parcial. En este caso, el Plan Parcial establecerá las cesiones que fija esta Ley, cualesquiera que sean las previsiones del Plan General al respecto y sin necesidad de modificar éste.

(...)

Así pues, el Plan Parcial del Sector SAU-10 Majada de las Monjas debe de aplicar el régimen de cesiones de suelo para redes públicas especificado en la LS para el suelo urbanizable programado “cualquiera que sean las previsiones” de las NNSS al respecto. Las previsiones de las NNSS al respecto no son nada específicas para el ámbito: remiten expresamente al régimen de cesiones en suelo urbanizable de los estándares mínimos del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo de 1976, que, como acabamos de ver, fue sustituido a partir de 2001 por el régimen de cesiones mínimas de redes públicas establecidas en el artículo 36 de la LS.

El artículo 36 de la LS establece el régimen de cesiones de suelo para redes públicas en suelo urbanizable sectorizado, aplicables al presente Plan Parcial.



Artículo 36. Redes públicas.

1. Se entiende por red pública 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, aun estando integrados de forma unitaria en la misma, son susceptibles de distinguirse jerárquicamente en tres niveles:

- a) Los que conforman la red supramunicipal, que son aquellos cuya función, uso, servicio y gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración General del Estado o de la Comunidad de Madrid.
- b) 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.
- c) 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.

2. El conjunto de los elementos de la red pública son susceptibles de distinguirse, a efectos de la presente Ley, desde el punto de vista funcional en los siguientes sistemas de redes:

- a) Redes de infraestructuras, que comprenden, a su vez:
 - 1.º Red de comunicaciones, tales como viarias, ferroviarias, portuarias, aeroportuarias y telefónicas.
 - 2.º Red de infraestructuras sociales, tales como abastecimiento, saneamiento y depuración.
 - 3.º Red de infraestructuras energéticas, tales como eléctricas y gasísticas.
- b) Redes de equipamientos, que comprenden, a su vez:
 - 1.º Red de zonas verdes y espacios libres, tales como espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas.
 - 2.º Red de equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social.
- c) Redes de servicios, que comprenden, a su vez:
 - 1.º Red de servicios urbanos, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos.
 - 2.º Red de viviendas públicas sujetas a un régimen de protección.
 - 2.º.1. Este uso podrá implantarse en suelos vacantes de la red de servicios o de la red de equipamientos prevista en el apartado 2.b) 2. de este artículo, procedentes de sectores de suelo urbanizable o ámbitos de suelo urbano no consolidado que cuenten con ordenación pormenorizada, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Que la edificabilidad del uso a implantar sea inferior al 5 por 100 de la edificabilidad residencial establecida por el planeamiento para el ámbito o sector.
 - b) Que al computarse la edificabilidad resultante como residencial a estos únicos efectos, se mantenga el cumplimiento de la dotación de redes públicas exigibles.
 - 2.º.2. Será de aplicación a este uso concreto la normativa de edificación aplicable al uso residencial en el ámbito o sector y la normativa en su caso aplicable con carácter general a las viviendas públicas sujetas a un régimen de protección.
 - 2.º.3. La implantación de este uso requerirá la aprobación de un Plan Especial únicamente cuando sea preciso definir parámetros específicos de ordenación o parcelación que hagan viable dicha implantación.

3. La definición de las redes públicas implica señalar expresamente todos aquellos de sus elementos necesarios para asegurar el funcionamiento correcto y adecuado a las necesidades previstas de la red correspondiente. A tal efecto, se establecen las siguientes precisiones:



- a) Tendrán el carácter de determinaciones estructurantes todas aquellas que consistan en señalar las reservas y dimensiones de cualquier suelo que se prevea como elemento de una red pública supramunicipal o general.
 - b) Asimismo, tendrán el mismo carácter de determinaciones estructurantes las que definan las condiciones básicas de ordenación de cada uno de tales elementos, si bien el desarrollo detallado de los mismos se concretará a través de determinaciones pormenorizadas.
 - c) El señalamiento de los espacios destinados a elementos de las redes locales, así como de cualesquiera otros parámetros necesarios para su ordenación detallada, tendrán el carácter de determinaciones pormenorizadas. En cambio, serán determinaciones estructurantes las instrucciones normativas al planeamiento de desarrollo sobre la localización y características de elementos de nivel local que resulten necesarias para asegurar la funcionalidad de la red correspondiente.
4. El sistema de redes supramunicipales solo podrá ser establecido por el planeamiento regional territorial o, en su defecto, por el planeamiento general, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 50. En consecuencia, la definición de cualquier elemento de una red pública supramunicipal, localización, capacidad o cualesquiera otras características de los suelos que formen parte de las redes supramunicipales en un municipio serán las que resulten de las determinaciones establecidas por estos planeamientos en suelos urbanizables.
5. El sistema de redes generales deberá definirse en la ordenación estructurante respecto al conjunto del municipio, de forma que cada una tenga las dimensiones y características suficientes para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales. A tales efectos, y por referencia a la capacidad total máxima de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables y respecto a un módulo de 100 metros cuadrados de superficie edificable de cualquier uso, excepto el industrial, deberán cederse 20 metros cuadrados por dicho concepto, cuyo destino será fijado por dichas necesidades.
6. El sistema de redes locales de un municipio se dimensionará respecto a cada ámbito de actuación o sector y unidad de ejecución atendiendo a las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas redes generales y supramunicipales. El planeamiento urbanístico podrá imponer condiciones de agrupación a las dotaciones locales de forma que se mejoren sus condiciones funcionales, sin que ello redunde en ningún caso en reducción de los estándares fijados en este artículo. En todo caso, en cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución de suelo urbanizable no destinados a uso industrial, se cumplirán las siguientes condiciones mínimas:
- a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.
 - b) Del total de la reserva establecida por el planeamiento, resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.
 - c) En el caso de que el planeamiento no hubiera establecido una reserva mínima de plazas de aparcamiento, 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. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso.
 - d) Los estándares del apartado anterior sobre reservas de aparcamiento no serán de aplicación en los siguientes supuestos:
 - 1.º Cuando, por razones de congestión y densidad de los centros urbanos, el instrumento de planeamiento general establezca límites máximos a las plazas de aparcamiento privado o público para comercios, espectáculos y oficinas.
 - 2.º Cuando, por las condiciones de accesibilidad o las dimensiones de las manzanas o parcelas existentes, las ordenanzas municipales eximan de la obligatoriedad de plaza de garaje en el propio edificio; en tal supuesto, los requerimientos de aparcamiento deberán suplirse en otro lugar.
 - e) Las reservas previstas en la anterior letra b) no serán de aplicación cuando se trate de vivienda que cuente con zonas verdes o espacios libres privados



