es del Ministerio de Industria y Energía de 26 de octubre ₹3 y 6 de julio de 1984; la Orden del Ministerio de Indus-Energía de 19 de abril de 1985, por la que se otorgó la conadministrativa a "Enagás" para la prestación del servi-blico de suministro de gas natural para usos industriales ersos términos municipales de la provincia de Madrid.

:da

lazo para la puesta en marcha de las instalaciones que se zan será de seis meses a partir de la fecha de ocupación e las fincas afectadas.

instalaciones que se autorizan por la presente Resolución n de realizarse de acuerdo con el proyecto denominado vo a red de distribución de gas natural en Madrid, acome-«Metales y Cromados, Sociedad Anónima», en el térmi-Getafe", que se concreta en los siguientes datos:

pería: de acero al carbono tipo API 5L Gr. B, con diáme-2 pulgadas, espesor de 3,6 milimetros, dotada de revesntos externos y protección catódica.

igitud: 113 metros, por el término municipal de Getafe rid).

sión máxima de servicio: 16 bar.

esupuesto: 895.506 pesetas.

afección a fincas particulares derivada de la construcción

asoducto se concreta de la siguiente forma:

no.-Pleno dominio de los terrenos sobre los que se han de truir los elementos de instalación fija en superficie.

os.-Para las canalizaciones: Imposición de servidumbre permanente de paso en una a de terreno de dos metros de ancho a lo largo del gasoo, por donde discurrirá enterrada la tubería o tuberías que quieran para la conducción del gas y que estará sujeta a las entes limitaciones:

Prohibición de efectuar trabajos de arada o similares a profundidad superior a 50 centímetros, así como de planrboles o arbustos a una distancia inferior a dos metros, a

ar del eje de la tubería.

Prohibición de realizar cualquier tipo de obras o efectuar alguno que pudiera dañar o perturbar el buen funcionaito de las instalaciones, a una distancia inferior a cinco medel eje trazado, a uno y otro lado del mismo. Esta distanpodrá reducirse siempre que se solicite expresamente y se plan las condiciones que en cada caso fije el órgano comnte de la Administración.

Libre acceso del personal y equipos necesarios para el tenimiento y vigilancia de las instalaciones, con pago, en

iso, de los daños que se ocasionen.

Posibilidad de instalar los hitos de señalización o delimion y los tubos de ventilación, así como de realizar las obras rficiales o subterráneas que sean necesarias para la ejecu-

o funcionamiento de las instalaciones. Ocupación temporal, como necesidad derivada de la ejeón de las obras, de la zona que se refleja para cada finca en planos parcelarios de expropiación y en la que se hará deirecer todo obstáculo.

ara introducir modificaciones en las instalaciones que afeca los datos básicos a que se refiere la condición tércera, será esario obtener la autorización de esta Dirección General.

nta

n la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la sejería de Economía de la Comunidad de Madrid, se prearán los ensayos y pruebas oportunos, así como un certififinal de obra, firmado por Técnico Superior competente sado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que consue la construcción y montaje de las instalaciones se han efecio de acuerdo con las normas que se hayan aplicado en el ecto y con las normas de detalle que hayan sido aprobadas, u caso, por dicha Dirección General, así como las demás nas técnicas vigentes que sean de aplicación.

Sexta

"Enagás" dará cuenta de la terminación de las instalaciones a la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid, para su reconocimiento y levantamiento del acta de puesta en marcha de las mismas, sin cuyo requisito no podrán entrar en funcionamiento.

Séptima

La Administración se reservará el derecho de dejar sin efecto esta autorización en el momento en que se demuestre el incumplimiento de ías condiciones impuestas, por la declaración inexacta de los datos suministrados u otra causa excepcional que lo justifique.

La presente autorización no exime de la necesidad de cualesquier otras autorizaciones prevenidas en la legislación vigente.

Contra esta Resolución se podrá interponer recurso de alzada ante el excelentísimo señor Consejero de Economía de la Comunidad de Madrid, en el plazo de quince días hábiles desde su publicación, conforme determina el artículo 122 de la ley de Procedimiento Administrativo.

Madrid, a 1 de marzo de 1991.-El Director General, Envique Gavilanes Vázquez.

(0.-1.931)

Consejería de Política Territorial

Orden de 22 de febrero de 1991, de la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid, por la que se hacen públicas las normas subsidiarias de planeamiento para diversos poligonos del término municipal de Los Molinos, promovidas por esta Consejería.

En sesión celebrada el día 21 de febrero de 1991, y por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, se ha adoptado, entre otros, acuerdo cuya parte dispositiva, a la letra, dice:

Primero

Dictar las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento para el polígono número 1, supermanzanas letras A, B, C, D y E; polígono número 2, supermanzanas letras A y B; polígono número 5, supermanzanas letras A, B, C y D; poligono número 7, supermanzanas letras A y B; polígono número 9, supermanzanas letras A y B, y polígono número 10, supermanzanas letras A, B y C, en el término municipal de Los Molinos, en base a las consideraciones técnicas y jurídicas en que fundamenta su informe favorable la Comisión de Urbanismo de Madrid.

Segundo

Significar que a la presente revisión le resulta de aplicación lo dispuesto en la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, quedando, en consecuencia sujeta al cumplimiento de lo deberes urbanísticos con el alcance determinado en la misma, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Adicional 1.3.

Tercero

Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA CO-MUNIDAD DE MADRID y en el "Boletín Oficial del Estado", en cumplimiento de lo establecido en el artículo 15 del Decreto 69/1983, de 30 de junio; artículo 44, en relación con el artículo 56 de la vigente ley del Suelo, y artículo 151 del Reglamento de

Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que el transcrito acuerdo agota la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, para ante el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a la fecha de inserción de la presente Orden, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.1 del

MARTES 12 DE MARZO DE 1991

Decreto 69/1983, de 30 de junio, antes citado, significándose que el mismo deberá ser presentado por conducto de esta Consejería de Política Territorial.

Madrid, a 22 de febrero de 1991.

El Consejero de Política Territorial FDUARDO MANGADA

(0.-1.791)

Consejería de Política Territorial

Resolución de 4 de marzo de 1991, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Politica Territorial, a cuya virtud se hace pública Orden relativa a proyecto para estación de servicio en Valdemorillo, promovido por don Rogelio Baón Ramírez, calle Cardenal Herrera Oria, número 173, 28034 Ma-

El excelentísimo señor Consejero de Política Territorial, en fecha 18 de febrero de 1991, resolvió:

Autorizar previamente la construcción en suelo no urbanizable de una estación de servicio, en la margen derecha de la carretera M-600, de Guadarrama a Brunete por El Escorial, p.k. 27,200 de la antigua carretera C-600, suelo no urbanizable, del término municipal de Valdemorillo, interesada por don Rogelio Baón Ramírez, siempre que se dé cumplimiento a las determinaciones fijadas por la Agencia de Medio Ambiente siguientes:

A) Que se cumplan los apartados citados en el estudio de impacto ambiental, referentes a la ejecución de las obras en cuanto pudieran aparecer yacimientos arqueológicos, paleonto-

lógicos o minerales.

B) De la misma manera hay que cuidar la contaminación sonora y del entorno con plantaciones vegetales y otros sistemas.

C) La parcela objeto de la instalación se encuentra sin cultivar, con la presencia de diversas especies herbáceas cuyo aspecto paisajístico es bastante deficiente, por lo cual es importante que en el entorno de la instalación se proceda a su limpieza y adecuación.

D) Con relación a la obra civil se tendrá en cuenta en el movimiento de tierrar que, al hacer la retirada de la capa vegetal, se procure el aprovechamiento de estas tierras, evitando que-

den amontonadas o dispuestas en cordón.

Someter el presente expediente al trámite de información pública por plazo de quince días hábiles, e igualmente el trámite de audiencia del Ayuntamiento de Valdemorillo por igual pe-

ríodo de tiempo y con carácter simultáneo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 43.3 del texto refundido de la ley del Suelo, y artículo 128 del Reglamento de Planeamiento, se podrá examinar el referido expediente durante el plazo de quince días hábiles en los locales de la Consejería de Política Territorial, sitos en la calle Maudes, número 17, de Madrid, en horas hábiles desde el siguiente en que el presente anuncio se haga público en el BOLETÍN OFICIAL DE LA CO-MUNIDAD DE MADRID y hasta el día en que termine el plazo de información pública.

Durante el expresado período de tiempo, cuantas personas se consideren afectadas por dicha Orden podrán formular alegaciones, mediante escrito dirigido al excelentísimo señor Conse-

jero de Política Territorial.

Madrid, a 4 de marzo de 1991.-El Secretario General Técni-

co, Carlos Tamame Gómez.

(0.-1.941)

Consejería de Salud

SERVICIO REGIONAL DE SALUD

Anuncio de 5 de marzo de 1991, sobre notificación de Resolución del expediente de apertura de oficina de farmacia en el municipio de Griñón (Madrid).

En el expediente de apertura de oficina de farmacia núme 109 de 1990, para el municipio de Griñón (Madrid), el Dirtor General de Salud ha dictado la siguiente Resolución:

Visto el expediente incoado a instancia de doña María Je Cienfuegos-Jovellanos Fernández, por el que solicita con fe-8 de abril de 1988 apertura de oficina de farmacia en núcleo tuado en el margen izquierdo de las carreteras de Humanes Madrid a Griñón y de Griñón a Navalcarnero, en el munici de Griñón (Madrid), al amparo del artículo 3.1.b) del Real

creto 909/1978, de 14 de abril.

Resultando que en escrito del Alcalde del Ayuntamiento Griñón de 25 de marzo de 1988, se certifica lo siguiente: según la última rectificación del padrón municipal de habi: tes, este municipio cuenta con una población de derecho de enero de 1988, de 1.721 habitantes y una población flota en época veraniega de unas 2.500 personas más; lo que hace total de 4.221 habitantes. De estos habitantes, aproximadan te unos 2.100, en época veraniega, se encuentran en el mat izquierdo de las carreteras de Humanes de Madrid a Griño de Griñón a Navalcarnero." Por el mismo organo, en esc posterior de 12 de abril de 1988, se afirma: "Como ampliac al certificado que con fecha 25 de marzo del presente año. emitió este Ayuntamiento a petición de doña María Jesús C fuegos-Jovellanos Fernández, en el que notificamos la po ción existente en el margen izquierdo y totalidad del pueblo el margen izquierdo de las carreteras de Humanes de Madr de Grinon a Navarcarnero, por el presente se hace constar dicho núcleo se encuentra separado respecto al resto del c junto urbano por el accidente artificial de las carreteras a: riormente mencionadas".

Resultando que por el Secretario del Colegio Oficial de 🗅 macéuticos de Madrid, en fecha 4 de mayo de 1988, se cer ca: "Que de acuerdo con lo previsto en el artículo 4.1 y 2 Real Decreto de 14 de abril de 1978, a instancia de doña M Jesús Cienfuegos-Jovellanos Fernández fue iniciado proc miento en el municipio de Griñón (Madrid), núcleo marge: quierdo carretera de Humanes de Madrid-Griñón, y al ami de lo previsto en el artículo 3.1.b) del mencionado Real De to, publicándose en el tablón de este Colegio el 8 de abri 1988, no habiéndose recibido dentro de los siguientes qu días, ni después y hasta la fecha, ninguna nueva petición este mismo núcleo y en base a la misma norma invocada." el mismo órgano se emite posterior certificado de 10 de n de 1988, en el que se declara: "Que según consta en los ar vos de este Colegio, en el municipio de Griñón existe ab para servicio al público una oficina de farmacia, siendo e mero de habitantes, según último censo conocido a 1 de e de 1987, de 1.565 habitantes. Igualmente se hace constar con anterioridad a la petición de la farmacéutica doña Mari sús Cienfuegos-Jovellanos Fernández objeto de expediente la zona solicitada por la señora Cienfuegos-Jovellanos.

