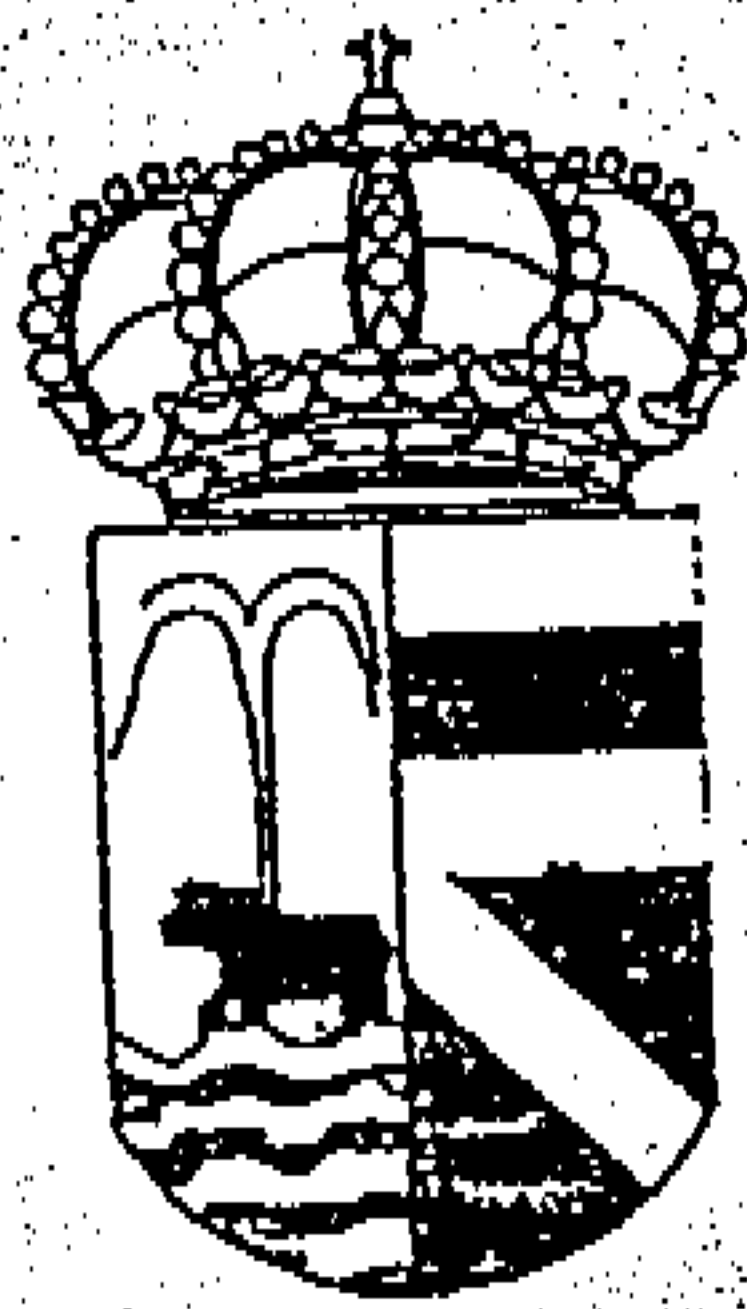


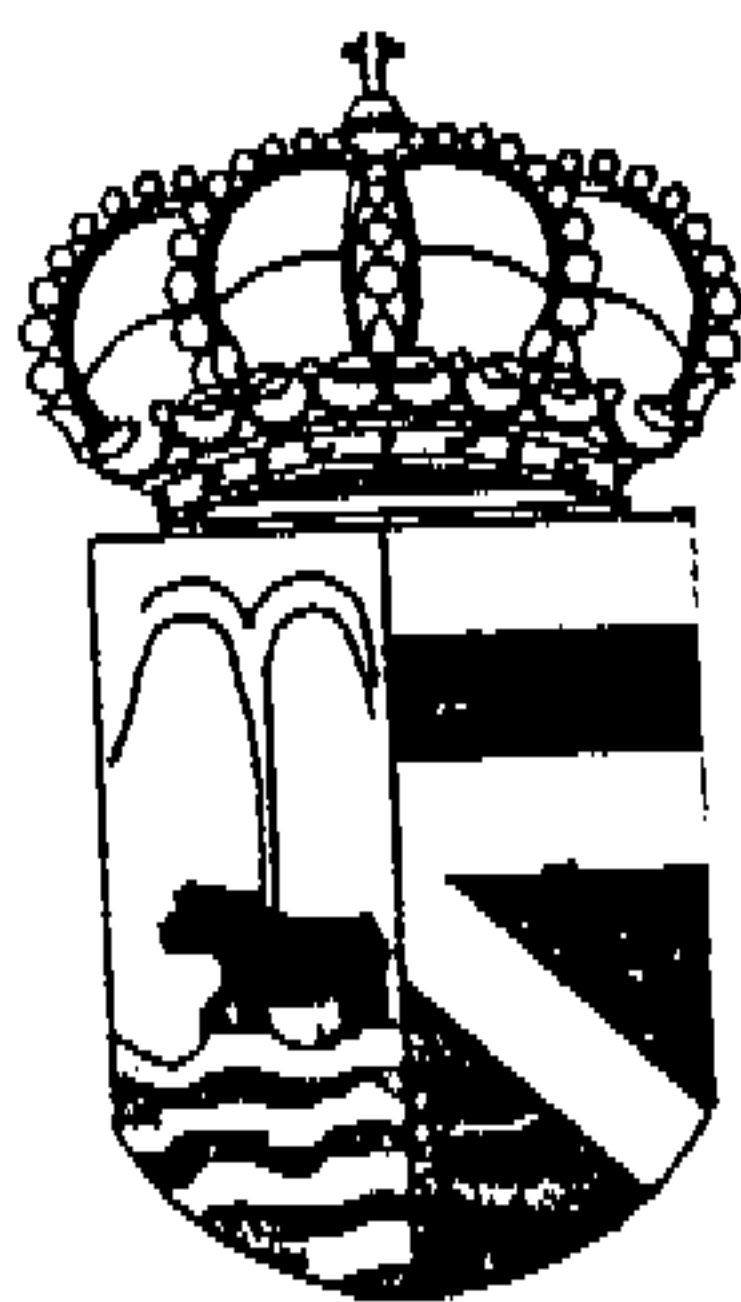


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
EL MOLAR

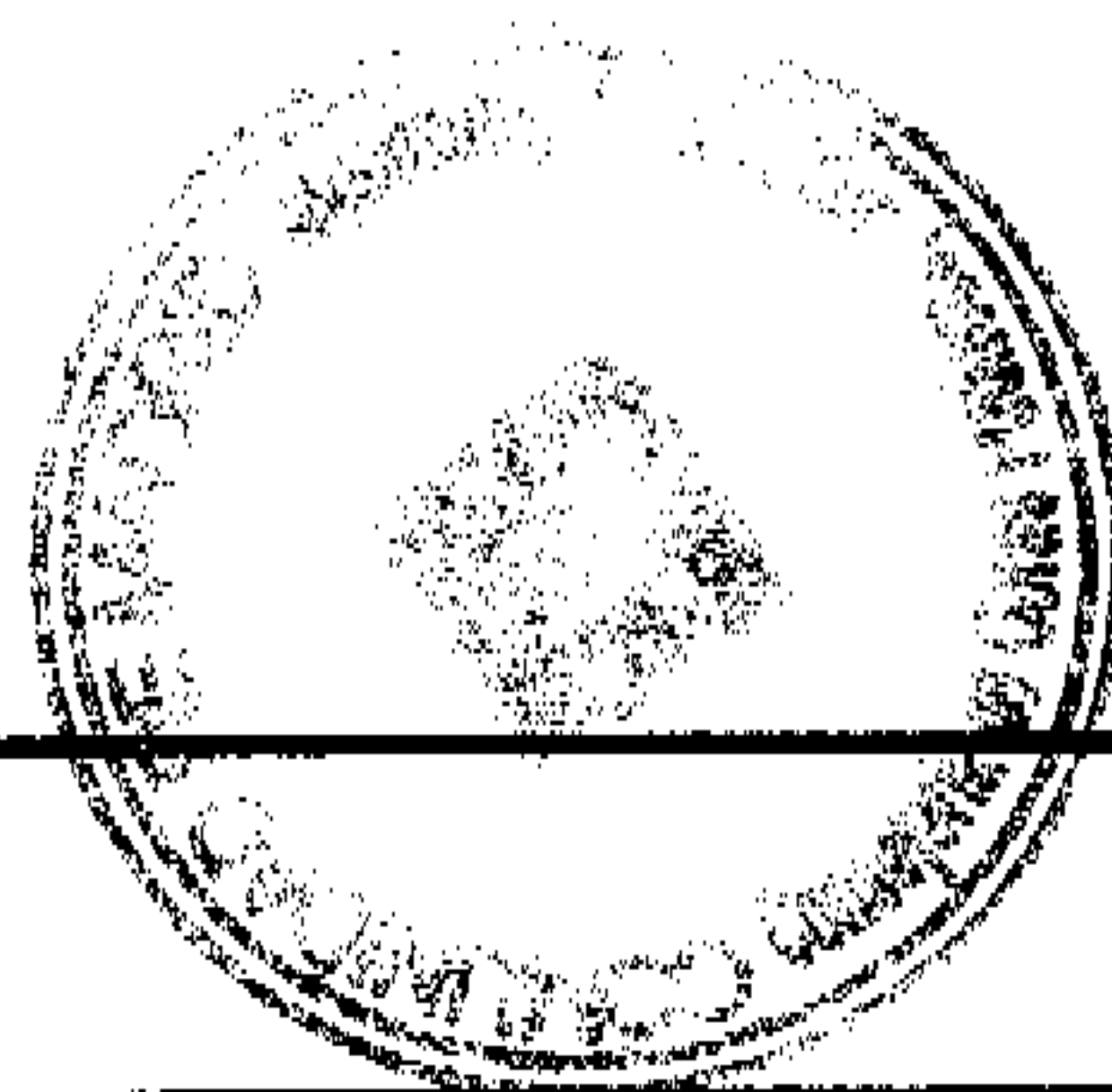
**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE EL MOLAR**

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
CON LA INCORPORACIÓN DE LAS PRECISIONES DE LA
COMUNIDAD DE MADRID III

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y ANEJOS



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
EL MOLAR



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA

Madrid 15-04-2001

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE EL MOLAR**

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
CON LA INCORPORACIÓN DE LAS PRECISIONES DE LA
COMUNIDAD DE MADRID III**