arbolados al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada. En el caso de que no se alcanzara, se cederá hasta completarla. Las zonas verdes o espacios libres privados arbolados deberán calificarse expresamente por el planeamiento.

7. (...)

En resumen, el Plan Parcial del Sector 10 Majada de las Monjas:

- No tiene que realizar ninguna cesión de red pública supramunicipal puesto que ni existe Plan de Ordenación Territorial que así lo determine, ni el Planeamiento Urbanístico Municipal lo exige. No las realiza.
- Debe de realizar una cesión de red pública general en base a un estándar de 20 m² de suelo por cada 100 m² edificables:

$$(9.726,80 / 100) * 20 = 1.945,4 \text{ m}^2 \text{ de suelo}$$

La LS establece que su destino (infraestructuras, zonas verdes y espacios libres, equipamientos sociales, servicios urbanos o red de viviendas públicas o integración social) se determinará atendiendo a que sus dimensiones y características sean suficientes para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales. En el caso concreto del sector Majada de las Monjas, el tejido residencial de baja y media densidad del extremo sureste del casco, en contacto directo con suelos no urbanizables especialmente protegidos por sus características paisajísticas y fuertemente arborizados, las necesidades actuales y potenciales más obvias son la de establecer franjas colchón que minimicen el impacto de los usos urbanos sobre estos suelos colindantes no urbanizables protegidos: zonas verdes y espacios libres urbanos amplios de transición que absorban las necesidades de contacto con la naturaleza de los residentes sin menoscabo de la integridad natural de los suelos no urbanizables protegidos colindantes.

En consecuencia, el Plan Parcial del Sector 10 de la Majada de las Monjas destina estos 1.945,4 m² de suelo de red pública general, a zonas verdes y espacios públicos, integrándolos en la enorme zona verde pública prescrita por las determinaciones del PORN SG para la parcela catastral este inicial del ámbito (20.868 m², el 42,9 % de la superficie del ámbito), con una función idéntica (amortiguar el impacto del desarrollo del SAU 10 en las masas arbóreas de la zona este del término) y con la misma categorización (red pública general de zonas verdes y espacios libres).

- Debe de realizar una cesión de red pública local en base a un estándar de 30 m² de suelo por cada 100 m² edificables:

$$(9.726,80 / 100) * 30 = 2.918 \text{ m}^2 \text{ de suelo}$$

El 50 % de la misma (1.459 m² de suelo) debe destinarse a espacios libres arbolados, si bien, esta reserva no será de aplicación cuando se trate de vivienda que cuente con zonas verdes o espacios libres privados al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada. En el caso de la Ordenación Pormenorizada del Plan Parcial de la Majada de las Monjas, la



mayor parte del suelo neto lucrativo resultante es suelo destinado a residencial en tipología de unifamiliar:

- 18.584 m² de parcela neta en ordenanza de vivienda unifamiliar libre, con una ocupación máxima por la edificación del 35 %, que generan 12.079,6 m² de espacios libre privados, y
- 4.779 m² de parcela neta en ordenanza de vivienda colectiva sujeta a algún régimen de protección pública, con una ocupación máxima por la edificación del 40 %, que generan 2.867,4 m² de espacios libres privados.

Así, los 14.947 m² de espacios libres privados del suelo neto residencial unifamiliar resultante cubren sobradamente el estándar de 1.459 m² de red pública local de espacios libres arbolados.

Queda pues una reserva mínima legal de 1.459 m² de suelo de red pública local, que se pueden destinar, bien a zonas verdes y espacios libres de uso y dominio público, bien a equipamientos públicos, bien a red de servicios urbanos de acceso rodado y aparcamiento. El Plan Parcial destina a red viaria pública local 4.016,68 m² de suelo.

- El aumento de zonas verdes de sistema general derivado del aumento del número de viviendas previsto en las NNSS (77-43 = 34 viviendas) resulta obviamente dotado en las exigencias de zonas verdes de red general prescritas por el PORNSG.