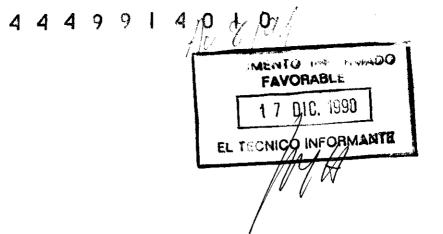
Resultando que en contestación a escrito del Secretari Colegio Oficial de Farmacéuticos de Madrid de 24 de may 1988, el Alcalde de Griñón en escrito de 26 de agosto de l declara: "Que el censo de viviendas de primera ocupación zona indicada en el plano adjunto, es de unas 315 vivie aproximadamente, y unas 100 viviendas de segunda ocupa La zona indicada en el plano de referencia, se encuentra dida por la carretera C-404 Navalcarnero-Chinchón."

Resultando que por el aparejador encargado por el Co Oficial de Farmacéuticos de Madrid se emite informe de septiembre de 1988, que afirma que: "Reconocida la zona puesta se comprueba que el casco urbano de Griñón qued cionado por la vía de ferrocarril, carretera C-404 y carret. Griñón a Humanes de Madrid, por lo que podrían definir rios núcleos de población, considerando límites de separ cualquiera de las carreteras mencionadas o la vía de ferro En concreto, en la zona propuesta se distinguen a juicio de nico que suscribe los siguientes núcleos distintos:

1.º Zona comprendida entre la carretera de Human Marid-Griñón hasta su intersección con la carretera Cdesde este punto hasta el fin del término municipal de G en dirección a Torrejón de la Calzada.

2.º Zona comprendida entre la carretera C-404 desde

tersección con la carretera M-4320.



NORMAS COMPLEMENTARIAS Y SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE LOS POLIGONOS 1, 2, 5, 7, 9 Y 10 DEL P. G. DE LOS MOLINOS (Madrid)



MEMORIA DE ORDENACION

Diciembre 1.990.

14449914011

PAVORABLE

1 7 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMANTE



Redactor: SANTOS LOPEZ COLON. Arquitecto y Urbanista.

FAVORABL

1 7 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMACIO

Capitulo 1º INTRODUCCION



14449914014

FAVORABLE

1 7 DIC. 1990

EL TEC

1.1. INTRODUCCION.

La virtud del planeamiento municipal, al prever en sus determinaciones el modelo de desarrollo urbano, intimamente relacionado con los condicionantes socioeconómicos del municipio que se trate, es la de adecuarse a dichas determinaciones.

En este sentido cabe considerar que un instrumento de planeamiento general no tiene una vigencia de hecho indefinida, estando tasada legalmente ésta en un periodo de ocho años, sirviendo este plazo de marco de referencia.

Superados dichos plazos se hace precisa su revisión para adecuar el modelo de crecimiento definido para el municipio, y ello en función de las variaciones surgidas como consecuencia de los parámetros, no sólo municipales sino también comarcales, de tipo social, económico, de crecimiento de población, etc.

En este estado de cosas, y contemplando la situación generada en el municipio de Los Molinos, situado al Noroeste de la Comunidad de Madrid, esta Administración, desde sus órganos que tienen la competencia urbanística, la Consejería de Política Territorial, a la vista de la situación en que dicho municipio se encontraba en relación con su instrumento de planeamiento municipal, el Plan General de Ordenación Urbana de 1.968, decidió suspender la vigencia del mismo en determinados ámbitos en las condiciones que determina la legislación del suelo, para que no se viese comprometida la subsiguiente redacción de la necesaria revisión del citado Plan General.

FAVORABLE 1 7 DIG. 1990

articulan pues como una orde na Elife transitoria del territorio de los ámbitos suspendidos ///don una vigencia temporal que terminará automáticamente con la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General.

Por lo que se refiere a la ordenación que formulan, dichas Normas, y asì se ha previsto en las presentes, determinan las actuaciones urbanísticas procedentes en su ámbito territorial de aplicación, tratándose de un ámbito parcial del término municipal, no pudiendo establecer determinaciones que comprometan actuaciones de otros ámbitos en que el Plan General sigue vigente.

Esta situación de ordenación parcial, a efectos de no comprometer soluciones de ordenación que se deriven del estudio global y pormenorizado que ha de efectuarse en la revisión del Plan General, obliga a articular una normativa urbanistica determinaciones territoriales aue permitan e1 desarrollo básico de las ya consolidadas por edificación y/o la urbanización. eliminando cualquier desarrollo potencial otras áreas que puedan jugar un papel estructurante en la ordenación general, ahora dificil de detectar por la visión parcial de la ordenación.

En este sentido, y dado que nos encontramos en un marco legal que determina pormenorizadamente los regimenes aplicables a cada clase de suelo, se establece una clasificación del mismo de los ámbitos que se consideran, que si bién se soportan en una realidad de la situación actual y concreta, no se puede evaluar sobre los que se consideran como no adscritos al desarrollo urbanistico, los clasificados como suelo no urbanizable, y su posible necesidad para cubrir la demanda residencial que se proyecte en la revisión del Plan General.

En este estado de cosas se enmarcan las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias que se redactan para los ámbitos geográficos del término municipal de Los Molinos en que es efectiva la suspensión planeamiento decretada por la Comunidad de Madrid.



1.2. AMBITO GEOGRAFICO DE LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS Y SUBSIDIARIAS.

El ámbito geográfico de las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias es el delimitado por el acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid, de suspensión del planeamiento en los Poligonos n^{Ω} 1, supermanzanas A, B, C, D y E, n^{Ω} 2, supermanzanas A y B, n^{Ω} 5, supermanzanas A, B, C y D, n^{Ω} 7, supermanzanas A y B, n^{Ω} 9, supermanzanas A y B, n^{Ω} 9.

Dichos ámbitos se recogieron gráficamente en un Plano a la escala 1/5.000, que se acompaña al presente documento como ANEXO Nº 1.

Es sobre estos ámbitos geográficos sobre los que las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias establecen sus determinaciones de ordenación.

Fuera de dichos ámbitos sigue vigente en el término municipal de Los Molinos el Plan General, no estableciendo determinaciones las presentes Normas.



DOCUMENTE FAVORABL 1 7 DIC2 1990 EL TECN

- CARACTER.

Por lo que se refiere al carácter de las Normas, el propio nombre del instrumento de planeamiento lo determina.

Toda vez que son una ordenación parcial del territorio municipal, son <u>complementarias</u> del plan general en los polìgonos de aplicación.

Por otra parte, son asì mismo <u>subsidiarias</u> de dicho Plan General para su ámbito de aplicación, y por tanto autónomas y no derivadas o dependientes. Solamente en caso de aprobarse una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte o modifique, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.

- VIGENCIA.

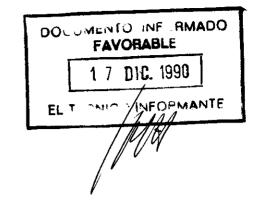
Estas Normas Complementarias y Subsidiarias serán vigentes, en su ámbito de aplicación, desde la publicación en el diario oficial correspondiente del acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid, y su vigencia será indefinida hasta tanto no se apruebe con carácter definitivo una revisión del Plan General al que suplen, o eventualmente, si se estimase más adecuado a la dinámica propia municipal, unas Normas Subsidiarias del Planeamiento municipal.



FAVORABL.
1 7 DIC. 1990
EL TECNICO INFORMANTE

Capìtulo 29 INFORMACION BASICA OPERATIVA ANTECEDENTES





2.1. UNA APROXIMACION AL MUNICIPIO DE LOS MOLINOS.

El elemento básico sobre el que se apoya toda ordenación urbanística es sin duda el territorio.

Es por tanto obligado examinar aunque sea brevemente las circunstancias que de todo orden concurren en el núcleo urbano de Los Molinos, para posteriormente acometer el análisis parcial y localizado de las áreas objeto de ordenación del presente instrumento.

Entrando, por tanto, a considerar las circunstancias que concurren al caso, cabe significar que el municipio de Los Molinos extiende su término municipal sobre la misma Sierra de Guadarrama, entre los términos de Cercedilla al Norte, Collado Mediano por el Este, Guadarrama por el Sur, y el limite de la provincia de Madrid por el Oeste, constituyéndose éste limite por la cuerda de la sierra citada.

De significativa importancia hay que señalar que por el Sureste del término discurre la parte más alta del rìo Guadarrama, que nace poco más arriba en el término de Cercedilla.

El núcleo urbano de Los Molinos se desarrolla al amparo de dicho rìo, a ambos márgenes.

Tiene su origen en un casco antiguo compacto, a la derecha del curso del rìo, con unas caracteristicas netamente serranas, con trazados urbanos irregulares y un importante fraccionamiento de la propiedad

Las dos vias de comunicación principal del

CONSEJERIA DE POLITICA TITOR TOTAL

FAVORABLE

1 7 D)C. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

municipio átraviesan esta zona de Sur a Norte, tratándose de la carretera de Guadarrama a Cercedilla, denominada M-7.100, que discurre tangente al casco antiguo, y la carretera comarcal C-600, que discurre por el otro margen del rìo y conduce de Guadarrama a Navacerrada en este tramo.

Otra via de comunicación de relevante importancia es la del ferrocarril, que discurre por el borde Este del término y del núcleo urbano. Este se constituye como una verdadera barrera al crecimiento urbano por la dificultad existente en atravesarlo, estando prácticamente consolidada por la edificación toda la margen en contacto con el núcleo urbano.

Si bien el casco antiguo tiene una extensión relativa pequeña, no ocurre lo mismo con las extensiones y ensanches del mismo.

Efectivamente, el núcleo urbano que consideramos, asì como los colindantes de Guadarrama y Cercedilla, han sido tradicionalmente núcleos de residencia temporal de rentas altas y medias-altas, habiéndose conformado colonias que datan de los años 1.920-30.

circunstancia es la que fundamentalmente el carácter básico del núcleo: extensiones residenciales unifamiliares, sobre un fraccionamiento del suelo en lotes grande o muy grandes (1.000 y más metros cuadrados de parcela), con volúmenes edificados importantes, e invariantes en tipológicos la edificación derivados fundamentalmente de la construcción tipica de la sierra, con profusión de utilización de piedra granitica en los cerramientos y madera en las carpinterias.

Algunas grandes fincas quedan enquistadas en el interior del núcleo, que se derivan de la instalación en su dia de importantes instituciones que aún hoy todavia permanecen.

Si analizamos la distribución geográfica de las citadas extensiones unifamiliares que constituyen las colonias, se observa que existen dos polos que focalizan las implantaciones, siendo estos las

FAVORABLE

1 7 DIC 1990

EL TECNICO INFORMANTE

carreteras M-7.100 y la C-600, esta última apoyada asì mismo por el ferrocarril.

Por lo que se refiere a la situación actual del núcleo urbano, hay que decir que pocas son las actuaciones importantes renovadoras de la fisonomía urbana que ha venido caracterizando a Los Molinos. Algunas promociones residenciales en tipologías de bloque abierto (Urb. Los Almendros, y alguna más), y otras que se encuentran en ejecución en la actualidad con tipologías residenciales en pequeña parcela, son el exponente de la ejecución de un planeamiento urbanistico que no considera la estructuración originaria y el carácter del núcleo.





2.2. MARCO TERRITORIAL EN DONDE SE INSCRIBE EL AMBITO DE APLICACION DE LAS NORMAS.

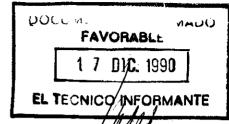
El ámbito de aplicación de las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias está compuesto de cinco zonas o áreas discontinuas espacialmente, y que juegan un papel diferente dentro del conjunto del núcleo urbano.

Dado que la delimitación del citado ámbito deviene del propio ámbito sobre el que ha operado la suspensión del planeamiento decretada por la Comunidad de Madrid, las diferentes fracciones se corresponden muy aproximadamente con diferentes poligonos de ordenación del Plan General.

Asì pues, a efectos de denominación en las presentes Normas, los poligonos 1 y 2 quedan delimitados como la Zona A, el poligono 5 como la Zona B, el poligono 7 como la Zona C, el poligono 9 como la Zona D, y por último el poligono 10 queda delimitado como la Zona E.