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y ANEJOS

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

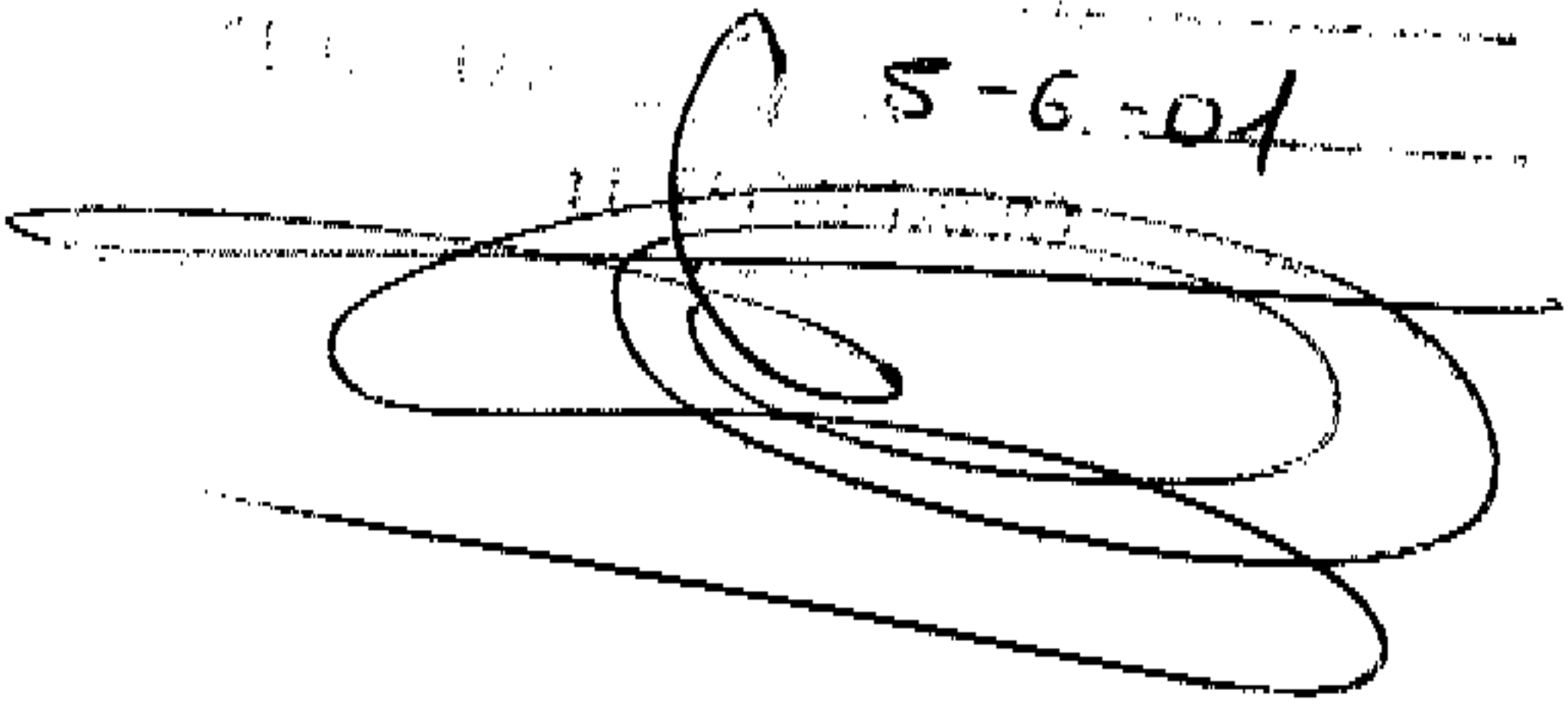
DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

FEBRERO - 2001

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL MOLAR

018
5-6-04



ESTE TOMO CONTIENE:

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y ANEJOS

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

Madrid, febrero de 2001

Los Directores del Equipo de Redacción

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-02
Madrid, 25-04-02
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

Fdo.: Ramón del Cuvillo Martínez-Ridruejo
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Fdo.: Óscar L. Peña Sánchez
Arquitecto

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACION REGIONAL

EL TECNICO
 INFORMANTE

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACION REGIONAL

18 APR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
 INFORMANTE

ÍNDICE



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
 EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
 GOBIERNO DE FECHA
 25-04-2002
 25-04-2002
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 NORMATIVO

[Handwritten signature]

1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS 1

2. RESULTADO DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA 4

2.1. TRÁMITE DEL ARTÍCULO 28 DE LA LEY DEL SUELO DE 1976 Y DEL ARTÍCULO 125 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO 4

2.1.1. Finalidad 4

2.1.2. Contenido técnico 5

2.1.3. Carácter preceptivo y no vinculante 5

2.1.4. Resultado del trámite de participación ciudadana del avance 6

2.1.5. Sugerencias particulares 12

2.2. TRÁMITE DE LOS ARTÍCULOS 40 y 41 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO DE 1976 Y ARTÍCULO 128 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO 42

2.2.1. Finalidad 42

2.2.2. Resultado del trámite de participación pública en el período de exposición del documento aprobado inicialmente 42

2.2.3. Informe a las alegaciones 46

3. CATÁLOGO DE PROBLEMAS URBANÍSTICOS 97

3.1. PROBLEMAS URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE 97

3.2. PROBLEMAS URBANÍSTICOS BÁSICOS 98

3.3. PROBLEMAS DE ÍNDOLE DEMOGRÁFICA Y SOCIOECONÓMICA.	99
3.4. PROBLEMAS ORIGINADOS POR LA INADECUACIÓN DEL TEJIDO INDUSTRIAL A LA DEMANDA	100
3.5. PROBLEMAS DERIVADOS DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE	101
3.6. PROBLEMAS INHERENTES A LOS DÉFICITS QUE PRESENTAN LOS SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	102
3.7. PROBLEMAS RELATIVOS AL ESTADO ACTUAL DEL PATRIMONIO EDIFICADO	102
3.8. EXISTENCIA DE URBANIZACIÓN SOMETIDA AL RÉGIMEN DE LA LEY 4/1985, DE 4 DE DICIEMBRE DE TRATAMIENTO DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS ILEGALES	103
4. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	104
5. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO	108
5.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	108
5.2. CALIFICACIÓN DEL SUELO	109
5.3. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	109
5.4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA	110
6. PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL SUELO NECESARIO	112
7. PROPUESTAS JUSTIFICADAS	117

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
INFORMANTE



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-2002
Madrid, 25-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
JEFES DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
INFORMATIVO

7.1. ADECUACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS AL DOCUMENTO DE BASES
DEL PLAN REGIONAL DE ESTRATEGIA TERRITORIAL 117

7.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO 118

7.2.1. El suelo urbano 118

7.2.2. El suelo apto para urbanizar 119

7.2.4. El suelo no urbanizable 120

7.2.4. Estructura viaria 121

7.2.5. Infraestructuras hidráulicas 121

7.2.6. Sistema general de espacios libres 121

7.2.7. Resumen de superficies 122

7.3. CALIFICACIÓN DEL SUELO 123

7.4. GESTIÓN DEL SUELO 125

7.4.1. Gestión y ejecución 125

7.4.2. El planeamiento de desarrollo como legitimador de la ejecución 127

7.4.2.1. *El suelo urbano de las Normas Subsidiarias* 128

7.4.2.2. *Los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle* 128

7.4.3. Nuevos objetivos para la gestión 128

7.4.3.1. *En suelo urbano* 129

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 APR 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA

Madrid, 15-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

7.4.3.2. En suelo apto para urbanizar 129

8. TÉCNICAS PARA CONCRETAR LA PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS 134

8.1. EN SUELO URBANO 134

8.2. EN SUELO URBANIZABLE 134

8.3. ÁREAS DE REPARTO 134

8.4. CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS TIPO 135

8.5. CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS MEDIOS 135

8.6. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS 135

9. EL SECTOR SUROESTE DEL SUELO URBANIZABLE (VALDEARROSA) 136

9.0. CRITERIO DEL AYUNTAMIENTO DE EL MOLAR 136

9.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CREACIÓN DEL SECTOR 136

9.1.0. Síntesis del inventario ambiental del sector suroeste 137

9.1.0.1. *Suelo* 137

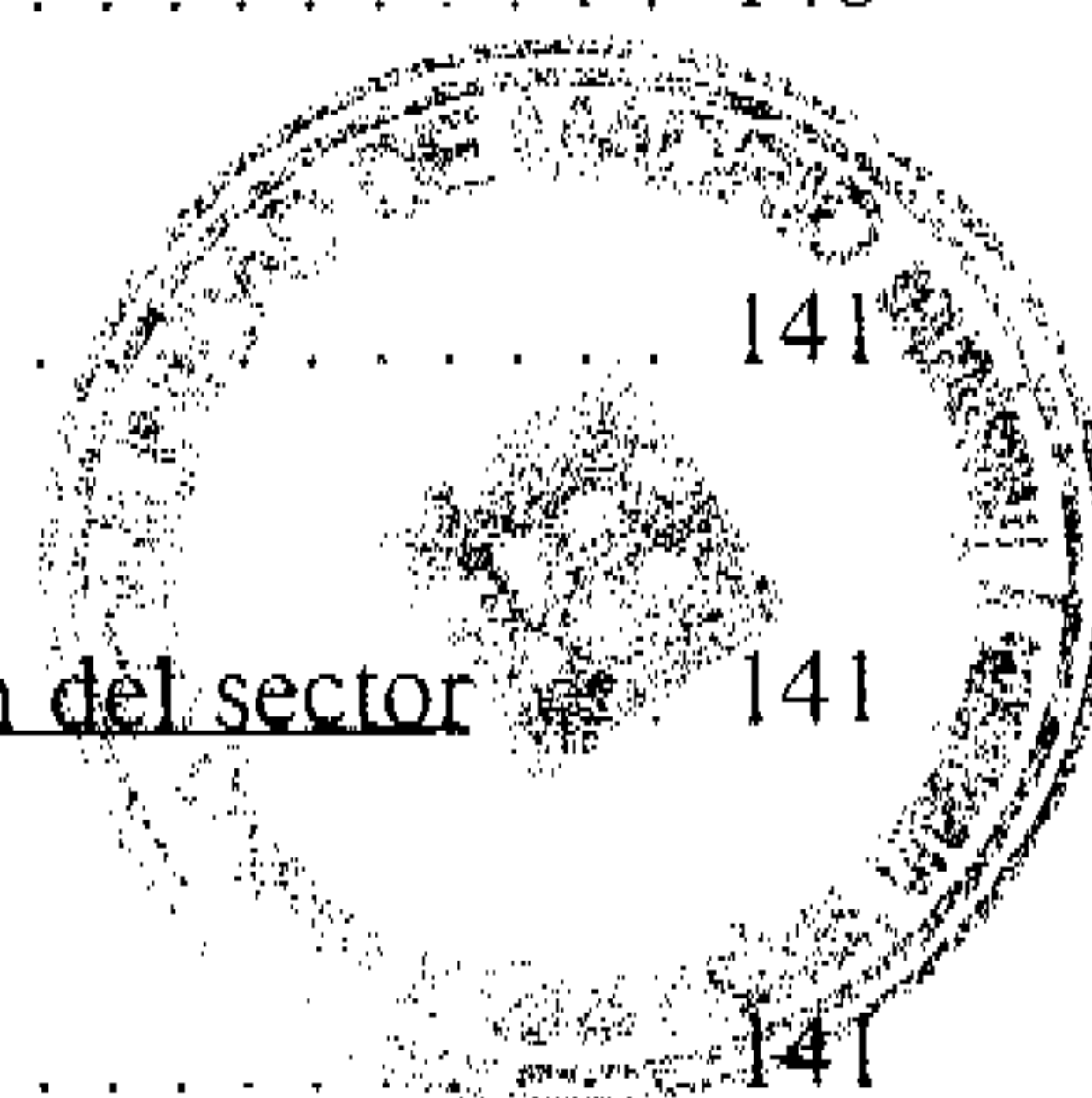
9.1.0.2. *Aguas* 138

9.1.0.3. *Fauna* 138

9.1.0.4. *Vegetación y usos del suelo* 139

9.1.0.5. Paisaje	139
9.1.0.6. Espacios naturales protegidos	140
9.1.0.7. Ruidos	141
9.1.1. <u>Análisis del impacto medioambiental que producirá la creación del sector</u>	141
9.1.1.1. Suelo	141
9.1.1.2. Vegetación	143
9.1.1.3. Fauna	143
9.1.1.4. Aguas superficiales	144
9.1.1.5. Paisaje	145
9.1.2. <u>Análisis del impacto socioeconómico que producirá la creación del Sector</u>	146
9.1.2.1. Sociodemografía	146
9.1.2.2. Empleo	148
9.1.2.3. Actividades económicas	149
9.1.2.4. Patrimonio municipal	149
9.1.2.5. Núcleos de población cercanos	150
9.1.2.6. Usos del suelo	151
9.1.2.7. Infraestructuras y servicios urbanos	151