Como se puede comprobar, el presente Plan Parcial ordena pormenorizadamente el ámbito del Sector con un exceso de suelo para redes públicas generales y locales según los estándares de la LS, debido a las exigencias de tratamiento como zonas verdes públicas de red general de las parcelas catastrales con cobertura arbórea superior al 30 % derivadas del PORNSG, y que el Plan Parcial materializa en los 20.868 m² de suelo destinado a espacios libres públicos.

El Plan Parcial diseña su ordenación pormenorizada respetando estrictamente la superficie máxima edificable de los usos lucrativos establecida por las NNSS (determinación estructurante):

- Edificabilidad máxima en las NNSS:
 $49.386 \text{ m}^2\text{s} * 0,2 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s} = 9.877,2 \text{ m}^2\text{c}$ de superficie máxima edificable de usos residenciales.
- Edificabilidad máxima en el Plan Parcial:
 $48.634 \text{ m}^2\text{s} * 0,2 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s} = 9.726,8 \text{ m}^2\text{c}$ de superficie máxima edificable de usos residenciales.

Así mismo distribuye esta volumetría (determinación pormenorizada) en dos tipologías:

- 60 %, 5.836,08 m² edificables, destinado a 34 viviendas libres en unifamiliar aislado o pareado (172 m²c por vivienda), y
- 40 %, 3.890,72 m² edificables, destinado a 43 viviendas con protección pública en edificios de tipología unifamiliar en parcela común (90 m² construidos por vivienda).



En cuanto al cálculo de aprovechamientos, se han considerado los siguientes coeficientes de homogeneización.

COEFICIENTES HOMOGENEIZACIÓN	
Unifamiliar libre	1
Unifamiliar en complejo	0,8
Colectiva VPO	0,5

Aplicando estos coeficientes al reparto de la edificabilidad establecida en el Plan Parcial, resulta lo siguiente:

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO	
Unifamiliar libre	3.466,08 ua
Unifamiliar en complejo	1.896,00 ua
Colectiva VPO (tipología unifamiliar)	1.945,36 ua
TOTAL	7.307,44 ua
TIPO	0,150254 ua

Por último, el reparto del aprovechamiento lucrativo propuesto en el presente Plan Parcial, a precisar en el Proyecto de Compensación, es el siguiente:

REPARTO APROVECHAMIENTO			
	%	ua	edif
Ayuntamiento	10%	730,74 ua	1.461,49 m ² e
Propiedad	90%	6.576,70 ua	8.265,31 m ² e
TOTAL		7.307,44 ua	9.726,80 m²e

4.2 ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL A LA NORMATIVA SECTORIAL EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

El cumplimiento de las determinaciones sobre supresión de barreras urbanísticas es el siguiente:

- La oferta de plazas de aparcamiento públicas en calles de red local deberá diseñar como mínimo una de cada 40 plazas de dimensiones y características adecuadas a los vehículos especiales para personas de movilidad reducida: ninguna en este caso puesto que se disponen 28 plazas de aparcamiento en vía pública, aún así se prevé una plaza adaptada a personas con movilidad reducida.
- Todas las parcelas edificables del ámbito están comunicadas por itinerarios peatonales públicos que cumplen los dos criterios de diseño especificados en la legislación sectorial de aplicación: anchura mínima de 1,80 m y pendiente máxima del 6%.
- El resto de las condiciones de micro-configuración de estos itinerarios peatonales (tipo de pavimento, altura de bordillos, vados, altura de la señalización vertical) diseñados en sus tres



determinaciones generales (topología, anchura y pendiente longitudinal) por la presente Iniciativa, son propias del contenido del Proyecto de Urbanización que se tramitará como contenido técnico propio del desarrollo.



5 CONEXIÓN AL SISTEMA DE TRANSPORTE

TRANSPORTE PÚBLICO

En la población de Becerril de la Sierra es de 6.277 habitantes (INE 2023). El municipio no tiene aún las características demográficas y de actividad diaria de un núcleo dormitorio de la segunda corona del área metropolitana madrileña (conserva una proporción muy significativa de las características demográficas y de actividad de un núcleo tradicional de segunda vivienda de presierra, con unos estándares muchísimo menores de demanda de transporte interurbano, sobre todo público), y así, el análisis del horizonte de saturación de los medios de transporte aconseja emplear estándares de demanda propios de una situación de integración parcial de la población de Becerril de la Sierra en la dinámica diaria de movilidad del área metropolitana madrileña.