Por lo que respecta a la Zona A, se localiza en el Noroeste del núcleo urbano, y dada su gran extensión (117,75 Ha.) contiene desde ámbitos urbanos muy consolidados por la edificación, hasta áreas de terreno natural, no utilizadas en el desarrollo urbano, e incluso en determinados puntos de un cierto nivel de protección habida cuenta las masas forestales que contienen. Al Norte de la zona existe un ámbito totalmente urbanizado (Los Arroyuelos) de una notable extenxión, superior a las diez hectáreas, si bien no presenta edificación alguna.

Topográficamente el terreno constitutivo de esta zona es una ladera, en general continua y de pendente



acusada, pero con algunos puntos en que se hace abrupta, que oscila entre los 1.050 metros de altitud en el extremo Sur, hasta los 1.180 en el Norte.

La Zona B, al Suroeste del núcleo urbano, que cuenta con una extensión de unas 97,76 hectáreas, es colindante por el Noreste y Este con las últimas extensiones residenciales del núcleo, si bien existe en su interior, y próxima a aquellas, una pequeña promoción residencial totalmente consolidada (primera fase de la Urbanización "Cerca de la Mora"). Entre ésta y las áreas consolidadas del borde se detecta un ámbito que en su día se urbanizó según unos trazados urbanos proyectados, y que hoy día se presenta muy deteriorada, terrenos eéstos sobre los que no se ha levantado edificación alguna, y que están constituídos por las siguientes fases de la urbanización antes citada de la "Cerca de la Mora".

El borde Este de esta zona está constituido por la carretera M-7.100 de Guadarrama a Cercedilla.

El resto de los terrenos de esta zona se presentan en la actualidad en su estado natural, en donde se denota una actividad ganadera notable, presentándose dos instalaciones de equipamientos de incidencia importante en el medio natural: por una parte el cementerio municipal, y por otra el Asilo de ancianos de las Hermanitas de los Pobres.

Existen áreas importantes con masas forestales importantes al Sur de la Zona y al Noroeste.

Se trata de una zona bastante plana topográficamente hablando, existiendo entre sus extremos NO y SE una diferencia de nivel de unos 50 metros, oscilando entre los 1.000 y los 1.050 metros de altitud.

Entrando a considerar la Zona C, con una superficie total aproximada de 54,35 Has, se localiza al Sureste del núcleo urbano, en la margen izquierda del rìo Guadarrama, siendo éste su borde Oeste por carretera C-600 su lìmite por el Este.

FAVORABLE

1 7 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

Una estrecha franja de terrenos al borde de esta citada carretera y otra al Norte de la zona son las áreas consolidadas por la edificación, conformando una extensión residencial unifamiliar, con parcela de unos 1.000 metros cuadrados y superior. El resto del ámbito se presenta exento de edificación, significando no obstante que en la mitad Norte no ocupada existen obras de urbanización que abarcan una importante extensión y asì mismo se está iniciando la edificación de dos promociones de viviendas.

Se trata de una zona básicamente plana en la mitad oriental de la zona, pronunciándose fuertemente en las proximidades del rio, estando en el borde Suroeste a 1.020 metros de altura y en el Noreste a 1.060 metros.

La Zona D, con una extensión netamente inferior a las anteriores, de 24,48 hectáreas, se localiza al Noreste del conjunto del núcleo urbano y al Norte de la Estación de ferrocarril.

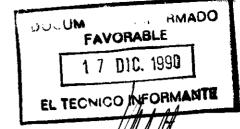
Se trata de una zona que está flanqueada por el Este por el ferrocarril, y por el Oeste por el rìo Guadarrama.

Se encuentra en su gran mayoría consolidada, por la edificación al Sur y por la urbanización al Norte, quedando una estrecha franja de terrenos al Este que se presenta actualmente en su estado natural. La zona consolidada por la urbanización deviene de la actuación urbanística amparada en el Plan General suspendido que se conoce como "Los Borregones".

Topográficamente constituye una tendida ladera que vierte al rìo, de Este a Oeste, y que se encuentra entre las cotas 1.040, al Oeste junto al rìo, y 1.085 metros al Noreste junto al ferrocarril.

Mientras que todas las zonas ya descritas tienen una conexión directa con las diferentes áreas del núcleo, la Zona E no tiene esta relación dado que se localiza en el Este del núcleo, al otro lado de ferrocarril, que se configura como una barrera dificilmente salvable, con un solo punto de acceso actual desde el núcleo urbano por el Norte desde la

POLITICA TERRITORIAL



carretera C-600, y otro de muy estaso valor estratégico a través de la estación de ferrocarril.

Esta Zona E tiene una extensión aproximada de 51,80 hectáreas y se presenta en su estado natural que no ha sido alterado, salvo por la instalación de un depósito de agua, participando de los altos valores ecológicos del medio en que se encuentra.

Si bien presenta grandes áreas exentas de vegetación arbórea, en su parte central existe una importante mancha de chaparros y encinas, bastante espesa y susceptible de protección.

Se trata de una zona bastante plana, con suave caida Noreste-Suroeste, con una altura máxima de 1.126 metros, y una minima de 1.060 metros.

De las descripciones básicas anteriores se deduce que por lo que se refiere a las cuatro primeras zonas descritas, ocupan una posición marginal respecto al conjunto del continuo urbano, tal y como hoy se presenta, con importantes paquetes de suelo que se presentan en todas ellas en su estado natural, pudiendo algunas de ellas no obstante acoger usos de naturaleza urbana si asì se estimase por el planeamiento general municipal en revisión.

Por lo que se refiere a la quinta zona descrita, la Zona E, por su posición aislada respecto del continuo urbano del núcleo, y por el fuerte efecto de barrera que produce el ferrocarril, se ha mantenido hasta la fecha con sus valores naturales integros, siendo muy dificil evaluar el impacto de todo orden que supondria su utilización, en todo o en parte, para acoger usos urbanos, y ello en el caso de ser necesario dicho suelo para absorber la demanda residencial estimada para el municipio.





2.3. SITUACION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO EN EL MUNICIPIO.

El instrumento de planeamiento municipal vigente en el término municipal de Los Molinos es el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente a finales de 1.968.

Aún a pesar de diferentes intentos para proceder a su revisión, tanto del Ayuntamiento de Los Molinos como de la extinta Diputación Provincial, la revisión del planeamiento no prosperó, quedándose en un documento de avance de planeamiento en 1.983-84.

Por lo que se refiere al desarrollo de dicho plan por los instrumentos de planeamiento intermedio que determina, pocos son los ámbitos para los que se han redactado planes que han visto su aprobación definitiva, y ello ha ocurrido en la segunda mitad del dilatado periodo de su vigenção.

18

EV SECRETATIO GENERAL TOO

FL JERE DEL SERVICIO E
ACTUACION ADMINISTE A
P.D. Resolución do
1.989, B.O.C.M. 5-5-1.

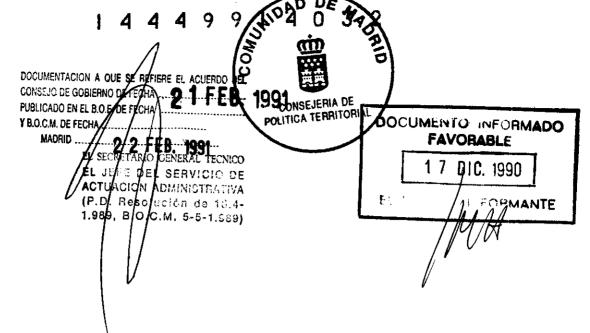
14449914031

FAVORABLE

1 7 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

Capìtulo 3º
DIAGNOSTICO DE LA
SITUACION ACTUAL
OBJETIVOS DE LA ORDENACION



3.1. RELACION DE LA SITUACION ACTUAL DEL MUNICIPIO CON EL PLANEAMIENTO URBANISTICO.

El planeamiento municipal vigente en el presente en el municipio de Los Molinos, como ya ha quedado dicho, es el Plan General aprobado definitivamente a finales de 1.968, redactado al amparo de la Ley del Suelo de 1.956.

Aún a pesar del transcurso de los casi veintiún años de vigencia, y tras frustados intentos de revisión en 1.983-1.984 por el Ayuntamiento y la extinta Diputación Provincial, éste no se ha visto revisado aplicándose en la actualidad las determinaciones de todo orden estimadas entonces.

Si analizamos por otra parte la ejecución de las determinaciones del propio Plan General, se observa que su desarrollo, a través de los instrumentos de planeamiento intermedio que propugna, se produce em muy escasos ámbitos y con multitud de dificultades puesto que, entre otras cosas, plantea ámbitos urbanisticos basados en limites propiamente urbanisticos y no basados en el fraccionamiento de la propiedad, que si bien en si no tiene porque suponer una traba importante al desarrollo, lo cierto es que la esperiencia en el escalón socioeconómico de población que estamos tratando se revela como un auténtico freno a la ejecución de los ámbitos urbanisticos.

Asi pues ámbitos como los conocidos como "Matamaillo", "Los Arroyuelos", o "Los Borregones", han visto su desarrollo efectivo en el último año, o como mucho en los dos últimos años (los Proyectos de Urbanización de estos ámbitos se aprobaron con carácter definitivo de mayo de 1.987 a enero de 1.989).

FAVORABLE

1 7 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

Pocos más han sido los ámbitos que se han desarrollado, e incluso algunos, como buena parte del conocido como "Cerca de la Mora" ha visto paralizada su ejecución prácticamente desde la aprobación del Plan General hasta hoy dia, y ello por contener tipologias no adecuadas a la situación actual.

Esto, no cabe duda, que puede deberse en parte a la época de importante recesión económica que atravesó la lárga vigencia del Plan General. Sin embargo en otra buena parte se ha debido a los propios mecanismos que plantea el Plan en cuestión, tanto de gestión como de aprovechamientos, sobre todo en los grandes ámbitos de desarrollo municipal.

El Plan General, que pronto perdió la relación con la realidad del municipio y de su contexto comarcal, adolece no sólo de su descoordinación con la nueva situación legal a partir de 1.975, sino que la aplicación de sus determinaciones formales entra en conflicto con la propia esencia del núcleo de Los Molinos. Asì plantea tipologías edificatorias que son totalmente ajenas a las propias del núcleo, y no sólo del casco antiguo sino también de las colonias residenciales del segundo tercio del siglo.

Esto anterior no se formula con la simple idea de pensar en una ordenación para el núcleo que reproduzca tajantemente la situación consolidada de colonias residenciales temporales con un núcleo que les da servicios y las abastece. Muy al contrario, el planeamiento municipal ha de dar solución a todos y cada uno de los problemas, actuando decididamente al plantear la estructura general y con criterios racionales de distribución de densidades residenciales (o de otros usos) y de protección de los valores de todo orden.

Esto no ocurre con el modelo que determina el Plan General vigente. Baste decir que plantea la consolidación de un casco antiguo sin la previsión de su necesario ensanche que acoja a la actividad de negocio y terciaria suficiente para equilibrar el servicio a las grandes extensiones residenciales propuestas.

Adopta un criterio de disposición de densidades

POCUMENTO INF. RMADO FAVORABLE

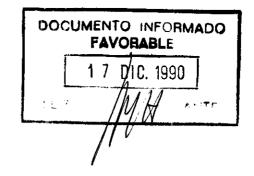
1 7 DIC. 1990

EL TE NEC

residenciales, que se traducen en tipologías edificatorias, con mayores densidades en la periferia que en las áreas centrales, pudiendo producir efectos de descentralización respecto el casco antiguo y generación de varios núcleos, en detrimento del papel de servicios que debe soportar el casco citado para evitar su degradación.

Por otra parte no establece medidas concretas de protección de los valores inherentes al medio urbano, al físico, y en especial al cauce del río Guadarrama, que en determinados puntos se ha visto ocupado, y ello con posterioridad a la aprovación del Plan General.

En resumen, se puede decir que, con independencia de la suspensión parcial decretada para diferentes ámbitos municipales, se hace precisa una revisión integral del planeamiento municipal que contemple desde un modelo urbano que de solución a estos problemas apuntados, con las proyecciones precisas que se traduzcan en el dimensionado residencial, etc., para satisfacer las necesidades de Los Molinos, hasta los mecanismos de protección que posibiliten el mantenimiento de los valores de todo orden que caracterizan al municipio, tanto en el núcleo urbano como en el resto del teritorio municipal.