S-6-01



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18-ABR-2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

144

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA

25-04-2002

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DEPARTAMENTO
DE MATRIMONIO

146

9.1.2.8. Equipamientos 153

9.1.3. Análisis de la afección al Planeamiento Territorial y urbano 153

9.1.3.1. Aproximación al Plan Regional 153

9.1.3.2. Las Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial 155

9.1.3.3. El sistema ORT como ordenador físico del territorio 158

9.1.4. Otros aspectos que justifican la creación del Sector 159

9.1.4.1. La propiedad del suelo 159

9.1.4.2. Los gastos de ejecución de infraestructuras y servicios correrán a cargo de los promotores 159

9.1.4.3. La ejecución material de los sistemas generales correrá a cargo de los promotores 160

9.1.4.4. Las medidas Liberalizadoras del suelo 160

9.1.5. Conclusión 163

9.1.6. Ficha del sector 164

9.1.7. Módulos mínimos de reserva según el anexo del reglamento de planeamiento. 166

9.1.8. Coeficientes de homogeneización y cálculo del aprovechamiento tipo 167

9.1.8.1 Coeficientes de homogeneización 167

9.1.8.2 Cálculo del aprovechamiento tipo 169

S-6-01

10. INFORMES AL DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL CON LA
INCORPORACIÓN DE LAS PRECISIONES DE LA COMUNIDAD DE MADRID

II

10.1. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS DEL ESTADO

10.2. INFORME DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO

10.3. INFORME DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y
REGIONAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

10.4. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA

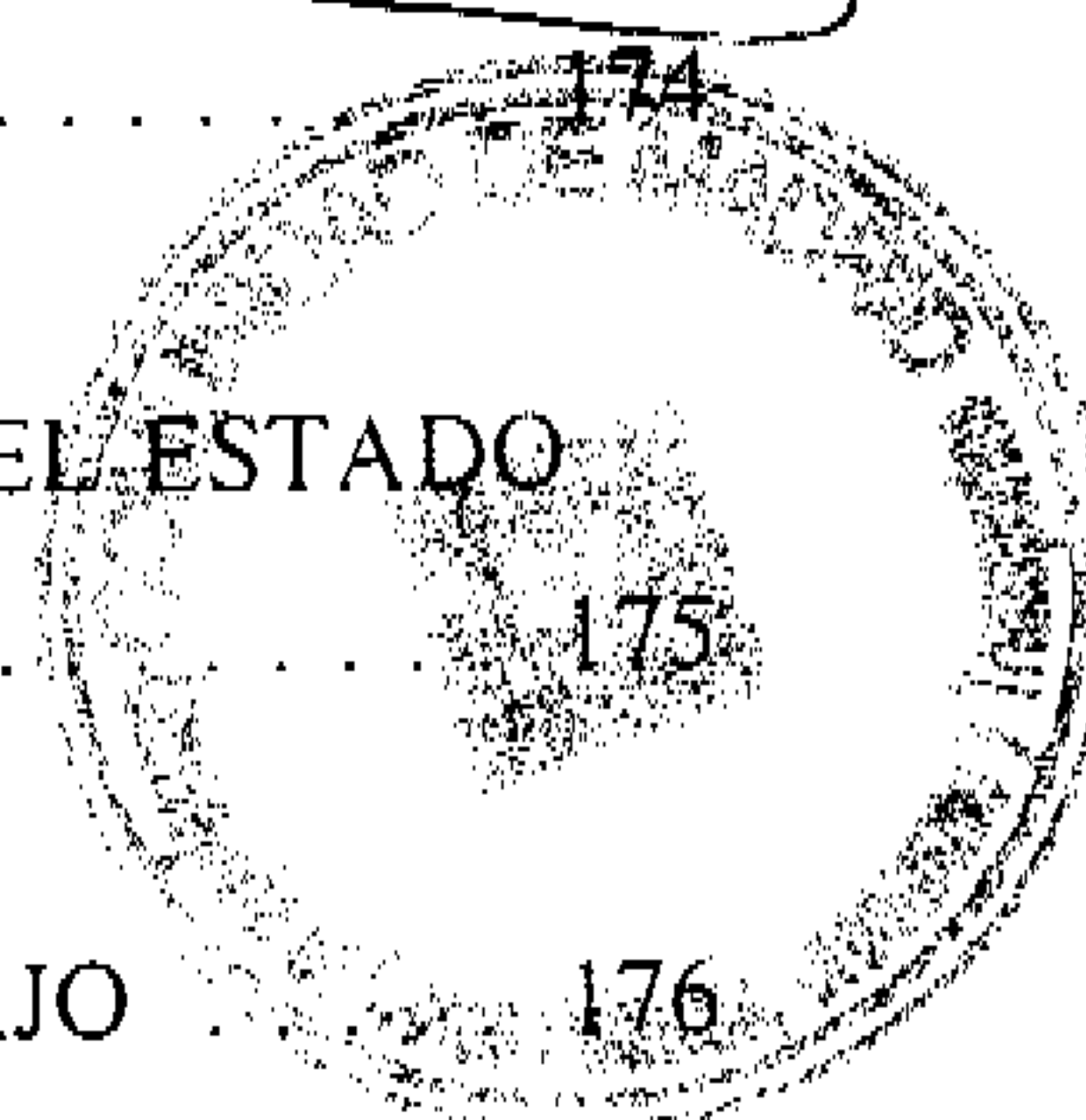
10.5. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AGRICULTURA Y
ALIMENTACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID

10.6. INFORME DEL CANAL DE ISABEL II

10.7. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO
ARTÍSTICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

10.8. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN
REGIONAL

ANEJOS A LA MEMORIA



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL
18 APR 2002
DOCUMENTADO
EL TECNICO
INFORMANTE

1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

El Planeamiento vigente en el término municipal de El Molar, son las Normas Subsidiarias formuladas por la Comunidad de Madrid por subrogación de competencias municipales para la redacción de planeamiento y aprobadas por este Organismo el día 20 de diciembre de 1990 habiéndose publicado el acuerdo de aprobación definitiva los días 14 y 24 de enero de 1990 en los Boletines Oficiales de la Comunidad de Madrid y en el del Estado respectivamente.

En el capítulo primero del documento de las Normas Urbanísticas, en su punto I.1.4., se establecen las circunstancias bajo las cuales se debe proceder a la revisión del planeamiento aunque no haya transcurrido el plazo de vigencia de las mismas, que se establece

Dichas causas son las siguientes:

- * "Condicionantes derivados de planeamiento de rango superior que así lo determinen."

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

- * Haberse colmatado la superficie de suelo destinada a equipamientos

EL TÉCNICO URBANISMO
INFORMANTE

- * Haber crecido la población por encima de lo previsto en el documento de justificación de la propuesta.

- * Que el Ayuntamiento o cualquier otro Organismo público tuvieran necesidad de iniciar obras, inversiones o acciones contradictorias estructuralmente con lo contenido en el presente documento."

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
15-04-1992
ABRIL 1992
JEFE DEL SERVICIO GENERAL TÉCNICO
ADMINISTRATIVO Y DESARROLLO
INFORMATIVO

La aprobación de la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, con fecha 23 de marzo de 1995, y la aprobación del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana por el R.D. Legislativo 1/1992, de 26 de junio, introdujeron en el sistema legal urbanístico una serie de modificaciones que hacen necesaria por sí misma la revisión de las Normas Subsidiarias vigentes.

Con posterioridad al encargo, Revisión de las Normas Subsidiarias, se han producido los siguientes hechos:

5-6-01

* Aprobación por el Gobierno del Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de junio de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo.

* Aprobación por las Cortes de la Ley 7/1997, de 14 de abril de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo.

* Aprobación por la Asamblea de la Comunidad de Madrid del Documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial el 8 de mayo de 1997.

* Publicación de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo como resultado de la cual es también de aplicación con carácter supletorio el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 (RD 1.346/76, de 9 de abril) y Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 25 de junio.

* Aprobación de la Ley 20/1997, de 15 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo de la Comunidad de Madrid.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

18 ABR. 2002

* Aprobación de la Ley 6/1998, de 13 de marzo, sobre régimen del suelo y valoraciones

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

Si a esta situación se añaden los problemas que están encontrando para desarrollar en el plazo establecido por las propias Normas, las unidades de actuación en el suelo urbano, y los sectores del suelo apto para urbanizar unidos a las continuas modificaciones puntuales que se están tramitando para conseguir adecuar las Normas Subsidiarias a la situación de hecho, más acorde con la política municipal, se puede considerar justificada la necesidad de revisión del planeamiento para intentar dinamizar el mercado de una cantidad de suelo suficiente como para satisfacer la demanda urbanística y edificatoria del municipio al igual que en los términos municipales del entorno.

El desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias ha presentado, desde su aprobación definitiva, numerosos problemas y limitaciones entre las que cabe destacar:

* La superficie media por vivienda en las Unidades de Actuación es de, aproximadamente, trescientos metros cuadrados (300 m²) muy alejada de la superficie razonable para el municipio.

DOCUMENTACIÓN QUE SE REQUIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE LA COMUNIDAD DE
MADRID, DE 15 DE JUNIO DE 1998
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

S-6-01

- * Las dificultades, por su excesivo ámbito, de gestión de las Unidades de Actuación establecidas. (Ámbitos de gestión muy amplios, con gran número de propietarios, etc.).

La realidad confirma las circunstancias anteriores ya que en los nueve años de vigencia de las Normas Subsidiarias sólo se ha desarrollado una Unidad de Actuación (la UA-4) de las seis previstas. (Se han gestionado 32 viviendas de un total de 593).

El desarrollo y ejecución en suelo apto para urbanizar, con dificultades similares a las ya citadas para suelo urbano, ha sido también muy escaso (Se han gestionado 375 viviendas de Sector Peña la Pala sobre un total de 786 viviendas previstas).