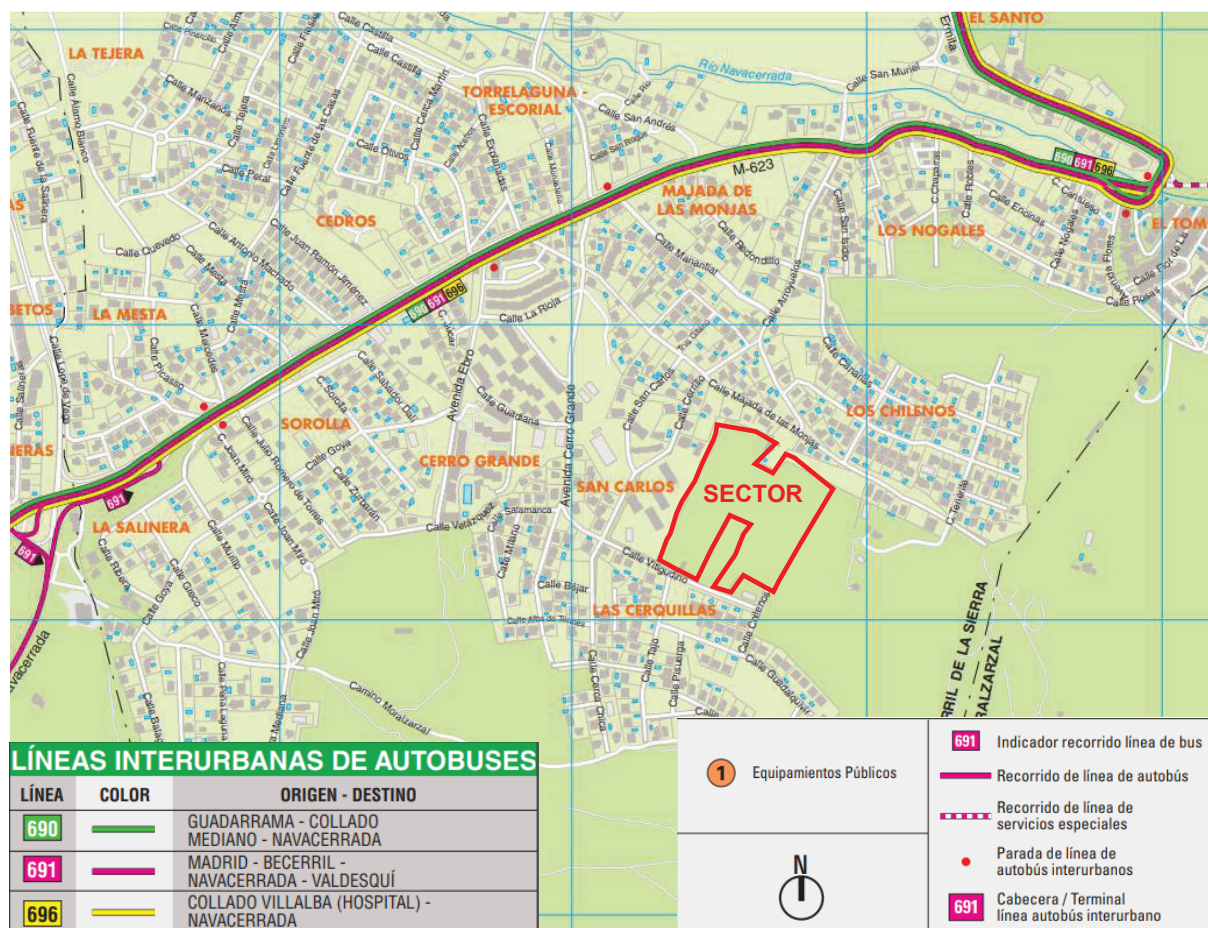
El núcleo de Becerril de la Sierra cuenta con un medio de transporte público interurbano: tres líneas de autobuses interurbanos.

-  **Guadarrama - Collado Mediano - Navacerrada**
Guadarrama - Collado Mediano - Becerril de la Sierra - Navacerrada
-  **Madrid (Moncloa) - Becerril - Navacerrada - Valdesquí**
Madrid - Las Rozas de Madrid - Collado Villalba - Collado Mediano - Becerril de la Sierra - Navacerrada
-  **Collado Villalba (Hospital) - Navacerrada**
Collado Villalba - Collado Mediano - Becerril de la Sierra - Navacerrada

Estas líneas aseguran la conexión de Becerril de la Sierra con Madrid (vía Collado-Villalba), y los principales núcleos urbanos de su entorno. Tal y como se observa en la siguiente imagen la parada de autobús se sitúa a unos 500 m al noroeste del sector, lo que implica la accesibilidad a pie desde el Sector a las mismas con un recorrido de 10 minutos a través de zonas totalmente consolidadas del tejido urbano del núcleo.

Existe pues en la actualidad una oferta efectiva de desplazamientos interurbanos en transporte público.





Fuente: Consorcio de Transportes de Madrid.

TRANSPORTE PRIVADO

El núcleo de Becerril de la Sierra se conecta con los núcleos urbanos de su entorno a través de dos carreteras regionales fundamentalmente, M-601 y M-623, cuyas IMDs en esta zona muestran un nivel bajo de saturación.

CONCLUSIÓN

La puesta en marcha del Sector en el contexto de la actual oferta y demanda efectivas y reales de movilidad interurbana de Becerril de la Sierra, apenas produce efectos sobre los distintos medios e infraestructuras de transporte público y privado, ya que se trata de un desarrollo que contempla la ejecución de sólo 77 viviendas.



6 PLANES DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS

En el presente apartado se da cumplimiento al artículo 48.2.e) de la LS que lo prescribe como contenido obligatorio del Plan Parcial.

6.1 ANÁLISIS DE RIESGOS

Los supuestos catastróficos a los que se refiere el artículo citado se refiere a los aspectos de seguridad civil propios y específicos del Sector que requieran medidas concretas a tener en cuenta en los documentos de planeamiento, por no estar contemplados con carácter general en los dispositivos de seguridad civil municipales y regionales para todo el territorio del término municipal. No obstante hay que mencionar que los riesgos de accidente individual de origen no específicamente territorial o urbanístico (tráfico, accidente doméstico, agresión, crisis de salud...) de origen no específicamente territorial o urbanístico, tiene sus mecanismos y planes específicos de seguridad (gestionados por el SERCAM, el SAMUR, la Policía Local y la Guardia Civil), y que las necesidades de evacuación o asistencia inmediata derivadas de estos riesgos de accidente individuales aconsejan prever en el planeamiento urbanístico una accesibilidad sencilla y carente de obstáculos de estos medios de asistencia individual urgente, que básicamente son las ambulancias, los coches patrulla y los helicópteros de emergencia.