3.2. SITUACION DE LOS AMBITOS DE ORDENACION. RELACION CON EL ENTORNO URBANO.

Entrando a considerar la situación de cada uno de los ámbitos que van a ordenarse por las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias, a continuación se establece un diagnóstico relativo a sus condiciones objetivas, y que se constituye como el condicionante de la ordenación propuesta que se expone en el siguiente Capitulo.

- ZONA A.

Como ocurre en prácticamente todas las zonas delimitadas, la presente zona presenta una zona consolidada con una ordenación básica y bajo nivel de urbanización en la zona más próxima al casco antiguo, al Sureste. estas áreas forman parte integrante del núcleo urbano, habiendo quedado integradas en el ámbito de planeamiento suspendido por la delimitación de los polìgonos que determina el Plan General.

Evidentemente, la ordenación que se determine para esta parte del ámbito ha de soportarse en la situación consolidada, no procediendo la consideración de otras determinaciones por el claro perjuicio de todo orden que se podria derivar.

Se trata de extensiones residenciales unifamiliares en general, con una parcelación que oscila entre la gran parcela, detectándose algún grupo con parcelas de más de 5.000 metros cuadrados, hasta la parcela muy pequeña (250 m2.) al Sur del ámbito, en las promociones más recientes, que de alguna manera desvirtúan el carácter del núcleo.

14449914036

1 7 DIC. 1990

EL TEONICO INFORMANTE

En concreto dos ámbitos que actualmente se presentan prácticamente vacantes de edificación, y en alguna medida de urbanización, deberán de delimitarse a efectos de completar o ejecutar las obras de urbanización precisas a efectos de rematar la trama urbana y hacer frente a todas las cargas que se deriven de esta actividad, dotándolas del sistema de actuación adecuado de entre los que determina la legislación del suelo.

Una de estas áreas está constituída por los terrenos que el plan suspendido determinaba para la ejecución de edificación en bloque abierto. En todo este ámbito únicamente se ejecutó un edificio, que habrá que considerarlo para su mantenimiento en la ordenación, no obstante el resto de los terrenos no ocupados por esta tipología procede reconvertirlos a tipologías unifamiliares, más relacionadas con los desarrollos del área.

Por lo que se refiere a las zonas deportivas existentes, al Norte (polideportivo municipal) y al Sur (campo de futbol), la ordenación las considerará como tales, y respecto a determinados terrenos que hoy día se presentan como suelos residuales, de superficie importante, presumiblemente pertenecientes a la red de vías pecuarias municipales, la ordenación deberá considerarlas a efectos de su integración en el sistema de espacios libres y zonas verdes locales, regulándolas según tal naturaleza.

Mientras que ésta es el área principal de suelos consolidados por la edificación, y en menor medida por la urbanización, existen dos pequeñas áreas al Norte de ésta, consolidadas por edificación y urbanización. La más próxima es la que se conoce como Urbanización "Monte-Pinar", con acceso directo desde la carretera a Cercedilla, y que en forma de tentáculo discurre hacia el Oeste. La segunda de las áreas citadas, prácticamente consolidada al 100% por la edificación, está constituída por una pequeña zona directamente relacionada con los desarrollos residenciales de Cercedilla, estando totalmente desligada del núcleo de Los Molinos.

El resto del territorio que contiene delimitada la Zona A se presenta en su estado natural y es exclusivamente el situado al Norte de la misma (Los

44499140

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE

1 7 D/C. 1990

Arroyuelos) en donde recientemente se ha procedido a su completa urbanización, no presenta do edificación alguna por otra parte.

Analizado el planeamiento que origina esta urbanización, procederá reordenar el mismo a efectos concentrar las zonas verdes la en zona acusada, topográficamente más manteniendo aprovechamientos número de viviendas. en redistribuir en la nueva ordenación y considerando las obras de infraestructuras ejecutadas.

Su consideración como un sector de suelo apto para urbanizar parece la solución más coherente de gestión a efectos de lograr los objetivos citados.

Por lo que se refiere a la estructura local de la zona considerada y su incardinación en el conjunto urbano, cabe significar que los bordes Este y Sur de la misma están constituidos por dos vias de las integrantes del sistema viario general del núcleo. Dado que la estructura local propia de la zona considerada, prácticamente existente en la actualidad por las determinaciones que se pueden establecer respecto de clasificación del suelo, no va a suponer disfunciones de relación de esta zona con respecto al resto de las áreas urbanas, quedando garantizada de esta manera dicha relación a efectos de estructuración del núcleo.

- ZONA B.

Localizada en el Suroeste del núcleo urbano, y junto a un borde urbano totalmente consolidado por la edificación, presenta su territorio prácticamente libre de cualquier actuación de tipo urbanistico.

Exclusivamente al Este de la Zona, junto a este borde constituido por la carretera a Guadarrama, y contigua al citado borde consolidado del núcleo urbano, en su momento se promocionó una urbanización, "Cerca de la Mora", de la que se consolidó un pequeño ámbito, que no llega a las cuatro hectáreas, que habrá que considerarlo como suelo urbano en la futura ordenación, quedando el resto de los terrenos integrantes de la citada promoción urbanizados. Esta

144499140;

4 0 3 SDOGUMENTO INF AMADO FAVORABLE

1 7 DIC. 1990
EL TECNI //

urbanización se presenta hoy en condiciones de degradación tal que procederla en su caso reponer la práctica totalidad de la infraestructuras.

La ordenación originaria, formando un conjunto residencial de muy baja densidad y con parcela muy grande, estaba acompañada por la reseva de unas importantes áreas destinadas al sistema de espacios libres y zonas verdes, que sería preciso recuperar para no solo dar un servicio local, sino también para dar servicio al cuadrante Suroeste de la población del núcleo, aspecto éste en que el citado núcleo es muy deficitario.

Por tanto procederá considerar la inclusión de dicho ámbito dentro del desarrollo y ordenación prevista para estas Normas, habida cuenta la situación de desarrollo efectivo habida hasta el momento, entendiéndose que procede su consideración como suelo apto para urbanizar, delimitando uno o dos sectores a tal fin.

El resto del territorio, no comprometido por desarrollos urbanísticos efectivos, se ha estimado conveniente no incluirlo en el desarrollo a través de las presentes Normas, procediendo su reconsideración a tal fin dentro de un proceso de revisión general del Plan General, para determinar su necesidad incardinados en un modelo conjunto de desarrollo, y sin perjuicio que queden en suelo no urbanizable los equipamientos que actualmente se levantan, el Asilo de Ancianos y el cementerio.

No obstante ésto, dentro de estos terrenos que se excluyen del desarrollo urbano, existen ámbitos de notables valores medioambientales, que soportan masas arboladas muy significativas, y que se concentran al Sur y Oeste de la Zona, para las que habrán de determinarse medidas de protección específica.

Al hablar por último de la relación estructural de las áreas previstas como urbanizables con el conjunto del núcleo urbano, se ha de prever una conexión viaria que de forma directa derive tráficos desde la carretera de Guadarrama hacia estos nuevos terrenos edificables y hacia la zona Oeste del núcleo, oportunidad ésta que puede ser asumible en cualquier

POCUMENTO INFORMANTE IS THE STREET OF THE ST

modelo de desarrollo que se determine presenta de Los Molinos a través de la revis

- ZONA C.

Situada en otro borde del núcleo urbano, al Sureste del mismo, esta Zona de ordenación presenta el borde Norte y Este totalmente consolidado con tipologías residenciales unifamiliares en parcela grande. Como tal habrá que considerar estos bordes en la ordenación que proceda.

El extremo Noroeste está ocupado por unas fincas, de pequeño tamaño, que producen una bolsa vacante a la que la ordenación deberá dar solución en relación con las áreas consolidadas anejas, estimándose conveniente la articulación de una o varias unidades de gestión a efectos de la ejecución de las previsiones de ordenación que se determinen.

Un área muy importante, que remata la parte Norte de la Zona, se encuentra en un muy avanzado estado de urbanización, habiendo comenzado las obras de edificación en dos manzanas, con tipologías residenciales unifamiliares de media y alta densidad respectivamente.

Analizado el planeamiento que da origen a este ámbito, y con independencia de las irregularidades que concurren respecto a determinados extremos en el mismo, procede considerar dicho desarrollo urbanistico en la propuesta de ordenación que formulan las presentes Normas, si bien restringiendo su ámbito espacial eliminando las áreas que se sitúan en la denominada supermanzana B del poligono del Plan General.

La reducción de superficie traerá consigo una reducción en el número efectivo de viviendas a incorporar al área que se considera, aparte de la que se derivará de la disposición de los espacios libres dentro del mismo, antes dispuestos en la zona eliminada, proponiéndose su localización como "colchón" entre las áreas residenciales y el rìo Guadarrama, favoreciendo su protección.

1 4 4 4 9 9 1 4 0 <u>4 0</u>

POSUMENTO INF RMADO FAVORABLE

_1 7 D/C. 1990

La articulación de la reordenación manténiendo en cualquier caso el viario e infrastructuras ya ejecutadas, precisa la delimitación de éste área como un sector de suelo apto para urbanitar, consiguiendo de esta manera comprometer a los particulares promotores de la actuación urbanistica en el pleno desarrollo de la urbanización y en el resto de obligaciones derivadas de la misma (cesiones de aprovechamiento y suelos para dotaciones, etc.).

La necesidad de ocupación del suelo del Sur de la Zona por desarrollos urbanos, al igual que pasaba en las zonas antes descritas, se determinará en el proceso de revisión del planeamiento general.

- ZONA D.

Se trata de una pequeña zona marginal, al Noreste del núcleo urbano, enclavada entre el rìo Guadarrama, el lìmite del término y el ferrocarril, situándose al Sur de la misma las zonas consolidadas del núcleo.

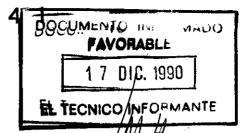
Prácticamente en su totalidad se encuentra urbanizada, procediendo su clasificación integra como suelo urbano. Los desarrollos existentes y previstos consolidan un desarrollo residencial unifamiliar con carácter exclusivo que deberá mantenerse en la ordenación que formulan las presentes Normas.

Dos pequeños ámbitos, uno al Oeste y otro al Este, permanecen sin intervención urbanizadora alguna, por lo que procederá incluirlos en unidades urbanisticas efectivas para proceder al desarrollo de la ordenación que se proyecte para las mismas.

Por último no cabe sino considerar la situación actual de la actuación de "Los Borregones", principal, y reciente, actuación urbanistica dentro de la Zona que consideramos, que ocupa todo el Norte de la misma.

Esta se encuentra totalmente urbanizada, salvo algunos remates que procedan, desconociéndose la situación respecto al resto de las obligaciones urbanisticas a que quedan obligadas.

144499140



Respecto de la ordenación en sì, habita fuenta su situación de consolidación, ésta se adoptará en toda su extensión en la nueva ordenación que se proponga, si bien al Sur de la zona verde reservada se proyectará la apertura de una via en prolongación de la propia de la actuación, hasta llegar a la carretera.

Todas estas circunstancias obligarán para su cumplimiento, a delimitar dichos terrenos dentro de una unidad urbaistica especifica, unidad de actuación, dentro de los mecanismos de gestión de la ordenación.

- ZONA E.

La última de las zonas consideradas para su ordenación, localizada al Este del núcleo urbano, queda muy condicionada por situarse al otro lado de la linea del ferrocarril respecto de aquel.

El fuerte efecto barrera a impedido el desarrollo de esta zona, y sólamente junto a la estación se han levantado escasas viviendas con un carácter no de núcleo de población sino aisladas.

Esta desconexión de la presión urbanizadora, y por tanto aislamiento, ha conllevado la preservación de las características naturales originales del área, que en su parte central tiene una importante mancha arbolada, de chaparros y encinas, que se va espesando, ya fuera de la zona, por el Este.