La conveniencia de la Revisión de las actuales Normas Subsidiarias se ve reforzada por el nuevo criterio municipal en relación con los equipamientos en el casco urbano. Este nuevo criterio municipal se traduce en la potenciación del área de equipamientos localizada al norte del casco urbano.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
15-04-2001
Madrid, 15-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

2. RESULTADO DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA

2.1. TRÁMITE DEL ARTÍCULO 28 DE LA LEY DEL SUELO DE 1976 Y DEL ARTÍCULO 125 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

2.1.1. Finalidad

Establece la Ley del Suelo de 1976 en su artículo 28, que "Las Entidades y Organismos interesados podrán formular avances de Planeamiento.... que sirvan de orientación a la redacción de los planes sobre bases aceptadas en principio"

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

13 ABR 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

Por su parte, el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento, dispone que en el momento en que los trabajos de elaboración de las Normas Subsidiarias hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo que permita formular los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento, la Corporación Municipal deberá someterlo a exposición pública al objeto de que se puedan formular sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento.

Es durante la información pública del Avance, del momento procesal oportuno y conveniente para que los particulares, asociaciones y corporaciones, participen en la revisión de las Normas Subsidiarias, aportando ideas, sugerencias y alternativas distintas a las propuestas en el documento.

En la elaboración del documento del Avance se plasman esquemas de ordenación urbana y del territorio, proponiendo alternativas de solución a una serie de problemas generales, sin profundizar en ningún momento en detalles concretos de pormenorización de la ordenación del suelo urbano.

Para ello se disponen sobre el término municipal los elementos estructurantes del territorio que conforman la estructura general y orgánica del municipio. Como complemento se establecen los objetivos de carácter general que se pretenden alcanzar con las Normas y se sientan una serie de criterios y razones de política urbanística municipal para poder alcanzarlos.

Todo esto se presenta como un boceto susceptible de cambios, sobre el que los ciudadanos puedan expresar su opinión, que para ser incorporada únicamente se exige la justificación razonada de que encaja en el modelo propuesto y beneficia los intereses generales del municipio.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO LOCAL
13 ABR 2002
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

S-6-01

Como justificación de esto el Tribunal Supremo señala, en la Sentencia de 8 de abril de 1989 (Aranzadi 3.452), que la participación ciudadana tiene su razón de ser en que se trata de elegir un modelo territorial general como marco de convivencia.

Esta referencia Jurisprudencial al modelo territorial y la del Reglamento a criterios, objetivos y soluciones generales o, lo que es lo mismo, puntos de vista utilizados, finalidades a conseguir y determinaciones a establecer para conseguirlas, todo ello con carácter general, obligó a determinar cual es el ámbito o determinaciones del planeamiento expuesto al público que ha de ser tenido en cuenta para pronunciarse por las sugerencias a ellos y posponer a la fase de información pública la consideración de aquellas que se referirán a cuestiones que versen sobre materias no específicas de un Avance.

2.1.2. Contenido técnico

El trámite tiene un neto contenido técnico, como corresponde a la elección del modelo de asentamiento, y así lo reconoce el artículo 125.3 del Reglamento, que se refiere a la adopción de acuerdo por parte del Ayuntamiento a la vista de los estudios técnicos realizados tras la exposición al público.

No obstante, se han respetado los preceptos legales y reglamentarios de contenido obligatorio como ocurre con la clasificación del suelo como urbano.

2.1.3. Carácter preceptivo y no vinculante

El trámite de encuesta pública del Avance, a diferencia del que contempla el artículo 116 del Reglamento de Planeamiento, es preceptivo y obligado, y su omisión acarrearía la nulidad del Planeamiento que se aprobase.

En cambio, las sugerencias puramente técnicas que puedan formularse no obligan al Ayuntamiento, dada la discrecionalidad técnica que se atribuye a la formulación del planeamiento y que reconoce reiterada jurisprudencia, en concreto respecto del planeamiento general, y así lo señala la Sentencia de 23 de octubre de 1989 (Aranzadi 7.470), al decir que las propuestas, sugerencias y alternativas de quienes intervienen en el proceso de elaboración no tienen en absoluto carácter vinculante, y la de 7 de diciembre de 1989 (Aranzadi 9.115), al reiterar que

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

18 APR 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA

Madrid, 25-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

la jurisdicción no puede inmiscuirse en el ~~acuerdo~~ ^{S-6701} mayor o menor de la filosofía que acompaña a todo planeamiento.

2.1.4. Resultado del trámite de participación ciudadana del avance

El Excmo. Ayuntamiento de El Molar en sesión Plenaria de fecha 20 de junio de 1997, tomó el acuerdo de someter el Avance a Información Pública. El acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 9 de julio de 1997. El documento se expuso en el Ayuntamiento desde el día 10 de julio de 1997 hasta el día 14 de agosto de 1997.

Durante el período de Información Pública del Avance de las Normas Subsidiarias se presentaron un total de 25 sugerencias, cuyo listado se incluye a continuación:



núm. sug. Nombre

1. D. Eusebio González Moreno.
2. D. Julián Sánchez Carrasco.
3. D. Rafael Gálvez López.
4. D. Pedro García Toba.
5. y 6. D. Francisco Martín Aguado.
7. D. Eusebio Moreno Martín.
8. Dña. Rosa Moreno Calcedo.
9. D. Jesús Zapata Romero
10. D. José Martínez Coq
11. D. Enrique Rodríguez Daganzo
12. D. Fernando Gallego Martínez
13. D. Rafael Coronado Martín
14. D. Nicasio Valcarcel Moreno
15. D. Teodoro Santamaría Yusto
16. D. Valentín Sanz Martín
17. D. Felipe Pascual González
18. Dña. Mercedes parís de Lama y Hermanos
19. Dña. Mercedes de París de Lama y hermanos
20. D. Antonio González González
21. D. Eusebio Martín García

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
23-09-2002
Madrid, 15-09-2002
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
CAJEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

- 8-6-01
- 22. D. Juan José Munarriz Biguria
 - 23. D. Ramón López Bartolomé y Dña. Emilia Serrano Fernández
 - 24. Dña. Paloma López Serrano
 - 25. D. Eduardo González de Eiris Moya

De ellas, nueve se presentaron en el cuestionario tipo realizado a tal efecto mientras que las dieciséis restantes fueron de carácter particular, y por ello han sido realizadas en otro tipo de formato.

El cuestionario tipo se realizó planteando preguntas de carácter general que pudieran afectar al modelo de Avance propuesto, y no entrando en el detalle de otras cuestiones puntuales que tendrán su momento de discusión en fases posteriores de tramitación de las Normas Subsidiarias.

De este modo, se realizaron preguntas sobre la propuesta de crecimiento del núcleo del Molar, la oportunidad realización del nuevo polígono industrial de la N-I, dotaciones necesarias en el municipio, tipologías de vivienda de mayor aceptación y situación de las mismas en relación con el núcleo, o sobre la reserva de suelo para una nueva urbanización al sur del término municipal.

El informe técnico a las sugerencias, se enfocó hacia dos apartados claramente diferenciados: el primero, en la que se extrajeron las conclusiones obtenidas del cuestionario tipo, y el segundo, en el que se contestaron de modo particularizado las sugerencias particulares sobre otros temas no contemplados en el cuestionario anterior. Finalmente se realizaron una serie de propuestas por parte del equipo redactor, para que con la aprobación por parte del equipo de gobierno municipal se recogieran en el documento para aprobación inicial de las Normas Subsidiarias.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
15-04-2002
NOMBRE
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EN EL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
URBANO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 APR 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

CUESTIONARIO TIPO:

1.ª ¿Qué le parece la propuesta de delimitación de suelo ~~apto para~~ urbanizar previsto para el crecimiento de El Molar?

Como conclusión de las sugerencias analizadas hay que deducir que con una cierta mayoría, la propuesta realizada de nuevo suelo urbanizable no parece del agrado de los sugerentes.

Las razones esgrimidas no obstante, son dispares. Mientras que los que se manifiestan a favor de la propuesta la consideran como suficiente a medio plazo o la única alternativa, los que se pronuncian en contra lo hacen por considerarla insuficiente. Únicamente dos de los que manifestaron su disconformidad con la propuesta lo hacen basándose en que no se atiende a las necesidades del pueblo.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

2.ª ¿Qué opinión le merece la propuesta de realización de un nuevo polígono industrial en la carretera N-I?

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

La propuesta de localización de un nuevo polígono industrial en la carretera N-I, al sur del núcleo urbano, merece la aprobación en general de los ciudadanos que se han pronunciado sobre esta cuestión, basándose principalmente en los beneficios que para el municipio puede suponer el establecimiento de una zona de uso industrial en el mismo, como generadora de empleo y actividad para el Molar.

Solamente dos de las sugerencias se manifiestan en contra, argumentando que este establecimiento industrial únicamente beneficiará a unos pocos propietarios de suelo.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-06-2022
Madr., 25-06-2022
SECRETARIO GENERAL TECNICO
A JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
FORMATIVO

3.ª ¿Qué le parece la propuesta de implantación de un Sector para la realización de una nueva urbanización al sur del término municipal?

Esta propuesta tiene una gran aceptación entre los sugerentes que han contestado el formulario, ya que ha parecido bien su implantación por la idea de que esta hará aumentar la población y por tanto los ingresos del municipio.

Dos de las sugerencias se manifiestan indiferentes a la propuesta realizada por parte de la Corporación Municipal, ya que argumentan que esta futura urbanización únicamente

beneficiará al Molar por las licencias de obra ~~que se concedan~~ debido a su lejanía con el núcleo urbano actual.

4º ¿Qué equipamientos considera que harían falta en El Molar? (institutos, centro cultural, cine,...).

Esta pregunta se planteaba en el cuestionario para conocer por parte de los habitantes del municipio, los déficits dotacionales.

El abanico de contestaciones ha sido tan amplio como el número de sugerencias presentadas, pero cabe destacar que más de la mitad de las mismas solicitan la implantación de un Instituto para evitar que los jóvenes tengan que salir a estudiar fuera del pueblo.

Como demandas segundo orden aparecen un Centro de Formación Profesional (para actividades industriales y agrícolas), una Biblioteca y mejora de los centros deportivos existentes completándolos con la realización de una piscina cubierta y un gimnasio.

DOCUMENTO INFORMADO

Existe otro grupo de equipamientos que solo son solicitados por una parte de las personas que han presentado sugerencias y que son; Casa de la Juventud, cines, y colegios. Merece destacar la propuesta de realización de un Campo de Golf en la Dehesa que contribuiría a poner en valor esta zona del Municipio, mediante concesión por un determinado número de años.

Otro tipo de propuestas se refiere más a la mejora de determinado tipo de servicios existentes en la actualidad que a implantación de los mismos. Dentro de este grupo se contemplan la ampliación del servicio de limpieza "a todas las calles del pueblo", la mejora de la asistencia en el Centro de Salud o el conseguir una Residencia de la Tercera edad más asequible.