En este caso, la situación del Sector totalmente integrado en la estructura del tejido urbano consolidado del núcleo de Becerril garantiza en primer lugar la misma accesibilidad media a estos mecanismos de asistencia y evacuación en caso de accidente individual de que goza el resto de los vecinos del núcleo. Pero además, dos tipos de características específicas y propias de la ordenación urbanística del Sector garantizan una mayor facilidad (o menor existencia de obstáculos) en la accesibilidad de estos medios motorizados de evacuación y asistencia individual urgente:

- la fortísima permeabilidad del tejido urbano del ámbito:
- un 52 % de la superficie del ámbito está constituida por espacios libres de uso y dominio público: calles y zonas verdes públicas,
- del 48 % restante, sólo una parte es ocupable por la edificación, debiendo quedar el resto como patios y jardines privados no edificados.
- en la superficie total del ámbito realmente edificable, la altura máxima es de dos plantas y bajo cubierta (B+1+BC),
- la sencillísima ordenación de volúmenes del ámbito (estructura viaria cerrando celdas de circulación completas sin fondos de saco y edificación en unifamiliar aislada o pareada de dos plantas), y la iluminación nocturna de todos sus espacios públicos, permiten una rápida y eficaz orientación de los servicios de emergencia.



En resumen, las condiciones de permeabilidad, accesibilidad, imagen urbana, limitación de alturas y alumbrado público del sector son idóneas para una sencilla, rápida y eficaz actuación de los servicios motorizados (terrestres y aéreos) de ayuda y evacuación de urgencia en casos individuales de accidente en cualquier punto del Sector.

En cuanto a la evaluación de riesgos, ya se concluyó en la memoria informativa con la práctica inexistencia de riesgos sísmico, hídrico, corrimiento y hundimiento de tierras. A continuación se procede al análisis del riesgo de incendios forestal.

Los suelos no urbanizables adyacentes al límite este del Sector tienen una configuración de dehesa a pastos de fresno, encina y robleda, con un marco entre pies tan extenso que las posibilidades de incendio peligroso se reducen al monte bajo, de momento inexistente dada la carga ganadera de estos pastizales. En cualquier caso, el riesgo de incendio de estos pastos en periodo seco en un supuesto de abandono de su uso ganadero durante al menos una temporada, no elevado por el efecto de cortafuegos de las calles y zonas verdes no arboladas que limitan las parcelas edificables del Sector por su borde este.

En resumen, los riesgos de supuestos catastróficos de origen medioambiental que puedan afectar al ámbito del Sector son mínimos dadas las características orográficas, geológicas, hídricas, climáticas y de cubierta vegetal de sus terrenos y de los adyacentes, por lo que no es preciso establecer en el planeamiento urbanístico de desarrollo determinaciones específicas de seguridad, evacuación o alarma más allá de las existentes para el resto del término municipal.

Respecto a los riesgos de origen urbanístico, el uso característico del Sector es el residencial, cuya escasa peligrosidad como actividad urbana le exime en la legislación de control medioambiental de actividades vigentes de cualquier procedimiento específico de evaluación ambiental de riesgos previo a su implantación.

Las únicas actividades permitidas en el Sector y sujetas, en aplicación de estos dos cuerpos normativos al procedimiento de evaluación ambiental de actividades en razón de su peligrosidad (ponderación de riesgos y las medidas correctoras correspondientes, incluidos planes de evacuación y alarma) previo a su implantación, son:

- la posible ampliación de la red de distribución subterránea colectiva de gas natural de esta zona del núcleo de Becerril de la Sierra al ámbito del sector (riesgos de incendio y fugas),
- el Centro de Transformación la red de Baja Tensión del Sector (riesgos de incendio y electrocución).

Las implantaciones de estas instalaciones y actividades están sujetas a procedimientos técnico-administrativos específicos (la Evaluación Ambiental de Actividades) de control previo de riesgos y de establecimiento de medidas correctoras que incluyen sus propios planes de emergencia, evacuación y alarma, lo que no exime al presente Plan Parcial del análisis de la pertinencia del establecimiento de medidas de seguridad propias específicas.



Por último establecer que no existen ni actividades peligrosas externas próximas al sector, ni suelo ordenado para poder albergarlas en su cercanía.

En resumen, los riesgos de supuestos catastróficos colectivos de origen urbanístico previsibles en el ámbito del Sector se derivan de:

- los riesgos específicos de incendio de las actividades peligrosas puntuales del Sector: red de distribución de gas (en este caso también contaminación atmosférica por posibles fugas) y un Centro de Transformación (en este caso también riesgos de electrocución por contacto directo en caso de mal funcionamiento o avería).
- los riesgos genéricos de incendio y/o colapso parcial o total de los edificios del ámbito.