Esta situación motiva la no adscripción de este suelo para desarrollos urbanos, si quiera en este momento y a través de las presentesNormas Complementarias y Subsidiarias, dejando para el estudio de conjunto que se efectúe para la revisión del Plan General para que se determinen las condiciones objetivas en que debe entrar en el modelo de desarrollo urbano, si esto se determinase como necesario.

Sin perjuicio de todo esto, las importantes manchas arboladas se deberán proteger y preservar, y en cualquier caso eliminar del objetivo de cualquier desarrollo urbanistico.



3.3. ASPECTOS A CONSIDERAR EN LA REVISION DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

Sin que sea objeto de las presentes Normas, que tienen un carácter parcial por lo que se refiere a la ordenación, e interino por lo que se refiere a su vigencia temporal, y sin perjuicio de que asì se estime conveniente durante la revisión del Plan General vigente en Los Molinos, durante la redacción del presente instrumento se han detectado algunos extremos que conviene destacar a efectos de su consideración en la misma.

a) De la protección de los valores del medio físico y de los elementos singulares.

Por la estratégica localización del término municipal, en plena Sierra de Guadarrama, se impone para su regularización a través del instrumento de planeamiento municipal que en su momento se redacte, la articulación de medidas especificas de protección de los valores inherentes al medio rústico, forestal, etc., a efectos de evitar su degradación, con especial cuidado al definir posibles actuaciones junto al núcleo urbano, en evitación de la colonización del mismo.

Muy especialmente, tendrá que articular unas medidas específicas para la regeneración del cauce del río Guadarrama y las adecuadas para su protección.

<u>b) Protección de los valores característicos del núcleo urbano.</u>

Considerando el núcleo urbano, a través del modelo de desarrollo que se proponga, deberá proveerse

BOGUMENTO INF RMADO FAVORABLE

1 7 DIQ. 1990

EL TECNICO IVALLE

para el mismo de las medidas de protección de todo orden adecuadas para proteger los valores e invariantes arquitectónicos y urbanisticos que caracterizan a Los Molinos.

Se juzga como necesario la redacción de un Catálogo de Bienes a Proteger, en las condiciones que determina la Instrucción al respecto de la Consejería de Política Territorial -Dirección General de Arquitectura-, que procura cabida para proteger tanto estos extremos, no sólo individuales de piezac edificadas en concreto, sino también zonales y territoriales.

c) <u>Estrategia respecto al modelo urbano de desarrollo.</u>

Sin entrar a hacer consideraciones de tipo específico respecto al modelo a adoptar para su desarrollo, parece adecuado en cualquier caso que el mismo considere el mencionado modelo como potenciación del casco antiguo, fomentando la centralidad y servicio de las grandes extensiones residenciales a través del mismo, para evitar su degradación por su potenciación económica como contenedor de las actividades terciarias que demande el núcleo.



3.4. OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO DE LAS PRESENTES NORMAS COMPLEMENTARIAS Y SUBSIDIARIAS.

Como parte final del presente Capitulo en el que se ha procedido al diágnóstico en que se ha de basar la ordenación de los ámbitos territoriales que quedan afectados por las presentes Normas, se presentan a continuación, de forma seriada, los principales objetivos que han de informar a las mismas.

- CBJETIVOS DE PLANEAMIENTO.

- Como principal objetivo de las presentes Normas se presenta el de <u>dotar de ordenación urbanistica</u> a los ámbitos delimitados, sobre los que se decretó la suspensión, para evitar la situación de vacio legal sobre los mismos.
- Sin perjuicio de la ordenación que se proponga en las presentes Normas, se evitará en lo posible comprometer suelos en donde no existan desarrollos efectivos, con objeto de no comprometer soluciones de planeamiento contempladas desde la revisión del Plan General, contemplando la situación de Los Molinos con una visión global y general, y no parcial como lo hacen las presentes Normas.
- Otro de los objetivos, de alguna manera impuesto, es el de adaptación del instrumento que se redacta a la situación legal urbanistica actual, fundamentalmente integrada por la Ley del Suelo de 1.975 (texto refundido de 1.976), que tiene una repercusión directa en los mecanismos de gestión de suelo en coordinación con las medidas de ordenación propiamente dichas.

La ordenación de las áreas consoligidasso en consecuencia con lo existente, manteniendo de esta manera el carácter consideradas, aspecto éste que se antivende necesario al tratar de forma partial la ordenación de un núcleo urbano.

DOCUMENTO INF HMADO

- Reestructuración y adaptación de la ordenación de las grandes actuaciones en marcha, manteniendo en lo posible los aprovechamientos originales, a través de su delimitación como sectores de suelo apto para urbanizar.
- Dotación de mecanismos ágiles para la gestión de los suelos que se vean precisados de ello, en coordinación con la delimitación de los ámbitos de forma que incorporen el menor número de propiedades posible. En principio se estima que no procederán trasvases de aprovechamiento entre los diferentes ámbitos que se delimiten, dejando la iniciativa de desarrollo a los particulares.
- 7º Articulación de las medidas de protección oportunas, tanto para el medio urbano como para el rústico, de acuerdo con las posibilidades que tiene el instrumento de planeamiento que se redacta.

FAVORABLE

1 7 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

Capìtulo 4º MEMORIA JUSTIFICATIVA PROPUESTA DE ORDENACION



4.1. CONSIDERACIONES GENERALES.

4.1.1. Del marco territorial.

Dentro del término municipal de Los Molinos, las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias ordenan urbanisticamente cinco áreas o zonas que quedan delimitadas en los correspondientes Planos de Ordenación, y que en conjunto tienen una extensión de 346,14 Has.

Se trata de cinco áreas, de las que cuatro de ellas se localizan en continuidad con las áreas consolidadas del núcleo urbano, cuando no las contienen, y la quinta que queda al Este del trazado del ferrocarril, aislada y sin continuidad espacial con las áreas ocupadas por la edificación, produciendo la linea del ferrocarril un importante y dificilmente salvable efecto barrera.

El desglose de superficies de cada una de las zonas es el siguiente:

	Zona A	(Pols.	. 1 y 2)	117,75	Has.
	Zona B	(Pol.	5)	97,76	Has.
	Zona C	(Pol.	7)	54,35	Has.
_	Zona D	(Pol.	9)	24,48	Has.
	Zona E	(Pol.	10)	51,80	Has.

Dado que las presentes Normas no tienen la capacidad de ordenar fuera de estos ámbitos delimitados, lo que si se formula en estas Normas es

PAVORABLE

1 7 DYG. 1990

la articulación de las estructuras en la propuestas con las condiciones extentes de cada una de ellas consideradas individualmente.

En alguna de las zonas ésto tiene una menor incidencia habida cuenta de que, o bien la situación de consolidación de toda el área supone un remate de la estructura local en sì misma, o bien por la clasificación del suelo que se propone no lo hace necesario.

4.1.2. De la ordenación.

Por lo que se refiere a la ordenación, ya se puso de manifiesto en los Capitulos 19 y 39 de este documento que uno de los objetivos generales de la redacción de las presentes Normas de planeamiento es la de dotar de una ordenación a los ámbitos de referencia toda vez que estos se encuentran con ol planeamiento suspendido, y por tanto soportando un vacio juridico en este sentido.

No obstante esto, y dado que a través de estas Normas se contempla el hecho urbano del desarrollo de Los Molinos de forma parcial, la ordenación propuesta se reduce a la articulación concreta de normas sobre suelos consolidados por la edificación y/o por la urbanización, o bien aquellos otros ámbitos de reciente actuación en que la actividad urbanizadora está muy adelantada. Para ellos se han articulado las Normas precisas al objeto de no provocar situaciones de bloqueo indeseables.

Por el contrario, para un importante contingente de suelos se determina su clasificación como suelo no urbanizable. Este hecho obedece a una razón fundamental derivada de la contemplación parcial de la ordenación del núcleo urbano. Asì pues, con objeto de no afectar decisiones que son propias de la revisión del planeamiento general en su conjunto, en donde se considerará desde la estructura general del núcleo, necesidades de suelo para acoger los diferentes usos al servicio del mismo, la relación con las infraestructuras y su rentabilización, y la protección de los valores más significativos del entorno físico, entre otros aspectos.

OOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE

1 7 DIC. 1990

Asì pues sobre dichos suelos se podran determinar las unidades urbanisticas adecuadas al desarrollo urbano, definiendo los oportunos trasvases de aprovechamientos en orden a captar áreas destinadas a los sistemas generales municipales.

Todo lo dicho con respecto a estos suelos que se ven clasificados en las presentes Normas como suelo no urbanizable se significa sin perjuicio de las áreas que inequivocamente se han de clasificar como tal suelo no urbanizable en base a sus valores intrinsecos, merecedores de una protección en este sentido.

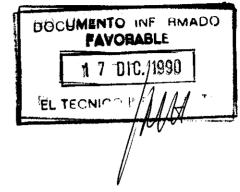
4.1.3. Del marco legal.

En cuanto al marco legal, las presentes Normas Subsidiarias se adecúan en todo al vigente ordenamiento legal urbanistico, constituido básicamente por el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.976 y su desarrollo reglamentario, y la reciente Ley 8/1.990 sobre Reforma del Régimen Urbanistico y Valoraciones del Suelo, por lo que se refiere a la normativa de ámbito estatal, y a las leyes de Ordenación del Territorio y sobre medidas de Disciplina Urbanistica por lo que se refiere a la normativa básica de ámbito autonómico.

4.1.4. Oportunidad de la redacción.

La oportunidad en la redacción del presente documento de planeamiento complementario y subsidiario del Plan General de Los Molinos, deviene de la suspensión del mismo decretada para determinados ámbitos, que constituyen el área de aplicación de las presentes Normas.

Dicha oportunidad se basa en los aspectos ya apuntados de dotar de una ordenación que no comprometa soluciones que se han de adoptar en la revisión del Plan General vigente. De no ser asì, revertirìa el planeamiento suspendido en dichos ámbitos, hecho este indeseable habida cuenta lo citado anteriormente.



4.2. LA ORDENACION PROPUESTA. ASPECTOS GLOBALES.

Los aspectos que se analizan en este punto son los relativos a la articulación general de las Normas, criterios de clasificación del suelo, de calificación y de gestión del mismo.

Posteriormente se analizará pormenorizadamente cada una de las zonas o áreas de las delimitadas en el ámbito de afección.

4.2.1. Criterios de clasificación del suelo.

Estas normas clasifican el suelo de su ámbito de aplicación en las tres clases siguientes:

- Suelo Urbano.
- Suelo Apto para Urbanizar (Suelo Urbanizable).
- Suelo No Urbanizable.

Al entrar a considerar las circunstancias que han llevado a la delimitación de cada una de las clases se puede decir que:

1. Como <u>suelo urbano</u> se han delimitado los ámbitos en que por su consolidación por la urbanización o por la edificación de los terrenos asì se ha estimado conveniente. Ello de conformidad con las determinaciones del artículo 78 de la Ley del Suelo.

FAVORABLE

1 7 DIC. 1990

Con independencia de estas condiciones de la legal, se trata de los suelos que objetivamente pueden considerarse como tales.

Se encuentran asì mismo delimitados como suelo urbano aquellos terrenos constitutivos de bolsas de suelo vacante de edificación y urbanización, en general de reducido tamaño, enquistadas en suelos consolidados por la edificación, y que la ordenación aconseja clasificarlos como tales, sin perjuicio de las especiales medidas de gestión a que los mismos se han de sujetar, y que luego se citarán.

2. Como <u>suelo apto para urbanizar</u> se han delimitado aquellos terrenos en que se denota fisicamente la reciente actuación urbanizadora de los mismos, o que estructuran localmente un área o una zona.

En general provienen de actuaciones urbanisticas, acogidas en mayor o menor grado a las determinaciones del Plan General vigente.

Con este tratamiento se vienen a consolidar dichas actuaciones en marcha, si bien se imponen algunas modificaciones por lo que respecta a la ordenación originaria.

En cualquier caso, dichos suelos son asumibles dentro de cualquier ordenación que proponga la futura revisión del Plan General.