Hay que hacer notar que la mayoría de estas solicitudes excede la capacidad de actuación de la vía urbanística del campo de las NORMAS SUBSIDIARIAS, que únicamente son eficaces para la calificación del suelo necesario para su implantación, postergando la realización efectiva de los mismos a la posterior gestión municipal hasta donde alcanzan sus competencias.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 25-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

La propuesta del desvío de la N-I a su paso por el núcleo urbano, ha parecido mayoritariamente bien, con excepción de una de las sugerencias que la califica de inconveniente, ya que considera que la vía de ronda propuesta supondría un cerco para el casco urbano.

El resto de las sugerencias no sólo lo considera necesario por evitar el paso de mercancías peligrosas por el municipio, o por el alto índice de accidentes de circulación que se registran en él, sino que además proponen soluciones de urbanización alternativas tales como reducción del número de carriles existentes, realización de un paseo arbolado con bancos, creación de un carril bici, o reestudiar la ubicación de las glorietas indicativas propuestas para facilitar la integración con el casco urbano.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

La tipología de vivienda más aceptada, sin duda, por la totalidad de las sugerencias presentadas ha sido la de vivienda unifamiliar, si bien se introducen algunos cambios, en algún caso prefieren la pareada o aislada. No obstante el punto común de mayor coincidencia es el que tenga una parcela privada propia para tener jardín, huerto,...

Sobre la ubicación de las mismas en el municipio, los lugares más señalados han sido las zonas Norte, Oeste y Suroeste alta, y Sur del pueblo, el paraje de Las Cancheras (zona oeste alta), y las Eras frente al polideportivo.

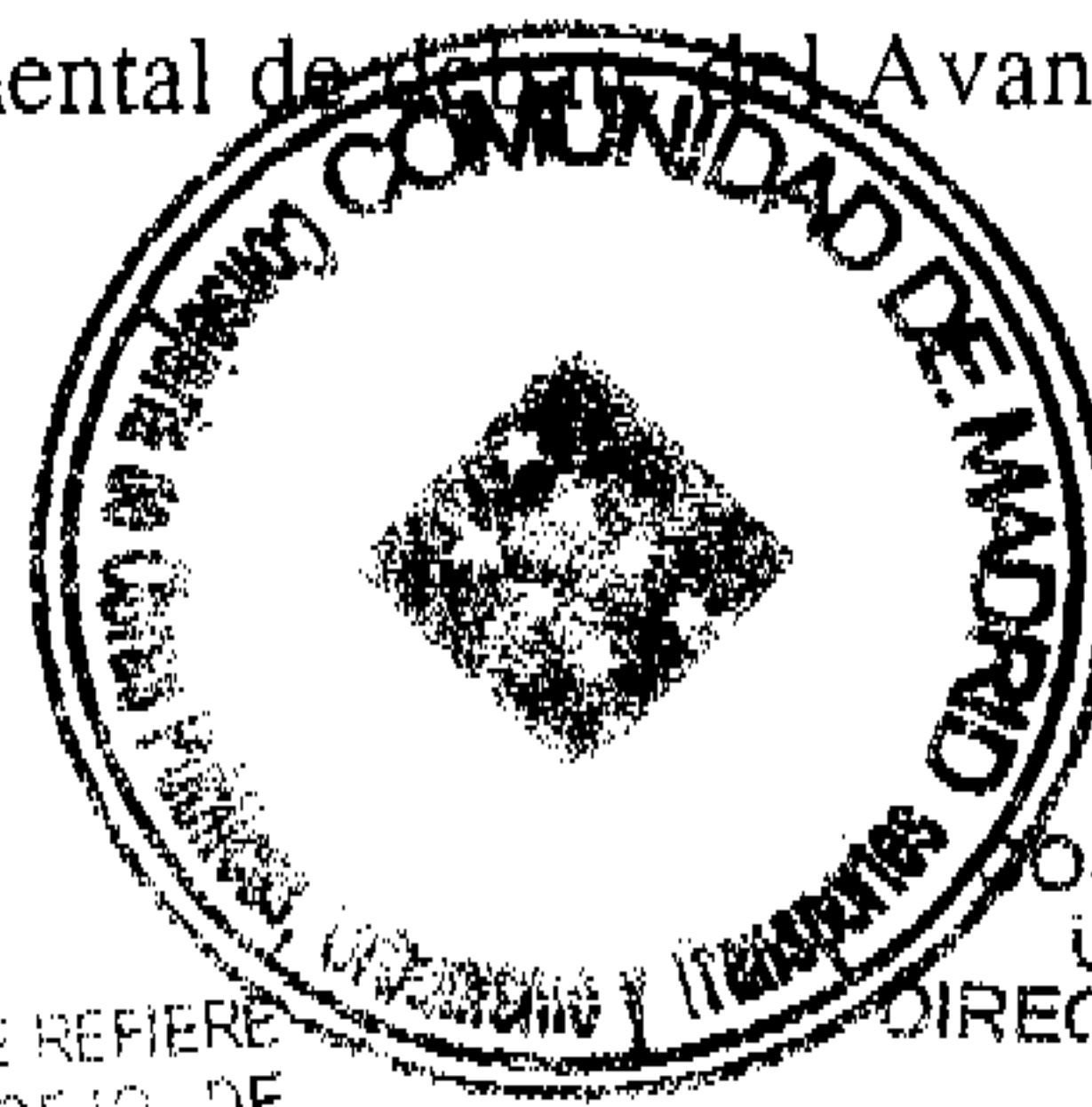
Hay que señalar que en ningún caso las sugerencias presentadas han señalado como lugar indicado para la ubicación de las viviendas la zona este del pueblo (zona comprendida entre los Cerros de La Corneja y del Depósito, y la propuesta de trazado de la variante del ministerio).

7º *Considera conveniente que el Ayuntamiento ~~intervenga directamente~~ para facilitar el acceso a la vivienda a los grupos sociales más desfavorecidos ~~promoviendo viviendas sometidas a algún régimen de protección pública?~~*

La respuesta a esta cuestión ha sido mayoritariamente afirmativa, si bien ha habido una sugerencia que opina que no.

Las razones esgrimidas a favor de la cuestión planteada han sido la de facilitar el acceso a la vivienda a los jóvenes o los sectores más desfavorecidos. No obstante varias de las sugerencias consideran un deber del ayuntamiento la realización de este tipo de actuaciones.

Este cuestionario tiene un valor relativo puesto que representa la opinión de nueve sugerencias sobre un total de población de aproximadamente tres mil habitantes. Mayor importancia tienen las sugerencias de orden particular que se estudian a continuación ya que responden a problemas particulares en relación con las normas, si bien en algunos casos no responden a opiniones sobre el modelo propuesto que era el objeto fundamental de este Avance.



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE AYUNTAMIENTO
75.04.1001
MAYORITARIO
EL CONCEJO GENERAL TÉCNICO
LA SECCIÓN GENERAL DE ACTIVACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NÚMERO 1001

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 APR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

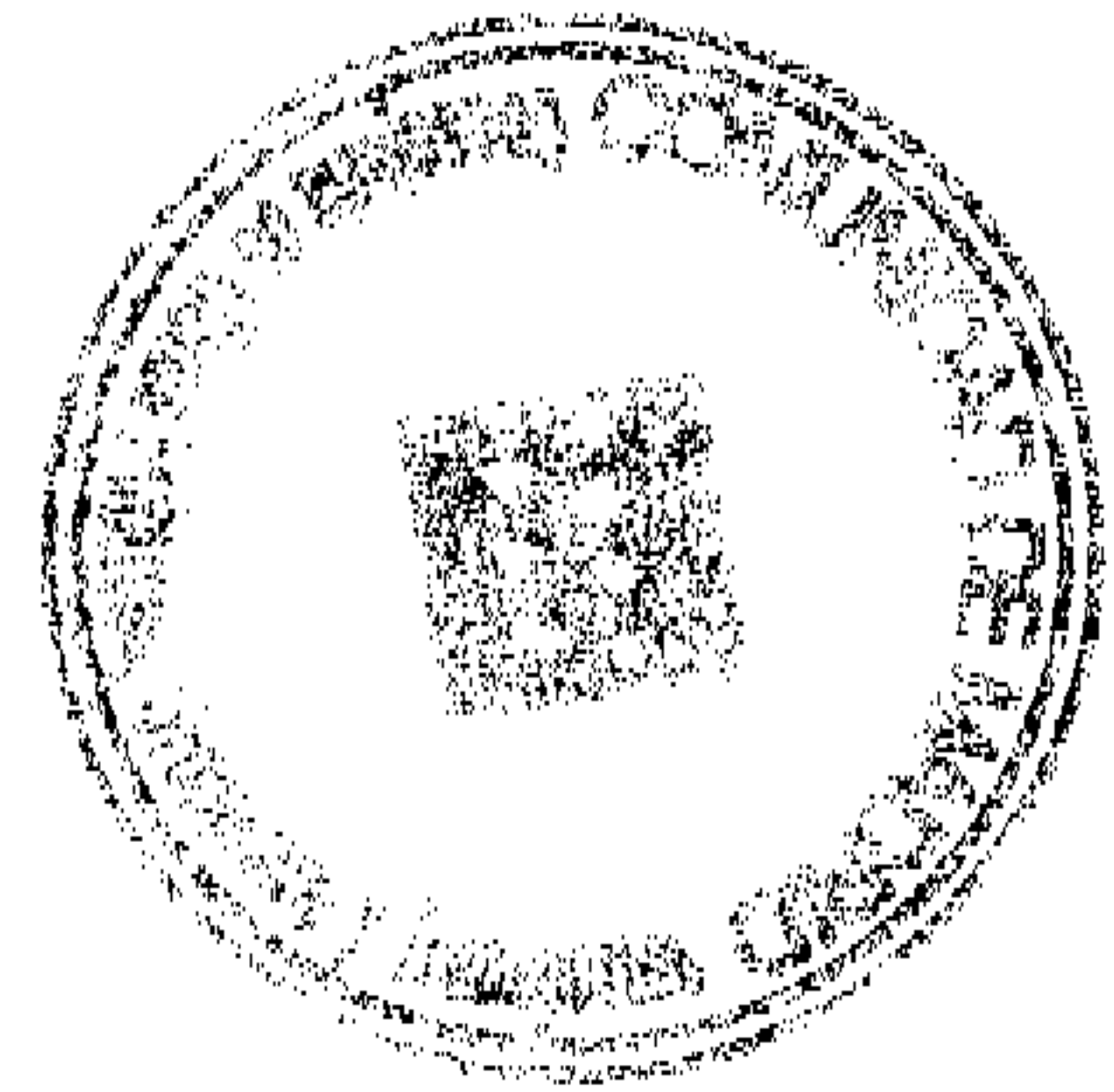
EL TÉCNICO
INFORMANTE

2.1.5. Sugerencias particulares

La metodología que se va a emplear para la realización del informe será el estudio y contestación una a una de las sugerencias.

Se inicia cada una de ellas con un breve resumen de su contenido que servirá para orientar sobre la cuestión planteada. A continuación se incluye un breve informe técnico que servirá de base para la realización de la propuesta del equipo redactor sobre la cuestión o cuestiones planteadas, que naturalmente no tiene porque coincidir con la que del mismo tema tenga la Corporación Municipal.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE TECHA
25-04-2002
Madrid, 25-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

SUGERENCIA nº 1. D. Eusebio González Moreno.