6.2 PREVISIONES DE EVACUACIÓN Y ACCESIBILIDAD

Los riesgos de catástrofes colectivas de origen medioambiental que puedan afectar a la vez a todo el territorio del Sector son inexistentes, siendo pues sólo pertinente el análisis de las necesidades de evacuación y accesibilidad generadas por los riesgos de incendio, contaminación atmosférica y derrumbamientos que se puedan producir en edificios o actividades aisladas del Sector. En principio pues, las necesidades de evacuación y accesibilidad urgente nunca van a ser de la totalidad de los usuarios del Sector, sino puntuales de cada uno de sus edificios.

Evacuación de y accesibilidad a cada edificio

Los futuros edificios del Sector deben de cumplir las prescripciones de evacuación y accesibilidad de la normativa sectorial vigente de prevención de incendios, pero no es este hecho obvio el que se debe de analizar en el planeamiento de desarrollo, sino el más preciso de las condiciones específicas (mayores dificultades o mayores facilidades) que la concreta ordenación urbanística del ámbito impone al cumplimiento posterior edificio a edificio de estas prescripciones mínimas de evacuación y accesibilidad.

Las características básicas de la ordenación urbanística del ámbito que determinan la mayor facilidad o dificultad en el obligado cumplimiento edificio a edificio de unas condiciones aceptables de evacuación y accesibilidad son las siguientes:

- número máximo de plantas sobre rasante: 2
- número máximo de plantas bajo rasante: una sin usos vivideros
- tipología: edificación aislada o pareada
- ocupación máxima media de cada parcela: 35 %
- tamaño mínimo de parcela: 350 m²
- frente mínimo de parcela a vía pública o espacio libre público: 10 m
- configuración de los espacios públicos que bordean las manzanas edificables
- malla ortogonal regular sin fondos de saco.



Como se puede comprobar las determinaciones del Plan Parcial que regulan la organización espacial de los edificios y su relación con los espacios libres públicos y privados que los rodean, resultan muy adecuadas para conseguir eficaces vías de evacuación a lugar seguro (en la terminología de la legislación de protección contra incendios) a pie de cada edificio y eficaces vías de accesibilidad de vehículos de emergencia a pie de cada fachada de cada edificio. En resumen, la sencilla ordenación de volúmenes del Plan Parcial, la organización mallada de su red de espacios públicos, el propio peso superficial de estos espacios públicos y de los privados no edificables, los frentes mínimos de parcela y las separaciones mínimas entre edificios, configuran un cuadro edificado visualmente ordenado, troceado y tremendamente permeable, perfectamente adecuado a la futura disposición de condiciones de evacuación y accesibilidad suficientes en los proyectos de edificación.

Evacuación total del Sector

Como ya hemos indicado, las hipótesis de una necesaria evacuación urgente de la totalidad de los usuarios del Sector son inexistentes, pero en cualquier caso, si esta eventualidad (en principio no previsible) se produjese, el tejido urbano del Sector presenta unas buenas condiciones morfológicas para evitar cualquier tipo de aglomeración en esta evacuación.

En efecto:

- el Sector tiene dos de sus linderos configurados por calles longitudinales (Vitigudino y Majada de las Monjas) con secciones más que suficientes para garantizar la evacuación total del sector tanto a pie como motorizada.
- las zonas interiores del Sector están conectadas con estas tres calles a través de tres calles transversales y un gran parque público de 20.868 m².



7 ANÁLISIS ECONÓMICO DEL PLAN PARCIAL

7.1 ESTUDIO ECONÓMICO

El presente Plan Parcial se tramita previamente al resto de documentos urbanísticos que forman parte del desarrollo, entre los que se encuentra el correspondiente Proyecto de Urbanización del Sector. En dicho Proyecto de Urbanización se evaluará con precisión el coste de las obras de urbanización de la ordenación del Sector definida en el Plan Parcial. Así, el presente apartado únicamente incluye una aproximación del coste de dichas obras, estimándose en la cantidad (en ejecución material, sin IVA) de un millón cuatrocientos cuarenta y cuatro mil cuatrocientos noventa y siete euros (1.444.497 €), y cuyo desglose por grandes capítulos funcionales se detalla en la siguiente tabla:

PEM	
OBRAS DE URBANIZACIÓN	
01. DEMOLICIONES Y ACTUACIONES PREVIAS	3.000,0 €
02. MOVIMIENTO DE TIERRAS	74.676,0 €
03. ABASTECIMIENTO Y RIEGO	72.523 €
04. SANEAMIENTO	232.010 €
05. ELECTRICIDAD	328.300 €
06. ILUMINACIÓN	26.200 €
07. TELECOMUNICACIONES	33.745 €
08. FIRMES Y PAVIMENTOS	131.100 €
09. ESPACIOS LIBRES	292.152 €
10. MOBILIARIO URBANO	15.000 €
11. SEÑALIZACIÓN	9.500 €
12. GESTIÓN DE RESIDUOS	14.618 €
13. CONTROL DE CALIDAD	12.182 €
14. SEGURIDAD Y SALUD	19.491 €
TOTAL	1.264.497 €
COSTE GESTIÓN	
01. HONORARIOS, INDEMNIZACIONES	110.000 €
02. NOTARÍA Y REGISTRO	40.000 €
03. PUBLICACIONES	30.000 €
TOTAL	180.000 €
COSTE TOTAL DE EJECUCIÓN	
CONEXIÓN Y REFUERZO SIS. GENERALES	0 €
OBRAS DE URBANIZACIÓN	1.264.497 €
COSTE GESTIÓN	180.000 €
TOTAL	1.444.497 €



7.2 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Se incluye el presente apartado en cumplimiento del artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano

(...)