3. Por último, como <u>suelo no urbanizable</u> se han delimitado las áreas que por una parte tienen condiciones objetivas para considerarlas como tales, dejándolas exentas del desarrollo urbano. y que en la mayoría de los casos se les ha asignado la categoría de especial protección, y los suelos en que no se ha desarrollado fisicamente la acción urbanizadora, con independencia de su situación respecto al planeamiento urbanistico, y sin perjuicio de que en la citada revisión entren a formar parte del desarrollo urbano.

POSUMENTO INF MANAGO FAVORABLE 1 7 DIC. 1990 EL TECNICO INFORMANTE

4.2.2. Criterios de calificación en suelo

Se establece en las Normas una calificación pormenorizada de las áreas urbanas que dedece no tanto a las condiciones que actualmente fija el Plam General, como a las que se deducen del análisis de las diferentes partes del núcleo ahora consolidadas.

Efectivamente, considerando la morfolología y origen del núcleo, y con el objeto de mantener los invariantes tipológicas que le dan carácter, se hon estudiado las diferentes áreas homogéneas llegando a lo siguiente:

- 1. La consideración de todos los desarrollos residenciales, no encontrando justificación a implantaciones de otra naturaleza.
- 2. La disposición de tipologías residenciales unifamiliares, con diferentes estándares de aprovechamiento, eliminando el empleo de las colectivas por el mayor impacto que producen.

Unicamente se ha dotado de la ordenación en bloque a una zona consolidada en el área A, y que se trata con una regulación de mantenimiento de la edificación consolidando de esta manera su situación actual.

- 3. El resto de la calificación de las zonas hace referencia a la regulación de las zonas de equipamiento, espacios libres y zonas verdes, servicios de infraestructuras urbanas y a la red viaria.
- 4.2.3. Estructura de las ordenanzas en suelo urbano.

Se prevé la desagregación del suelo urbano en una de las 6 zonas que se describen a continuación:

1. Zona Resiudencial Unifamiliar.

PAVORABLE

1 7 DIC. 1990

EL TECNICO

- 2. Zona Residencial Multifamiliar en Bloque.
- 3. Zona de Equipamiento.
- 4. Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes.
- 5. Servicios Urbanos.
- 6. Red Viaria.

Las condiciones de cada una de ellas se describen detalladamente en el Capitulo 11 de la Normativa Urbanistica que forma parte integrante de las presente Normas Complementarias y Subsidiarias. No obstante esto, a continuación se significan las principales caracteristicas de cada una de ellas.

- Zona Residencial Unifamiliar.

La Zona Residencial Unifamiliar, constitutiva de lac extensiones residenciales ordenadas del núcleo de Los Molinos para el ámbito de aplicación, se desarrolla en tipologías edificatorias principalmente aisladas, permitiéndose asì mismo, en función del grado que se considere, las tipologías pareada y en hilera.

En función del tamaño de la parcela minima, la zona queda subdividida en cuatro grados, siendo el primero de alta densidad, con parcela minima de 250 m2., el segundo grado de media densidad, con parcela minima de 500 m2., el tercer grado de baja densidad, con parcela minima de 1.000 m2., y el cuarto grado de muy baja densidad, con parcela minima de 2.500 m2.

En esta zona, junto con el uso residencial unifamiliar se permiten otros, asociados o no al uso residencial, pero que en cualquier caso no van a desvirtuar el carácter de la zona.

- Zona Residencial Multifamiliar en Bloque.

Esta zona esta constituida por las áreas actualmente ocupadas por edificaciones con esta tipologia en bloque exento, produciendo con la

FAVORABLE

1 7 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

ordenación la consolidación de la edificación de los mismos parámetros que los edificados, tanto en lo que se refiere a volumen edificado, alturas, ocupación, etc.

Por lo que refiere a usos potenciales del edificio, asì mismo se consolidan los actuales, sin perjuicio de las medidas correctoras que procedieren, sin embargo cualquier alteración se deberá adecuar a los previstos en las Normas para esta zona.

- Zona de Equipamiento.

Cueda integrada por las áreas destinadas a la dotación de servicios al servicio de la población, incluidos los deportivos, y básicamente consolida los existentes.

Pado que la práctica totalidad de estas áreas son o serán de titularidad pública, se establecen condiciones especiales para aquellas actuaciones sobre terrenos que, de naturaleza singular, sean de dificil estimación ahora.

- Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes.

Comprende las áreas de dominio público destinadas a espacios ajardinados o forestados, e integrantes del sistema de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad y esparcimiento de la población, y los destinados a la protección de vias de comunicación e infraestructuras.

Se prevén dos grados que hacen referencia el primero a las zonas ajardinadas y las áreas de juegos de niños, y el segundo grado a las bandas de protección citadas.

- Servicios Urbanos.

Comprende los terrenos destinados a acoger las instalaciones de infraestructura y servicios del núcleo urbano. En principio no se impone ninguna

1 7 DIC. 1990

EL TECNICO NEORMANTE

restricción por el destino que fighen, no permitiéndose ninguna actividad o uso al margen de los puramente infraestructurales.

- Red Viaria.

Comprende los terrenos destinados al tránsito rodado y peatonal, que sirve como relacionador entre las distintas zonas del núcleo urbano. A través de esta ordenanza se regula su uso y destino de forma pormenorizada.

4.2.4. Criterios de estructura general.

Ya se ha repetido con anterioridad que dada la visión parcial con que se enfocan las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias es imposible estimar desde las mismas una estructura general para el núcleo urbano de Los Molinos, e incardinar en el ámbito de afección la correspondiente a los mismos.

No obstante ésto, y como luego se verá pormenorizadamente al describir la ordenación de cada una de las zonas que componen el ámbito de ordenación de las presentes Normas, se dota de una estructura interna a cada una de ellas y se conecta convenientemente con las áreas periféricas, de forma que localmente quedan integradas en el conjunto del núcleo urbano considerado en su globalidad.

4.2.5. Criterios de gestión del suelo.

Al entrar a considerar la gestión del suelo dentro del marco del instrumento de ordenación urbanistica que se considera, se han de diferenciar dos situaciones en función de la clase de suelo que consideremos.

Efectivamente, respecto de la gestión urbanistica, el suelo urbano recibe un tratamiento diferente respecto al suelo apto para urbanizar. No consideramos el suelo no urbanizable toda vez que no se prevén medidas para su desarrollo mediante alguna

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE

1 7 DIC. 1990

EL TIONIO

figura de planeamiento especial, rigiéndose unicaments por las determinaciones específicas para esta clase de suelo que se recogen en el Capítulo 10 de la Normativa Urbanistica de las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias.

- Gestión en suelo urbano.

Las presentes Normas contemplan dos situaciones diferentes dentro de esta clase de suelo con respecto a las posibilidades de actuación, y por tanto de gestión.

La primera de ellas es la <u>actuación directa</u>, a través de las determinaciones propias de la Normativa Urbanistica, aplicando las condiciones específicas de la zona de ordenanza correspondiente sobre aquellos que los que no quedan delimitados en ningún ámbito específico de gestión. En general estos terrenos sa corresponden con las áreas de suelo urbano que están en la actualidad consolidadas en su práctica totalidad por la edificación.

En cuanto a la segunda situación previcta en estas Normas, es la de los terrenos que se delimitan dentro de ámbitos específicos, que se denominan unidades de actuación, que previamente a la posibilidad de edificar sobre los mismos de acuerdo con las posibilidades que se les otorga por virtud de la calificación urbanística, se hace menester alguna operación previa, bien sea de abrir nuevas calles, urbanizar en todo o en parte las mismas, y/o formalizar determinadas cesiones de suelos adscritos a equipamientos o espacios libres y zonas verdes.

En general estos terrenos delimitados como unidades de actuación se corresponden con las bolsas intersticiales de suelo urbano, por lo regular de pequeño tamaño relativo, que en la actualidad se presentan vacantes de edificación, y asì mismo por conjuntos de terrenos que con una ordenación anterior y en desarrollo muy avanzado según las determinaciones del planeamiento que las originó, es preciso regularlas para que se remate la actuación, y que pudieran contemplar alguna modificación respecto la ordenación originaria. En cualquier caso se garantiza de esta manera el cumplimiento de las obligaciones a

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE

1 7 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

que quedan sujetas las actuaciones fijando de plazos oportunos para que esto se lleve a término.

Para todas las unidades de actuación delimitadas se ha previsto que serán desarrolladas en principio por la iniciativa privada, asignándoles por tanto el sistema de actuación de compensación, de entre los que prevé la legislación del suelo vigente.

No obstante esto anterior, el Ayuntamiento podrá delimitar nuevas unidades de actuación a la entrada en vigor de las presentes Normas en virtud de las competencias que le otorga la propia Ley del Suelo, como asì mismo determinar el cambio de sistema de actuación para aquellas unidades en que no sea posible desarrollarlas por el previsto desde las Normas.

<u>-Gestión en suelo apto para urbanizar (suelo urbanizable).</u>

En cuanto al suelo apto para urbanizar, las Normas definen una sectorización a efectos del desarrollo de cada uno de los Planes Parciales de Ordenación que necesariamente se han de redactar para cada uno de ellos.

Para cada sector se imponen unas condiciones de aprovechamiento y de dotación de suelos para equipamientos, determinándose el sistema de compensación para todos ellos, deduciéndose que es la iniciativa privada la que va a proceder al desarrollo de los mismos.

FAVORABLE

1 7 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

4.3. ORDENACION PORMENORIZADA DE CADA ZONA.

A continuación se describe la ordenación pormenorizada de cada una de las zonas que integran el ámbito de aplicación de las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias.

Se contemplan tanto las condiciones de clasificación de suelos, asì como las de estructura local, relación con las zonas de borde, zonificación en cuelo urbano y determinaciones para el apto para urbanizar, y mecanismos de gestión específica en cada uno de ellos.

- ZONA A.

La presente zona se localiza al Noroeste del núcleo urbano de Los Molinos, y abarca una extensión superficial de 117,75 hectáreas.

Queda delimitada por el Norte con la linea de ferrocarril y con el limite del término municipal conjunto con Cercedilla, por el Este con la carretera M-622 de Guadarrama a Cercedilla, por el Sur con una via pecuaria, que en el núcleo urbano se configura como calle, y por el Oeste, sin tener referencias fisicas concretas, se delimita con terrenos de monte.

Clasificación del suelo.

Dentro de la citada delimitación se definen las tres clases de suelo con las siguientes dimensiones:

- Suelo Urbano

48,67 Ha.

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE

1 7 DIC. 1990

HaEL TECNICO INFORMANTE

- Suelo Apto para Urbanizar
 - o para Urbanizar 13,24
- Suelo No Urbanizable

55,84 Ha.

Relaciones de estructura con el entorno urbano próximo.

En cuanto a la conexión de la ordenación que se propone con las zonas urbanas colindantes, hay que significar que por el grado de consolidación que existe en la zona Sureste, la más próxima al núcleo urbano consolidado, y por los elementos que configuran los bordes Este y Sur, verdaderas vias de sistemas generales, queda garantizada la articulación de la ordenación que se propone con el resto de las áreas urbanas colindantes.

El suelo urbano.

Si entramos aconsiderar las determinaciones que se establecen para el suelo urbano, éste se desglosa en tres áreas.

Al Norte se localiza una pequeña zona residencial unifamiliar, que queda aislada del continuo urbano del núcleo de Los Molinos y ligada directamente a desarrollos unifamiliares de Cercedilla. Se le dota de la ordenación residencial unifamiliar con una parcela minima de 500 metros cuadrados.

La urbanización "Parque Residencial Monte-Pinar" es la segunda de las citadas áreas que surgen como un apéndice sirviéndose directamente desde la carretera. Se trata de un desarrollo residencial unifamiliar al que se dota de una parcela minima de 1.000 metros cuadrados.

La tercera, y más extensa área de suelo urbano se desarrolla desde el complejo deportivo municipal existente como extremo Norte, y ocupa toda la franja suroriental de la zona considerada. En este área ya no se dá un tratamiento homogéneo a su superficie como ocurría con las dos descritas anteriormente. Además, junto con zonas muy consolidadas existen vacios que se delimitan como unidades de actuación.