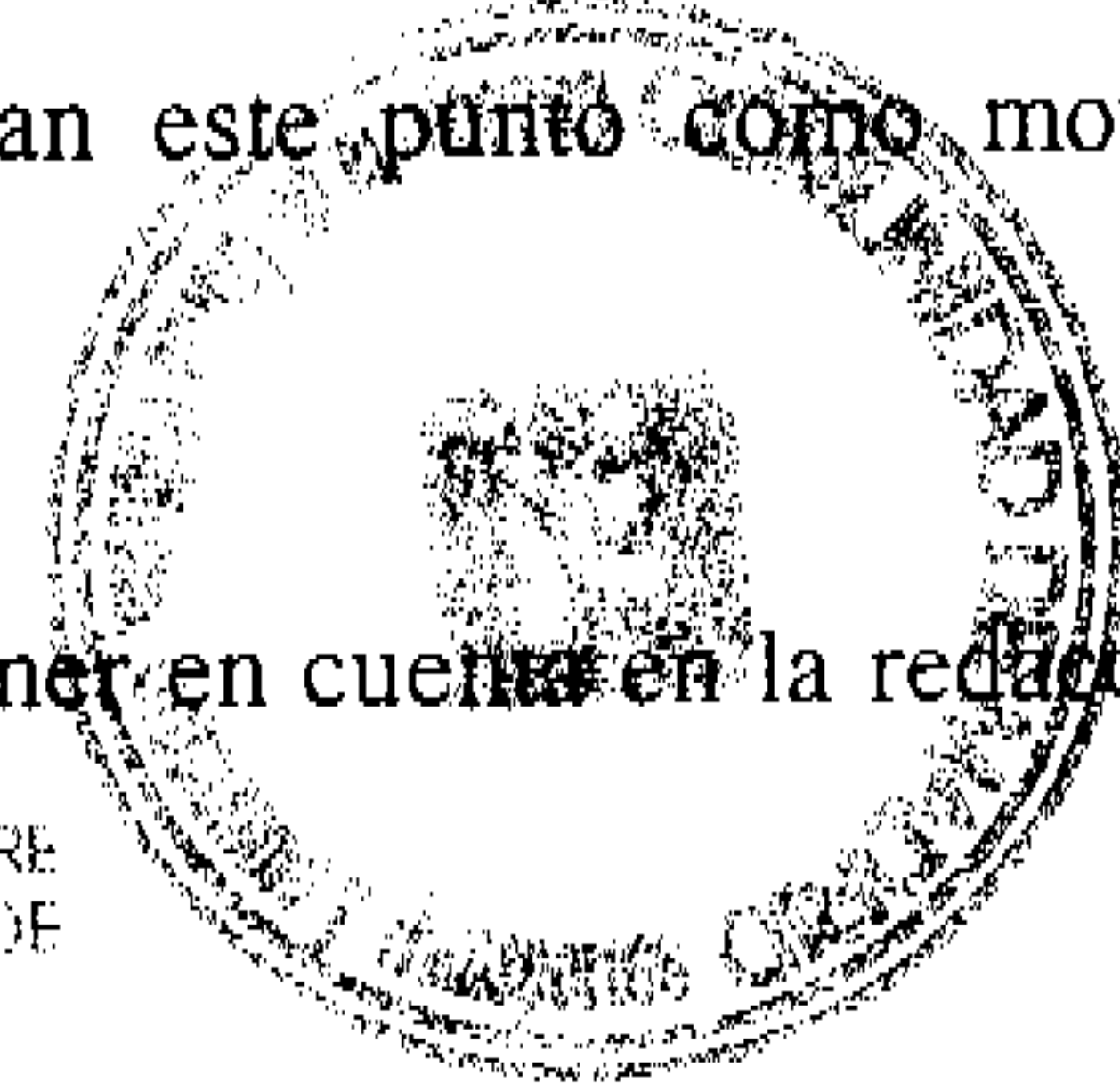
RESUMEN

Inicia el contenido de la sugerencia con una crítica general al contenido del documento de Avance, por no incluir determinación alguna sobre el casco urbano, cuando él considera que la revisión de las NORMAS SUBSIDIARIAS vigentes tenían este punto como motivo fundamental.

Realiza a continuación una serie de propuestas concretas para tener en cuenta en la redacción del documento sobre:

- Alturas de las edificaciones
- Ocupación de parcelas
- Edificabilidad
- Clasificación como suelo urbano de una franja de terreno a ambos lados de una serie de vías públicas, pavimentadas que cuentan con todos los servicios.
- Que se recoja un polígono ganadero
- Que se mantenga y recoja un polígono industrial en suelo municipal.
- Que todas las unidades de ejecución que se delimiten sean lo más reducidas posible.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE MADRID
19-08-2001
Madrid 19-08-2001
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 APR 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

INFORME TÉCNICO

El equipo redactor considera que el documento de Avance es un acto preparatorio del planeamiento urbanístico, en el que se han de plantear las cuestiones de modelo de utilización del municipio, y no tanto entrar en el detalle concreto de la pormenorización de usos del suelo urbano o formas de edificar en él (cuestiones propias del documento para aprobación inicial), en este sentido se pronuncia la Sentencia de 27 de marzo de 1996: la finalidad de los avances es puramente interna y preparatoria del planeamiento, y a diferencia de los planes no tiene carácter normativo, pudiendo el Ayuntamiento recoger el contenido del avance, en todo o en parte, o bien modificarlo. Se trata, por lo tanto, de un proyecto de plan, que como tal proyecto o ensayo, sólo tiene el valor de un estudio, y que, por lo mismo que no afecta a los derechos e intereses de los particulares.

15-6-01

Con respecto a la sugerencia de clasificar como urbano una franja de suelo a ambos lados de determinadas calles, se informa que la clasificación de un suelo como urbano es un acto reglado según el art. 78 del RD 1346/1976 de nueve de abril, en el que se exige que el suelo así clasificado cuente con acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, o esté comprendido en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie en la forma en la que el planeamiento determine. No obstante en la fase de redacción del documento para la aprobación inicial, ya que se trabaja sobre planos de mayor escala y detalle, será posible el ajuste de estas determinaciones de planeamiento.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA

75-99-1007
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JUNTILLA DE SERVICIO TÉCNICO
ADMINISTRACIÓN DE URBANISMO
NORMATIVE

Respecto de la sugerencia de calificar un suelo específicamente para polígono ganadero, el equipo redactor informa, que considera que este es un uso propio del suelo rústico y que por tanto no es necesaria la localización específica de este. Este hecho se regula en el art. 50.A.a) de la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid en el que se cita textualmente refiriéndose al derecho de la propiedad en suelo clasificado como no urbanizable,

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

" a) Realizar los actos de uso y disposición precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza y situación concreta, mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, incluidas las construcciones auxiliares necesarias para aquella explotación. ... "

18 ABR 2002
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
INFORMANTE

A este mismo hecho se refiere el art. 53.1.a) de la misma Ley refiriéndose en concreto al suelo calificado como no urbanizable no sujeto a protección, en el que se cita,

"a) La ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga."

La propuesta de realización de un polígono industrial sobre suelo municipal ya se recoge en el documento de Avance, manteniendo un pequeño polígono para uso local en la ubicación que prevén las NORMAS SUBSIDIARIAS vigentes. No obstante desde el Avance se ha considerado conveniente la calificación de un nuevo polígono en una localización próxima a la carretera. N-I por considerar que al tener este un mejor acceso, se facilitará el asentamiento de industrias ajenas al municipio.

Con respecto a la delimitación de las unidades de ejecución, el equipo redactor considera deseable el que estas incluyan el menor número de propietarios en aras de facilitar la posterior gestión del planeamiento municipal. No obstante, hay veces que el propio diseño de las unidades de ejecución determina la delimitación que de ellas se puede hacer si se quiere garantizar el justo reparto de cargas y beneficios, que es el espíritu de la legislación en materia de urbanismo vigente.

PROPUESTA

Tener en consideración las sugerencias presentadas para su inclusión en el documento para la aprobación inicial una vez estudiadas en su contexto, desestimando la calificación específica para localizar un polígono ganadero.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE MADRID
25.04.2002
Madrid, 25.04.2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

SUGERENCIA nº 2. D. Julián Sánchez Carrasco.**RESUMEN**

Realiza varias sugerencias sobre el trazado de los viales propuestos en el documento de Avance.

Asimismo sugiere el que se considere en la variante de la N-I, una franja de protección de al menos 50 m de ancho paralela a esta, que ha de tratarse con vegetación de tal manera que creen una barrera acústica de protección de los futuros desarrollos.

INFORME TÉCNICO

El trazado de los viales propuestos en el documento de Avance, el equipo redactor los considera como viario estructurado cuyo trazado se definirá de forma pormenorizada en el suelo clasificado como urbano en el documento para la aprobación inicial, y como trazado indicativo cuyo diseño se ajustará al redactar los documentos precisos de desarrollo del suelo apto para urbanizar (Plan Parcial y Proyecto de Urbanización).

Con respecto a la mencionada franja de protección, el equipo redactor comparte la opinión presentada en la sugerencia, teniendo además en cuenta la existencia de la Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras, que expresamente en su art. 25 obliga a dejar esta zona de separación.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-2002
Madrid, 25-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
CAJETA DEL SERVICIO DE ACUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
INFORMATIVO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18/05/2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

SUGERENCIA nº 3. D. Rafael Gálvez López.

RESUMEN

Considera favorable la propuesta de realización de un nuevo polígono industrial en el Km 40 de la N-I.

Propone que el polígono actualmente calificado como industrial en el suelo urbano, se reconsidere como uso característico comercial con uso compatible residencial.

INFORME TÉCNICO

Respecto de la primera de las cuestiones planteadas, el equipo redactor, no tiene nada que añadir.

La segunda de las propuestas, no se considera conveniente en su totalidad, ya que la decisión de mantener un polígono industrial en esta situación, es atendiendo al hecho de que ya existen una serie de industrias en funcionamiento que se pretende mantener no dejándolas en situación de fuera de ordenación.

En todo caso, únicamente se consideraría admisible como uso compatible el terciario en sus diferentes categorías, que serán definidas con mayor detalle en las normas del documento para aprobación inicial, y nunca se podría admitir como uso compatible el residencial a no ser que sea vinculado a la actividad terciaria.