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

(...)

7.2.1 Implantación de las infraestructuras

El coste de implantación, conexión y refuerzo de las infraestructuras son el resultado de la suma de los capítulos correspondientes reflejados en el estudio económico financiero del Plan Parcial, detallado en el apartado anterior, y que asciende a 1.444.497 €.

7.2.2 Mantenimiento de las infraestructuras

Los servicios públicos prestados bajo concesión administrativa serán asumidos por las compañías concesionarias con cargo a las cuotas de los nuevos abonados.

Los servicios públicos prestados por el Ayuntamiento se financian con base al presupuesto general de Ayuntamiento de Becerril de la Sierra.

La actuación urbanística Majada de las Monjas genera dos tipos de ingresos en el presupuesto general del Ayuntamiento: unos fijos anuales y unos extraordinarios que sólo se producen una vez en los cinco primeros años. Se incluye a continuación el cálculo estimatorio de ellos.



INGRESOS / GASTOS INICIALES GENERADOS POR LA ACTUACIÓN

COSTES MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS		
CONCEPTO	RATIO	COSTE
Mantenimiento de viales	0,2 €/m ²	874,00 €
Limpieza viaria	40 €/hab.	4.840,00 €
Parques y jardines	1,5 €/m ²	31.302,00 €
Alumbrado Público en viario y jardín	150 €/Ud	2.850,00 €
Abastecimiento, Saneamiento y Depuración	Autofinanciación	0,00 €
Gestión R.S.U.	Autofinanciación	0,00 €
TOTAL		39.866,00 €

COSTES PUESTA EN MARCHA Y PRESTACION DE SERVICIOS		
CONCEPTO	RATIO	COSTE
Seguridad y Bienestar Social	75 €/habitante	9.075 €
Equipamiento Deportivo / Socio - Cultural	400 €/habitante	48.400 €
Contribución Gtos. Grés. Ayuntamiento	25 €/habitante	3.025 €
TOTAL		60.500,00 €

TOTAL COSTES INICIALES	100.366,00 €
-------------------------------	---------------------

INGRESOS INICIALES AÑO 0			
CONCEPTO	RATIO		INGRESOS
10% DE CESIÓN	10,00%	530,20 €/m ² e	515.715 €
ICIO	2,00%	P.E.M.	109.524 €
LICENCIAS DE OBRA	2,50%	P.E.M.	136.905 €
PRIMERA OCUPACIÓN	0,627 €/m ²		6.099 €
I.B.I.Residencial	0,48%	Valor Catastral	54.244 €
Aportación del Estado	200 €/hab.		24.200 €
Aportación de la CAM	130 €/hab.		15.730 €

TOTAL INGRESOS AÑO 0	862.416 €
-----------------------------	------------------

SALDO (INGRESOS-GASTOS INICIALES)	762.049,83 €
--	---------------------

Como se puede comprobar, el equilibrio presupuestario es favorable para el Ayuntamiento: los ingresos iniciales generados por la actuación (862.416 €) cubren con holgura la estimación de los costes iniciales generados (100.366 €).



INGRESOS / GASTOS ANUALES GENERADOS POR LA ACTUACIÓN

COSTES MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS		
CONCEPTO	RATIO	COSTE
Mantenimiento de viales	0,2 €/m ²	874,00 €
Limpieza viaria	40 €/hab.	4.840,00 €
Parques y jardines	1,5 €/m ²	31.302,00 €
Alumbrado Público en viario y jardín	150 €/Ud	2.850,00 €
Abastecimiento, Saneamiento y Depuración	Autofinanciación	0,00 €
Gestión R.S.U.	Autofinanciación	0,00 €
TOTAL		39.866,00 €

COSTES PRESTACION DE SERVICIOS		
CONCEPTO	RATIO	COSTE
Seguridad y Bienestar Social	75 €/habitante	9.075 €
Mantenimiento Eq. / Mob. Urbano	18 €/habitante	2.178 €
Contribución Gtos. Grls. Concello	25 €/habitante	3.025 €
TOTAL		14.278,00 €

TOTAL COSTES ANUALES	54.144,00 €
-----------------------------	--------------------

INGRESOS ANUALES		
CONCEPTO	RATIO	INGRESOS
I.B.I.	0,48% Valor Catastral	54.244 €
Aportación del Estado	200 €/hab.	24.200 €
Aportación de la CAM	130 €/hab.	15.730 €

TOTAL INGRESOS ANUALES	94.174 €
-------------------------------	-----------------

SALDO (INGRESOS-GASTOS ANUALES)	40.029,71 €
--	--------------------

Como se puede comprobar, el resto de años el equilibrio presupuestario también es favorable para el Ayuntamiento: los ingresos anuales generados por la actuación (94.174 €) cubren la estimación de los costes anuales generados (54.144 €).

7.2.3 Conclusión

Resulta que el auténtico impacto positivo de la actuación en los presupuestos municipales está en estos ingresos excepcionales que se producen una única vez y en los primeros años. No se incluye la estimación de la repercusión positiva de los mismos a medio-largo plazo en los ingresos anuales municipales equivalente a su capitalización al precio oficial actual del dinero, dado que es una actuación que no se realiza en este Ayuntamiento.