DOCUMENTO INF RMAGE.
FAVORABLE
1 7 DIC. 1990

EL TECNIC AINFORMANTE

En cuanto a lo que se refiere a zonificación, se puede decir que se dota con carácter general de una ordenación unifamiliar, si bien se contemplan aquì los cuatro grados que se definen para la misma, con àreas de parcela mìnima 2.500 m2. en el Norte, de 1.000 y 500 m2. en el centro y Este del área, y tipologías con parcela mìnima de 250 m2. en el Sur de la misma, en función de las actuaciones desarrolladas hasta el momento consolidándolas como tales.

Asì mismo, se contempla la situación y consolidación de una zona que contiene un bloque de edificación abierta, destinada al uso residencial multifamiliar.

Se contempla y define como equipamientos las zonas que actualmente ocupan las instalaciones deportivas al Norte y el espacio destinado a campo de deportes al Sur del ámbito, y otro espacio que proviene de la ordenación original de la finca conocida como Cerca de Enmedio.

For último no queda sino significar que se han delimitado como áreas integrantes del sistema de espacios libres y zonas verdes las zonas que bien definidas y consolidadas como tales por el planeamiento suspendido, o bien por constituir terrenos residuales de importante superficie, merece la pena consolidarlos como tales.

Mientras que en las dos primeras zonas de suelo urbano descritas se plantea la actuación directa a través de las propias Normas, en la última se presentan dos subáreas que por sus condiciones actuales se ha procedido a delimitarlas como unidades de actuación. Se han denominado U.A.O1. "La Cerquilla" y U.A.O2. "Cerca de Enmedio".

La unidad de actuación U.A.01. cuenta con una superficie aproximada de 22.478 metros cuadrados delimitados y se define una capacidad residencial máxima para la misma de 16 viviendas con una parcela minima de 1.000 metros cuadrados.

La unidad de actuación U.A.02. tiene una extensión superficial aproximada de 61.471 metros

POCUMENTO INF RMADO FAVORABLE

1 7 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

cuadrados, con una capacidad residencial máxima de 55 viviendas en parcela minima de 500 y 1.000 metros cuadrados.

El resto del suelo en el área es de actuación directa, no condicionándose a actuaciones intermedias de gestión o planeamiento.

<u>El suelo apto para urbanizar.</u>

En esta zona A se delimita un sólo sector, con una superficie de 13,24 Ha., que se denomina S.A.U.O1.N. "Los Arroyuelos", localizándose al Norte de la Zona.

Dado que existe actualmente ejecutada la urbanización proyectada para esta zona al amparo del Flan General suspendido, se respeta el aprovechamiento, si bien se condiciona la disposición de las áreas destinadas al sistema local de zonas verdes y espacios libres al Noroeste del sector delimitado, coincidente con los terrenos con pendientes más fuertes dentro del mismo, condición ésta que modifica las condiciones de ordenación originales.

Se prevé un máximo de 113 viviendas para el mismo, con parcelas minimas edificables de 500 y 1.000 metros cuadrados.

Estructuralmente este sector se apoya en la via que partiendo de la carretera a Cercedilla da servicio a la Urbanización Monte-Pinar.

El suelo no urbanizable.

La práctica totalidad de terrenos situados al Oeste de la Zona A quedan clasificados como suelo no urbanizable, con una extensión de 55,84 hectáreas.

Prácticamente se recoge en su totalidad en la categoría común salvo dos áreas que contienen masas arboladas de interés. Una de ellas se localiza al

PACUMENTO INFORMADO FAVORABLE

1 7 /D/C. 1990

Noroeste del equipamiento deportivo municipal, y otra al Ceste de la citada urbanización de Monte-Pinar.

La localización y delimitación de cada uno de los ámbitos citados puede verse con detalle en loc correspondientes planos de ordenación de las presentes Normas.

- ZONA B.

La presente zona se localiza al Suroeste del núcleo urbano de Los Molinos, y abarca una extensión superficial de 97,76 hectáreas.

Queda delimitada por el Noreste con el Sanatorio de la Marina y con colonias residenciales unifamiliares, por el Este con la carretera M-622 de Guadarrama a Cercedilla, por el Sur con el limite del término municipal conjunto con Guadarrama, y por el Oeste, sin tener referencias fisicas concretas, se delimita con terrenos de monte, en el paraje conocido como Majaltobares y Cerca Espesa.

Clamificación del suelo.

Dentro de la citada delimitación se definen las tres clases de suelo con las siguientes dimensiones:

- Suelo Urbano

3,60 Ha.

- Suelo Apto para Urbanizar 23,15 Ha.

- Suelo No Urbanizable 71,01 Ha.

Relaciones de estructura con el entorno urbano próximo.

En cuanto a la conexión de la ordenación que se propone con las zonas urbanas colindantes, hay que significar que en cuanto al borde Este constituido por la carretera de Guadarrama, por constituir una via general del sistema de comunicaciones del núcleo, toda

DOCUMENTO INFORMADO **FAVORABLE**

1 7 D/C. 1990

conexión con las zonas colindantes se ve facilitada.

Por lo que se refiere a las relaciones de conexión con el borde Noreste, se proyecta la disposición de una via estructurante de los sectores previstos que conecta directamente con una via principal que con dirección Norte-Sur conecta con las zonas consolidadas de suelo urbano próximas. Dicha via estructurante conectará asì mismo por el Este con la carretera de Guadarrama.

El suelo urbano.

Si entramos aconsiderar las determinaciones que se establecen para el suelo urbano, éste se ve representado en la ordenación por una pequeña fracción de suelo, de 3,60 Ha., y que está constituido por la zona consolidada de la urbanización "Cerca de la Mora",

A este pequeño ámbito, de conformidad con lo ejecutado, se le dota de una ordenación residencial unifamiliar en parcela minima de 1.000 metros cuadrados, con determinaciones de ejecución directa a través de las propias Normas.

El suelo apto para urbanizar.

En esta zona B se delimitan dos sectores con carácter residencial, que cuentan con una superficie total de 23,15 Ha., y que se denominan a efectos de las presentes Normas S.A.U.01.S. "Los Robalejos" y S.A.U.02.S. "Cerca de la Mora", localizándose ambos al Este de la Zona.

El sector S.A.U.01.S. tiene una extensión superficial aproximada de 8,82 hectáreas y se localiza colindante con el otro sector por su borde Sur.

Se prevé una ordenación unicamente condicionada por el paso de la via estructurante a través del suelo urbanizable, y por la disposición condicionada de las zonas de espacios libres y verdes al servicio del sector.

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE

1 7 DIC. 1990

EL TECNICOINEGE MANT

Se proyecta para el sector en euch de una capacidad máxima de 62 viviendas, en parcela minima de 1.000 metros cuadrados.

Por lo que se refiere al sector colindante, el S.A.U.02.S., que cuenta con una extensión aproximada de 14,33 hectáreas, queda constituido por los terrenos del antiguo sector del mismo nombre, "Cerca de la Mora", no consolidados en la actualidad.

Se han incluido en la delimitación la totalidad de las zonas verdes que anteriormente se incluian al objeto de que se proceda a su correcta urbanización hoy no sjecutada.

La ordenación queda así mismo condicionada y estructurada por el paso de la via que conecta con el sector anterior y con la carretera de Guadarrama, y por la disposición de las áreas destinadas a zones verdos y espacios libres y equipamientos. Será optativo en el desarrollo del sector, la utilización de la infraestructura viaria actualmente ejecutada y en muy malas condiciones físicas.

Se ha previsto para el sector una capacidad máxima residencial de 70 viviendas en parcela minima de 1.000 metros cuadrados.

La ordenación que se pretende de estos dos sectores, procederá al remate de esta zona urbana, en condiciones similares a las de las colonias colindantes y que bordean a los mismos.

El suelo no urbanizable.

La práctica totalidad de terrenos situados al Oeste y Sur de la Zona B quedan clasificados como suelo no urbanizable, con una extensión de 71,01 hectáreas.

Se delimitan dos grandes zonas, una al Sur de la Zona y otra al Noroeste de la misma, que ha procedido asignarles la categoría de especial protección en base a las condiciones actuales de contenedoras de masas

FAVORABLE

1 7 DIC. 1990

EL TEON:

forestales de interés, protegiendo de esta mahera su permanencia.

El resto del suelo asì clasificado, lo es en la categoría común, e incorpora dos instalaciones de relativa importancia, el cementerio municipal y clasilo de ancianos de las Hermanitas de los Pobres. Estas actuaciones y sus posibles modificaciones, se regularán por la normativa propia de esta clase de suelo considerada.

La localización y delimitación de cada uno de los ámbitos citados puede verse con detalle en los correspondientes planos de ordenación de las presentos Normas.

- ZONA C.

La presente zona se localiza al Sur del núcleo urbano de Los Molinos, y abarca una extensión superficial de 54,35 hectáreas.

Queda delimitada por el Norte por una importante via estructurante del núcleo urbano, por el Este con la carretera C-600, por el Sur con el limite del término municipal, y por el Oeste con el Ric Guadarrama en un tramo y por el Cordel del Canto de la Plata.

Clasificación del suelo.

Dentro de la citada delimitación se definen las tres clases de suelo con las siguientes dimensiones:

- Suelo Urbano 20,80 Ha.
- Suelo Apto para Urbanizar 18,07 Ha.
- Suelo No Urbanizable 15,48 Ha.

FAVORABLE

1 7 DIC. 1990

EL TECNICO, INFORMANTE

Relaciones de estructura con el entor próximo.

<u>urbano</u>

En cuanto a la conexión de la ordenación que se propone con las zonas urbanas colindantes, hay que significar que por el grado de consolidación que existe en la zona Norte, la más próxima al núcleo urbano consolidado, y por los elementos que configuran los bordes Este y Oeste, verdaderas vias de sistemas generales, queda garantizada la articulación de la ordenación que se propone con el resto de las áreas urbanas colindantes.

El suclo urbano.

Si entramos aconsiderar las determinaciones que se establecen para el suelo urbano, éste se desgloca en dos áreas.

Al Oeste se localiza una pequeña zona residencial unifamiliar, que queda aislada del continuo urbano del núcleo de Los Molinos, unicamente relacionada con la via que bordea al rio Guadarrama. Se le dota de la ordenación residencial unifamiliar con una parcela minima de 250 metros cuadrados de conformidad con la situación actual.

La segunda, y más extensa área de suelo urbano se desarrolla en forma de "L" invertida, ocupando una franja de unos 100 metros de profundidad medidos desde la carretera C-600, y ocupando asì mismo toda la franja Norte de la Zona, desde esta mencionada carretera hasta el rìo. Está prácticamente consolidada por la edificación, si exceptuamos unas áreas vacantes que se localizan junto al rìo Guadarrama, que se delimitan como unidades de actuación a efectos de su remate.

En cuanto a lo que se refiere a la zonificación de esta segunda y principal área de suelo urbano, se puede decir que se dota con carácter general de una ordenación unifamiliar, con una parcela minima en toda su extensión de 1.000 metros cuadrados.

No se ha previsto en la ordenación propuesta otra

JOCUMENTO INF. RMADO FAVORABLE

1 7 DLC. 1990

ordenación que la que resulta del analisis y consideración de la realidad existental ECNICO MENTE se delimitan como franjas de procesión de la Via paralela al río, dentro del sistema de expecios libres, unas pequeñas zonas que se cargan para su obtención a las unidades de actuación que se proyectan al Noroeste de la Zona.

Mientras que en la primeras zona de suelo urbano descritas se plantea la actuación directa a través de las propias Normas, en la última se presentan tran subáreas que por sus condiciones actuales se ha procedido a delimitarlas como unidades de actuación. Se han denominado U.A.O3. "Matadero", U.A.O4. "Molino de la Cruz-Norte" y U.A.O5. "Molino de la Cruz-Sur".

La unidad de actuación U.A.03. cuenta con una superficie aproximada de 36.648 metros cuadrados delimitados y se define una capacidad residencial máxima para la miema de 25 viviendas con una parcela minima de 1.000 metros cuadrados.