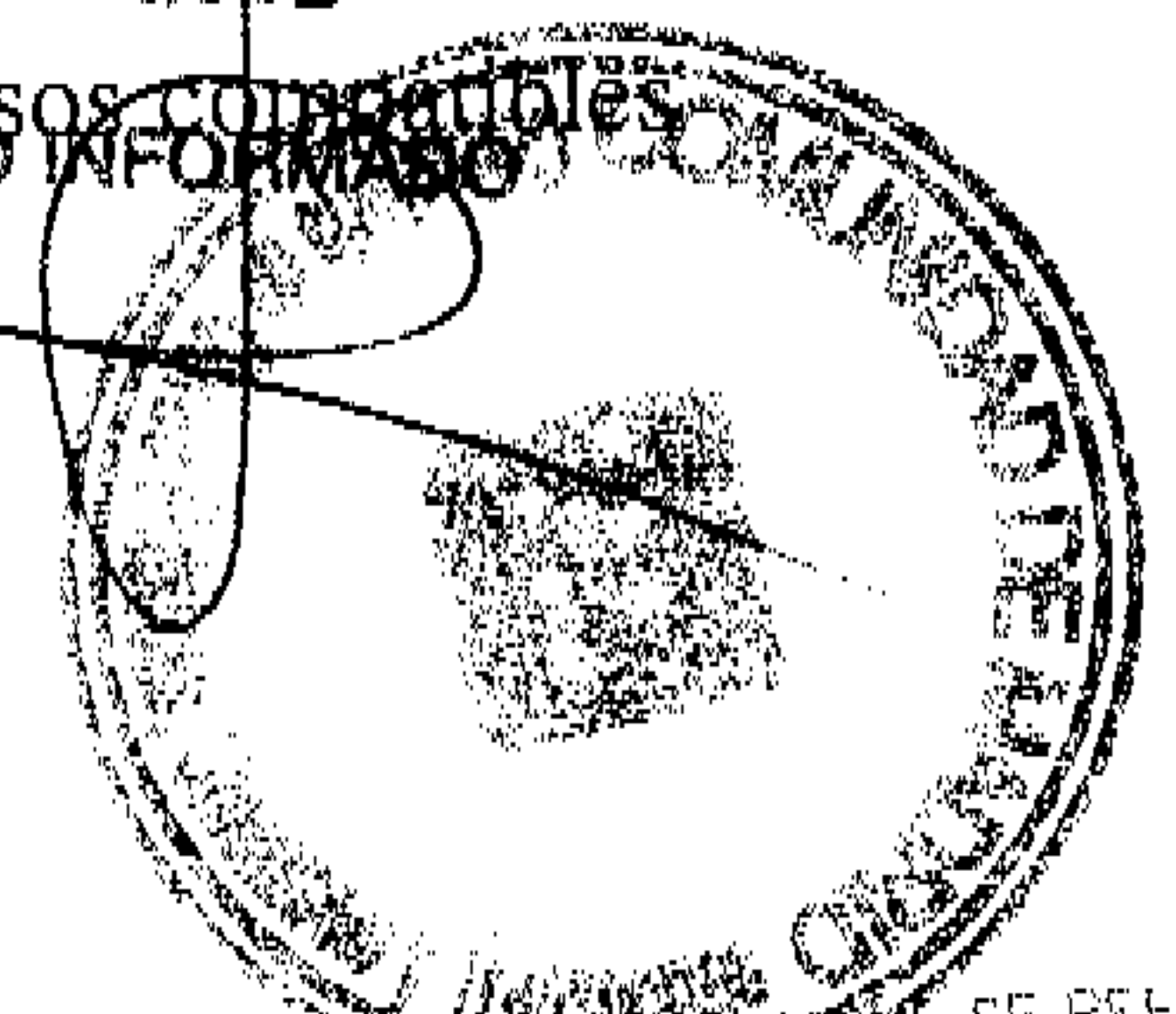
PROPUESTA

Reestudiar en el documento para aprobación inicial, la consideración como usos compatibles en el polígono del Talamanquillo, el terciario comercial.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 APR. 2002

EL TÉCNICO
INFORMANTE



DOCUMENTACIÓN QUE SE REFIERE:
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
13-04-2002
Madrid, 13-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

SUGERENCIA nº 4. D. Pedro García Toba.**RESUMEN**

Solicita la modificación del límite del suelo urbano en una zona reflejada en plano, argumentando que este ya era así en las Normas Subsidiarias vigentes.

INFORME TÉCNICO

Con respecto a la sugerencia de clasificar como urbano determinada zona, se informa que la clasificación de un suelo como urbano es un acto reglado según el art. 78 del RD 1346/1976 de nueve de abril, en el que se exige que el suelo así clasificado cuente con acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, o esté comprendido en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie en la forma en la que el planeamiento determine.

No obstante, en la fase de redacción del documento para la aprobación inicial será posible el ajuste de estas determinaciones de planeamiento, ya que se trabaja sobre planos de mayor escala y detalle, máxime teniendo en cuenta que la zona objeto de la sugerencia ya ha estado clasificada como tal en las NORMAS SUBSIDIARIAS vigentes. Parece oportuno pues, modificar la delimitación del suelo urbano en el documento para la aprobación inicial.

PROPUESTA

Tener en cuenta la sugerencia para su inclusión en el documento para la aprobación inicial.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

EL TECNICO
INFORMANTE

DOCUMENTO INFORMADO

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 28-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

SUGERENCIA nº 5 y 6. D. Francisco Martín Aguado.

RESUMEN

El copropietario de una vivienda situada en la Calle de Las Arcas, 4. solicita que su parcela se incluya en el suelo urbano.

Argumenta que sobre la parcela se encuentran edificadas tres viviendas unifamiliares, construidas al amparo de licencia de obras municipal, concedidas por el Pleno en sesión del 8 de septiembre de 1981. Tienen asimismo Certificado final de las obras y Cédula de Habitabilidad de fecha 21 de abril de 1981.

Además cuenta con los servicios urbanísticos necesarios para ser clasificada como urbano.

INFORME TÉCNICO

A la vista de la documentación aportada por el propietario, se considera oportuno la inclusión de las edificaciones en suelo urbano.

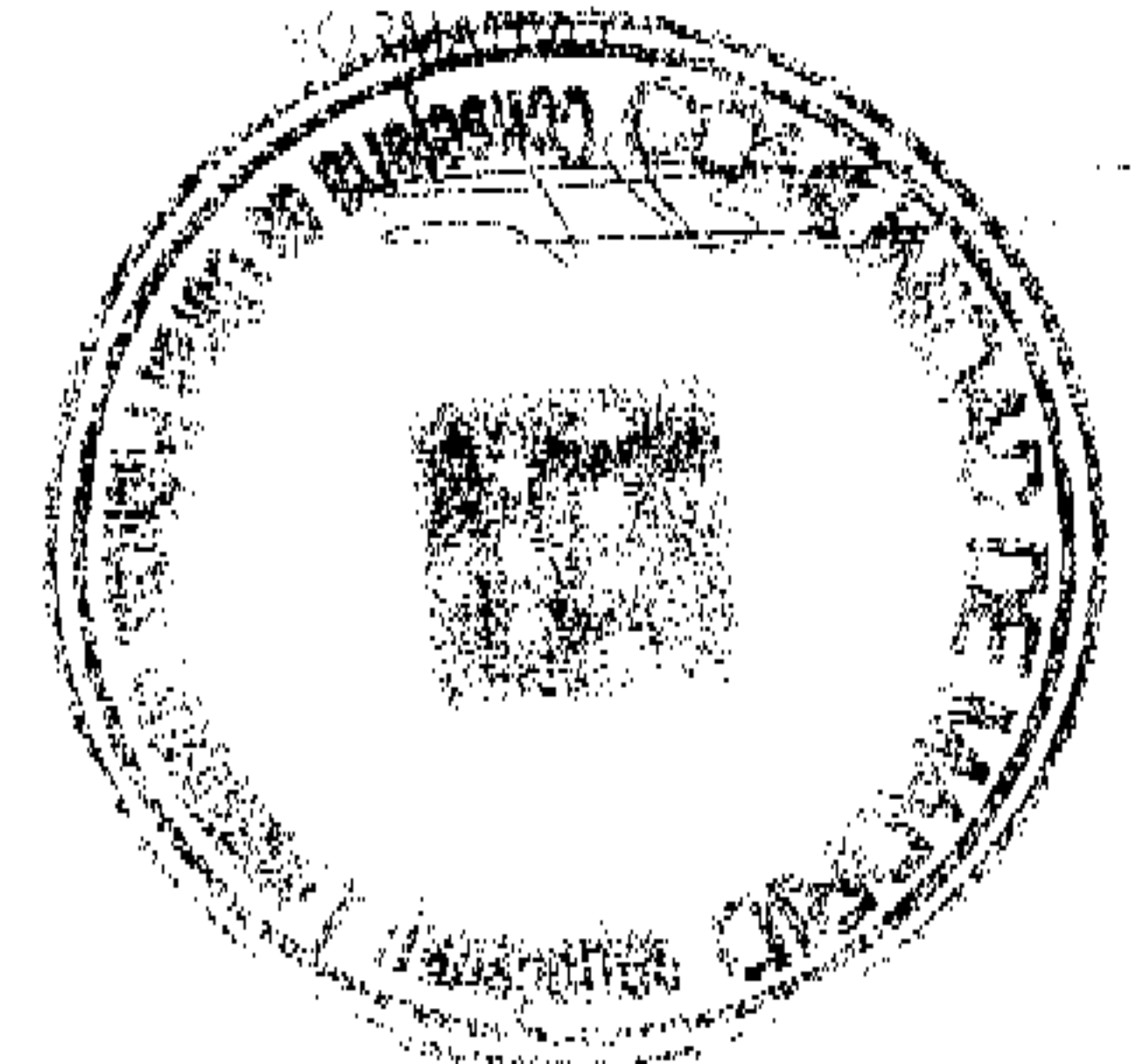
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 APR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 25-04-1981
El SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO



SUGERENCIA nº 7. D. Eusebio Moreno Martín.

RESUMEN

El propietario de la vivienda situada en la Avda. de Madrid, 35, solicita ~~que la vivienda de~~ su propiedad, con 17 años de antigüedad, sea excluida de la calificación de zona verde, tal y como aparece en los planos expuestos del Avance.

INFORME TÉCNICO

La calificación del mencionado solar como zona verde responde, efectivamente a un error de calificación cometido por la escala a la que se ha realizado el Avance de planeamiento. Se considera no obstante la solicitud para ser tomada en cuenta en la redacción del documento para la Aprobación Inicial.

PROPUESTA

Estimar la solicitud, excluyendo de la calificación de zona verde la mencionada parcela.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 25-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

SUGERENCIA nº 8. Dña. Rosa Moreno Calcedo.**RESUMEN**

Solicita se amplíe el SAU-3 incluyendo la parcela nº 701, polígono 16 del paraje "Las Cancheras", colindante con dicho sector.

INFORME TÉCNICO

La clasificación de un suelo como urbanizable exige una declaración de aptitud previa por parte del planeamiento.

La delimitación del suelo urbanizable, se ha realizado en un principio como ampliación alrededor del casco existente y en cantidad suficiente como para satisfacer una demanda posible de aproximadamente veinte años.

El desarrollo de esta clase de suelo exige a los propietarios del suelo el resolver a su cargo la conexión con los sistemas generales municipales, así como el garantizar los servicios exigidos por la Ley a un suelo clasificado como urbano.

Como límites para el mismo se han buscado condicionantes físicos naturales o artificiales o límites administrativos como el término municipal, y en ningún caso se ha atendido a límites de propiedad.