Considerando como ingresos anuales fijos el que genera la actuación urbanística (94.174 €), llegamos a la cuantificación de la mejora permanente que el presente desarrollo puede generar en el equilibrio presupuestario municipal.



8 RESUMEN EJECUTIVO

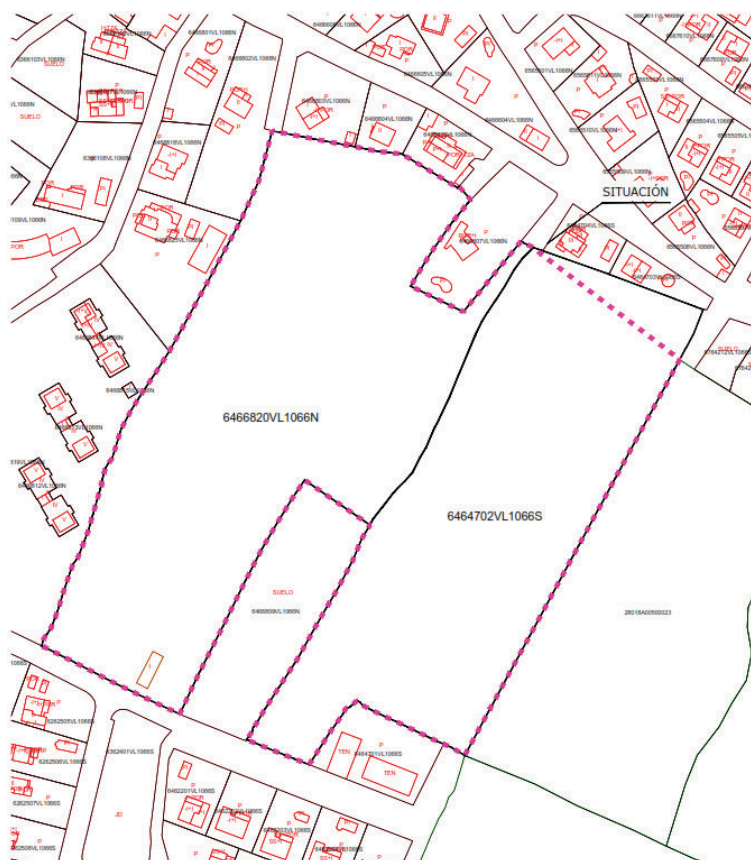
El art. 56.bis de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid establece que, en la documentación que se someta a información pública de un instrumento de planeamiento, deberá incluirse un resumen expresivo de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente,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

En cumplimiento a lo anterior se incluye en el presente documento el citado Resumen Ejecutivo.

8.1 ÁMBITO EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

El ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente coincide con el sector 10 “Majada de las Monjas”, delimitado en las Normas Subsidiarias Municipales de Becerril de la Sierra. La concreción de la delimitación del sector se incluye en la documentación gráfica del presente Plan Parcial, y es coincide con las parcelas catastrales 6466820VL1066N (en su totalidad) y 6464702VL1066S (en su mayor parte).

A continuación se incorpora la delimitación sobre el plano catastral de la zona.



8.2 ALCANCE DE LA ORDENACIÓN

El presente Plan Parcial establece en su ámbito cinco zonas de ordenación pormenorizada:

- Zonas U1 a U4: correspondientes a cuatro submanzanas de uso y tipología residencial libre en edificios unifamiliares aislados y pareados, en parcela mínima de 350 m².
- Zona P1: correspondiente al uso y tipología residencial familiar sujeto al régimen de protección pública, en edificios en parcela común.
- Zona EL: correspondiente a las zonas verdes públicas de red general, formada por una manzana, en posición lindante al PORN de la Sierra de Guadarrama. En esta zona el Plan Parcial prevé una red de itinerarios para peatones y bicicletas.
- Zonas V1 a V3: correspondiente al viario público de red local, tanto peatonal como de tráfico compartido y de tráfico rodado.
- Zona SU: correspondiente a la parcela destinada al centro de transformación de servicio al ámbito.

8.3 ÁMBITO EN EL QUE SE SUSPENDEN LICENCIAS

El ámbito en el que se suspenden licencias coincide con el ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente: las parcelas catastrales 6466820VL1066N (en su totalidad) y 6464702VL1066S (en su mayor parte).

Tal como establece la legislación urbanística, la aprobación inicial del plan parcial supondrá, en el ámbito del sector 10 “Majada de las Monjas”, la suspensión de la realización de nuevos actos de uso del suelo, de construcción y edificación, y de ejecución de actividades, salvo las que puedan otorgarse de acuerdo con la situación y naturaleza actual de los terrenos (tales como desbroces, podas, obras de conservación,...) y las que, en su caso, puedan autorizarse de forma provisional con carácter previo a la urbanización del sector, al amparo de la legislación urbanística aplicable.

La duración de dicha suspensión, conforme lo establecido en el artículo 70.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, no podrá exceder 1 año. No será posible acordar nuevas suspensiones en la misma zona por idéntica finalidad hasta que transcurran cinco años, contados a partir del término de la suspensión.

A Coruña, noviembre de 2024

Por FERNÁNDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS, S.L.P., los arquitectos.

Fdo.: Álvaro Fernández Carballada

Fdo.: Beatriz Aneiros Filgueira