La unidad de actuación U.A.04. tiene una extensión superficial aproximada de 12.093 metros cuadrados, con una capacidad recidencial máxima de 12 viviendas en parcela mínima de 1.000 metros cuadrados.

Y por último, la unidad de actuación U.A.05. que cuenta con una superficie aproximada de 11.697 metros cuadrados delimitados y se define una capacidad recidencial máxima para la misma de 8 viviendas con una farcela mínima así mismo de 1.000 metros cuadrados.

El resto del suelo en el área es de actuación directa, no condicionándose a actuaciones intermedias de gestión o planeamiento.

El suelo apto para urbanizar.

En esta zona C se delimita un sólo sector, con una superficie de 18,07 Ha., que se denomina S.A.U.03.S. "Matarrubia", localizándose al Norte de la Zona.

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE

1 7 D/C. 1990

Dado que existe actualmente ejecutado la urbanización proyectada para esta zona, el respeta el aprovechamiento para el ámbito considerado, eliminando el correspondiente a las zonas que no se consideran de la ordenación original al sur del mismo, condicionando la disposición de las áreas destinadas al sistema local de zonas verdes y espacios libres al Ceste del sector delimitado, coincidente con los terrenos más próximos al río Guadarrama.

Se prevé un máximo de 200 viviendas para ϵ l mismo, con parcelas minimas edificables de 500 y 250 metros cuadrados.

Estructuralmente este sector se apoya en la via que partiendo de la carretera a C-600 discurre por el Sur del propio sector y enlaza con la via de borde del rìo, que se potenciará como viario estructurante.

El quelo no urbanizable.

La práctica totalidad de terrenos situados al Surceste de la Zona C quedan clasificados como suele no urbanizable, con una extensión de 15,48 hectáreas.

En su totalidad se recoge en la categoria común dado que no se detecta condición alguna que motivase la especial protección.

La localización y delimitación de cada uno de los ámbitos citados puede verse con detalle en los correspondientes planos de ordenación de las presentes Normas.

- ZONA D.

La presente zona se localiza al Noreste del núcleo urbano de Los Molinos, y abarca una extensión superficial de 24,48 hectáreas.

Queda delimitada por el Norte con el limite del término municipal, por el Este con la linea de ferrocarril, por el Sur con una via urbana y áreas

FAVORABLE

1 7, DIC. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

residenciales unifamiliares, y por el Oeste con el Ric Guadarrama.

Clasificación del suelo.

La totalidad del ámbito de la Zona D queda clasificado como suelo urbano, recogiendo áreas de ejecución directa y otras delimitadas como unidades de actuación.

Relaciones de estructura con el entorno urbano próximo.

En cuanto a la conexión de la ordenación que se propone con las zonas urbanas colindantes, hay que significar que es únicamente por el Sur del mismo por donde tiene contacto el área que se describe con las zonas consolidadas del núcleo urbano, dado que por el Este y Oeste está flanqueado por dos importantes barreras, y por el Norte por el limite del término municipal.

Coincidentemente, la zona Sur del ámbito que consideramos está consolidada por la edificación en las mismas condiciones que el área urbana con la que colinda.

Dado que se trata de una pequeña zona sus conexiones generales con el resto del continuo urbano quedan asumidas por las vias existentes actualmente y que funcionalmente se constituyen como vias distribuidoras locales, quedando garantizada de esta manera la conexión con el resto del núcleo.

El suelo urbano.

Si entramos aconsiderar las determinaciones que se establecen para el suelo urbano, en términos de ordenación, se considera toda la zona como una extensión residencial unifamiliar, al que, de conformidad con lo existente y previsto en el planeamiento suspendido, se dota de una parcela minima de 1.000 metros cuadrados, salvo en algún punto muy localizado, en que por estar consolidada una parcela

PAYORABLE

1 7 pic. 1990

EL TECNICO INFOHMANTE

más grande se adopta la parcela minima de 2.400 metros cuadrados.

Se remata la ordenación con las áreas adscrituda a los usos principales de equipamientos y zonas verdes y espacios libres, que provienen bien de las ordenaciones originarias o bien de decisiones propias de las presentes Normas.

Se plantea la actuación directa a través de las propias Normas en la franja Sur de la Zona que consideramos, quedando delimitadas tres unidades de actuación que computan más de los dos tercios de la superficie total de la misma.

Estas unidades de actuación se denominan U.A.06. "Los Borregones-Oeste", U.A.07. "Los Borregones" y U.A.08. "Ferrocarril".

La unidad de actuación U.A.06. cuenta con una cuporficie aproximada de 15.758 metros cuadrados delimitados y se define una capacidad residencial máxima para la misma de 10 viviendas con una parcela minima de 1.000 metros cuadrados. Se reserva una parte de la misma, de cesión, para equipamientos.

La unidad de actuación U.A.07. tiene una extención superficial aproximada de 93.651 metros cuadrados, estando constituída por la unidad urbanística denominada "Los Borregones, con una capacidad residencial máxima de 48 viviendas en parcela minima de 1.000 metros cuadrados, de conformidad con el planeamiento que la origina. La delimitación de esta unidad de actuación se formula en base al remate efectivo de las condiciones de la propia unidad urbanistica, formalización de cesiones, remate de la urbanización, etc.

La unidad de actuación U.A.08. cuenta con una superficie aproximada de 55.080 metros cuadrados delimitados entre la linea del ferrocarril y la carretera a Cercedilla, y se define una capacidad residencial máxima para la misma de 27 viviendas con una parcela minima de 1.000 metros cuadrados. Se reserva una parte de la misma, de cesión, para espacios libres y zonas verdes, coincidentes con la

FAVORABLE

1 7 DIC. 1990

EL TECNICO INFL

importante masa de pinos existente.

El resto del suelo en el área es de actuación directa, no condicionándose a actuaciones intermedias de gestión o planeamiento.

La localización y delimitación de cada uno de los ámbitos citados puede verse con detalle en los correspondientes planos de ordenación de las presentes Normas.

- ZONA E.

La presente zona se localiza al Este del núcleo arbano do Los Molinos, y abarca una extensión superficial de 51,80 hectáreas.

Su cituación al Este del trazado del ferrocarril, sus condiciones intrinsecas y la de los terrenos que la rodean han motivado su clasificación integra como suelo no urbanizable.

Efectivamente, la ordenación prevista para cote ámbito clasifica este suelo como no urbanizable en su categoría común, salvo la zona central, que se estima como especialmente protegido en base a la mancha forestal existente que participa de las condiciones del entorno de la zona.

Unicamente queda una zona infraestructural al Norte del ámbito que recoge las instalaciones del depósito existente.

FAVORABLE

1 7 DIC. 1990

EL TECNICO INFORMANTE

Capìtulo 59 RESUMEN DE LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS Y SUBSIDIARIAS



Como resumen que se establece de las presentos Normas Complementarias y Subsidiarias, se establecon s continuación los principales parámetros numéricos que se deducen de la ordenación propuesta.

- AMBITO TERRITORIAL DE LAS NORMAS.

Para cada una de las áreas integrantes so determinan los siguientes parámetros:

ZONA A.

Poligonos que contiene del Plan General: 1 y 2.

Superficie:

117,75 Ha.

Clasificación del suelo:

Suelo Urbano:

48,67 Ha.

Suelo Apto para Urbanizar: Suelo No Urbanizable:

13,24 Ha. 55,84 Ha.

Desgluse del Suelo Urbano:

De ejecución directa:
En Unidades de actuación:
U.A.01. "La Cerquilla"
U.A.02. "Cerca de Enmedio"

40,28 Ha.
8,39 Ha.
22.478 m2.
61.471 m2.

Desglose del Suelo Apto para Urbanizar:

Un sólo sector.

S.A.U.01.N. "Los Arroyuelos" 13,24 Ha.

Número de viviendas previsto en unidades de gestión diferida:

En Unidades de actuación:

71 viv.

DGCUMENTO INF FAVORABLE

17 D/C. 1990

EL Ton

En Sectores Urbanizables:

113 viv.

14,76 Ha.

6,04 Ha. 36.648 m2.

ZONA B.	
Poligonos que contiene del Plan General:	類人
Superficie:	97,76 Hall
Clasificación del suelo:	
Suelo Urbano: Suelo Apto para Urbanizar: Suelo No Urbanizable:	3,60 Ha. 23,15 Ha. 71,01 Ha.
Decalosa del Suelo Urbano:	
De ejecución directa: En Unidades de actuación:	3,60 Ha. 0,00 Ha.
Desglose del Suelo Apto para Urbanizar:	
Dos sectores. S.A.U.Cl.S. "Los Robalejos" S.A.U.Cl.S. "Cerca de la Mora"	6,82 Ha. 14,33 Ha.
Múmero de viviendas previsto en unidades diferida:	da gestián
En Unidades de actuación: En Sectores Urbanizables:	0 viv. 132 viv.
ZONA C.	
Polìgonos que contiene del Plan General:	7.
Superficie:	54,35 Ha.
Clasificación del suelo:	
Suelo Urbano: Suelo Apto para Urbanizar: Suelo No Urbanizable:	20,80 Ha. 18,07 Ha. 15,48 Ha.

Desglose del Suelo Urbano:

Do ejecución directa: En Unidades de actuación:

U.A.O3. "Matadero"

1444991407 DOCUMENTO .. FAVORABL. DIC. 1990 EL TECNICO/INI UL MA U.A.04. "Molino de la Cruz-No, U.A.05. "Molino de la Cruz-Sur" 11.697 m2. Desglose del Suelo Apto para Urbanizar: Un sólo sector. S.A.U.03.S. "Matarrubia" 18,07 Ha. Número de viviendas previsto en unidades de gestión diferida: En Unidades de actuación: En Sectores Urbanizables: 45 viv. 200 viv. ZONA D. Toligonos que contiene del Plan General: 9. Superficie: 24.48 Hall Clasificación del suelo: Suelo Urbano: 24,48 Ha. Suelo Apto para Urbanizar: 0,00 Ha. Suelo No Urbanizable: 0,00 Ha. Deoglose del Suelo Urbano: De ejecución directa: De ejacución directa: 8,03 Ha. En Unidades de Actuación: 16,45 Ha. 8,03 Ha. U.A.06. "Los Borregones-Oeste" 15.758 m2. U.A.07. "Los Borregones 93.651 m2. U.A.08. "Ferrocarril" 55.080 m2. Número de viviendas previsto en unidades de gestión diferida: En Unidades de Actuación: 85 viv. En Sectores Urbanizables: 0 viv. ZONA E. Poligonos que contiene del Plan General: 10. Superficie: 51,80 Ha.

DOCUMENTO INF
FAVORABLE

1 7 DIC. 1990

EL TECNIC

Clasificación del suelo:

Suelo Urbano:

Suelo Apto para Urbanizar:

Suelo No Urbanizable:

0,00 Ha.

0,00 Ha.

51,80 Hm.

-RESUMEN GENERAL.

Superficie:

346,14 Ha.

Clasificación del suelo:

Suelo Urbano: Suelo Apto para Urbanizar: Suelo No Urbanizable: 97,55 Ho 54,46 Ha. 194,13 Ha.

Desglose del Suelo Urbano:

De ejecución directa: En Unidades de Actuación: 66,67 Ha. 30,80 Ha.

Desslose del Suelo Apto para Urbanizar:

Cuatro sectores.

S.A.U.01.N. "Los Arreyuelos" 13,24 Ha. S.A.U.01.S. "Los Robalejos" 8,82 Ha. S.A.U.02.S. "Cerca de la Mora" 14,30 Ha. S.A.U.03.S. "Matarrubia" 18,07 Ha.

Número total de viviendas previsto en unidades do gestión diferida:

En Unidades de actuación: 201 viv. En Sectores Urbanizables: 445 viv. TOTAL 646 viv.

POCUMENTO INF
FAVORABLE

1 7/ DIC. 1990

EL TECNI

NORMAS COMPLEMENTARIAS Y SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE LOS POLIGONOS 1, 2, 5, 7, 9 Y 10 DEL P. G. DE LOS MOLINOS (Madrid)



NORMATIVA URBANISTICA

Diciembre 1.990.