Además es criterio del equipo redactor el que el desarrollo de los suelos urbanizables se realice desde "dentro hacia fuera", de tal modo que no se realicen urbanizaciones aisladas.

No obstante la delimitación definitiva del suelo apto para urbanizar se realizará en el documento para aprobación inicial en función de las iniciativas detectadas y su compatibilidad con el modelo.

PROPUESTA

Reestudiar la delimitación del suelo apto para urbanizar.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL
S-6-01

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL
18 APR 2002
DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-2002
Madrid, 25-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

SUGERENCIA nº 9. D. Jesús Zapata Romero**RESUMEN**

Propone la mejora del tránsito y aparcamiento en la avenida José Antonio, así como la creación de nuevos parques y el arreglo de la zona tan típica de bodegas.

INFORME TÉCNICO

La consecución de las propuestas realizadas en la sugerencia en alguno de los casos supera las competencias de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

Dos de las cuestiones tienen cabida, no obstante en el marco del planeamiento, por un lado el garantizar la cantidad suficiente de espacios libres de sistema general y local cuya previsión y obtención se realiza en el documento de Normas, y por otro la realización de una norma zonal específica que regule tanto el uso como la edificación en la zona de bodegas, cuestiones que por otro lado ya han sido tratadas en la memoria que acompañan los planos del Avance.

PROPUESTA

Tener en consideración las propuestas para la redacción del documento para Aprobación Inicial.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
28-04-2002
Madrid 25-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

SUGERENCIA nº 10. D. José Martínez Coq

RESUMEN

Propone se terminen las infraestructuras viarias pendientes y se recupere la tradición turística y curativa del balneario "La Fuente del Toro".

Sugiere la adecuación de la Ermita de San Isidro para celebraciones religiosas acompañadas de uso hotelero.

INFORME TÉCNICO

Las sugerencias planteadas son de gran interés para tener en cuenta a la hora de redactar el documento definitivo de las Normas Subsidiarias.

PROPUESTA

Tener en consideración las propuestas para la redacción del documento para Aprobación Inicial.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-2002
Módulo 25-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

SUGERENCIA nº 11. D. Enrique Rodríguez Daganzo

RESUMEN

Solicita mayor rapidez en la gestión de las Normas Subsidiarias. Asimismo.

- Se consideren tres plantas en todas las calles del casco antiguo
- Se revise el catálogo de edificios a conservar
- Se clasifiquen como suelo urbano todas las parcelas edificadas con licencia municipal.
- Se grafíe la calle de 10 m existente entre el SAU-1 y el SAURT.
- Se considere como parcela mínima 500 m² y excepcionalmente 250 m²
- Se construya una calle junto a la N-I en su margen izquierda dirección Burgos y por encima del desmonte, desde el Pk. 42,6 hasta "Vista Sierra".

INFORME TÉCNICO

Las sugerencias aportadas son de un gran interés para la redacción del documento de las Normas Subsidiarias de planeamiento.

Únicamente señalar que con respecto al diseño de los viarios del suelo apto para urbanizar, se considera que su diseño definitivo ha de ser realizado por las figuras de planeamiento específico en cada caso.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25.04.2002
Madrid 25.04.2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

[Firma]

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

16 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

[Firma]

SUGERENCIA nº 12. D. Fernando Gallego Martínez

RESUMEN

Propone se amplíe el suelo apto para urbanizar a una parte del polígono 16, concretamente la parcela 251.

INFORME TÉCNICO

La clasificación de un suelo como urbanizable exige una declaración de aptitud previa por parte del planeamiento.

La delimitación del suelo urbanizable, se ha realizado en un principio como ampliación alrededor del casco existente y en cantidad suficiente como para satisfacer una demanda posible de aproximadamente veinte años.

El desarrollo de esta clase de suelo exige a los propietarios del suelo el resolver a su cargo la conexión con los sistemas generales municipales, así como el garantizar los servicios exigidos por la Ley a un suelo clasificado como urbano.

Como límites para el mismo se han buscado condicionantes físicos naturales o artificiales o límites administrativos como el término municipal, y en ningún caso se ha atendido a límites de propiedad.

Además es criterio del equipo redactor el que el desarrollo de los suelos urbanizables se realice desde "dentro hacia fuera", de tal modo que no se realicen urbanizaciones aisladas.

No obstante la delimitación definitiva del suelo apto para urbanizar se realizará en el documento para aprobación inicial en función de las iniciativas detectadas y su compatibilidad con el modelo.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA

Madrid, 25.04.2002

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

SUGERENCIA nº 13. D. Rafael Coronado Martín

RESUMEN

Solicita que el terreno de su propiedad, situado en la calle la Loma nº 7, calificado como zona verde en las Normas Subsidiarias, sea incluido dentro del casco urbano.

INFORME TÉCNICO

El equipo redactor considera que el documento de Avance es un acto preparatorio del planeamiento urbanístico, en el que se han de plantear las cuestiones de modelo de utilización del municipio, y no tanto entrar en el detalle concreto de la pormenorización de usos del suelo urbano o formas de edificar en él (cuestiones propias del documento para aprobación inicial), en este sentido se pronuncia la Sentencia de 27 de marzo de 1996: la finalidad de los avances es puramente interna y preparatoria del planeamiento, y a diferencia de los planes no tiene carácter normativo, pudiendo el Ayuntamiento recoger el contenido del avance, en todo o en parte, o bien modificarlo. Se trata, por lo tanto, de un proyecto de plan, que como tal proyecto o ensayo, sólo tiene el valor de un estudio, y que, por lo mismo que no afecta a los derechos e intereses de los particulares.

Con respecto a la sugerencia de clasificar como urbano una franja de suelo a ambos lados de determinadas calles, se informa que la clasificación de un suelo como urbano es un acto reglado según el art. 78 del RD 1346/1976 de nueve de abril, en el que se exige que el suelo así clasificado cuente con acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, o esté comprendido en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie en la forma en la que el planeamiento determine. No obstante en la fase de redacción del documento para la aprobación inicial, ya que se trabaja sobre planos de mayor escala y detalle, será posible el ajuste de estas determinaciones de planeamiento.

EL TÉCNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25.04.2022
Madrid, 25.04.2022
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

SUGERENCIA nº 14. D. Nicasio Valcarcel Moreno

RESUMEN

Solicita que la parcela de su propiedad situada en la calle Cruz nº 1, se incluya en el "casco antiguo urbanizable" como indicaba el P.D.S.U.

INFORME TÉCNICO

El equipo redactor considera que el documento de Avance es un acto preparatorio del planeamiento urbanístico, en el que se han de plantear las cuestiones de modelo de utilización del municipio, y no tanto entrar en el detalle concreto de la pormenorización de usos del suelo urbano o formas de edificar en él (cuestiones propias del documento para aprobación inicial), en este sentido se pronuncia la Sentencia de 27 de marzo de 1996: la finalidad de los avances es puramente interna y preparatoria del planeamiento, y a diferencia de los planes no tiene carácter normativo, pudiendo el Ayuntamiento recoger el contenido del avance, en todo o en parte, o bien modificarlo. Se trata, por lo tanto, de un proyecto de plan, que como tal proyecto o ensayo, sólo tiene el valor de un estudio, y que, por lo mismo que no afecta a los derechos e intereses de los particulares.

Con respecto a la sugerencia de clasificar como urbano una franja de suelo a ambos lados de determinadas calles, se informa que la clasificación de un suelo como urbano es un acto reglado según el art. 78 del RD 1346/1976 de nueve de abril, en el que se exige que el suelo así clasificado cuente con acceso rodado, abastecimiento de agua, ~~suministro~~ y suministro de energía eléctrica, o esté comprendido en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie en la forma en la que el planeamiento determine. No obstante en la fase de redacción del documento para la aprobación inicial, ya que se trabaja sobre planos de mayor escala y detalle, será posible el ajuste de estas determinaciones de planeamiento.

PROPUESTA

Puesto que el sugerente no demuestra la existencia real de dichos servicios con las características mencionados, no se debe acceder a lo solicitado.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 25.04.1997
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
ADMINISTRATIVO Y DESARROLLO
NORMATIVO

No obstante, se puede remitir, la parcela en cuestión, para su estudio detallado en el documento para Aprobación Inicial.

CEDEDA
PUNTO
DISEÑO
OBRAS
OK
5-6-01




DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-2002
Madrid, 25-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

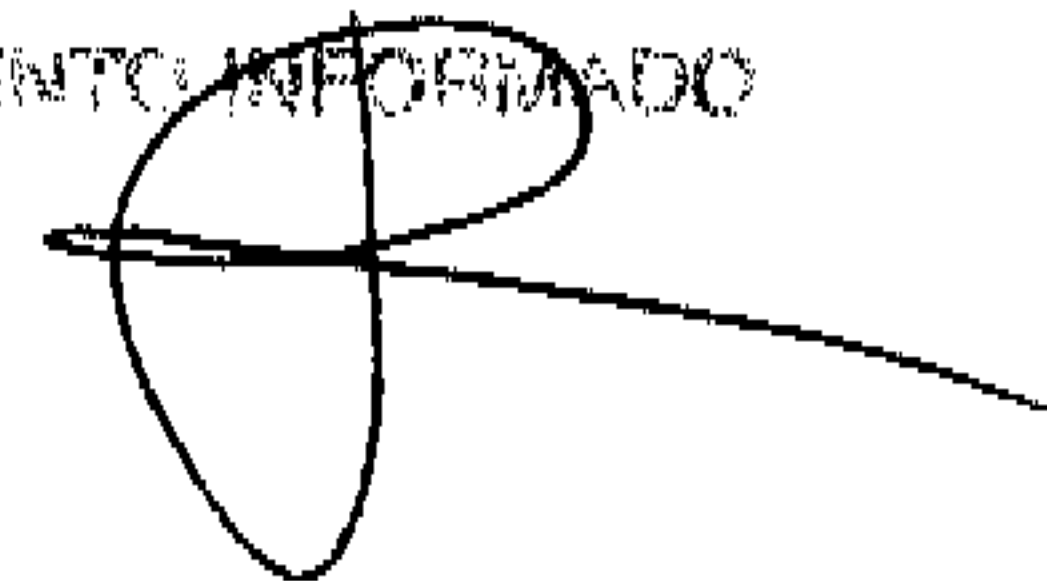


COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

18 APR 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE



SUGERENCIA nº 15. D. Teodoro Santamaría Yusto

RESUMEN

Solicita se tomen medidas oportunas sobre el equipo redactor por no comparecer en el día indicado, estando a exposición pública el Avance de las Normas Subsidiarias.

INFORME TÉCNICO

No procede realizar informe técnico.



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 JUL 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA

15-04-2002
Madrid, 25-04-2002

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

SUGERENCIA nº 16. D. Valentín Sanz Martín

RESUMEN

Solicita se amplíe el suelo apto para urbanizar en el Polígono 15, concretamente las parcelas 207 y 208.

INFORME TÉCNICO

La clasificación de un suelo como urbanizable exige una declaración de aptitud previa por parte del planeamiento.

La delimitación del suelo urbanizable, se ha realizado en un principio como ampliación alrededor del casco existente y en cantidad suficiente como para satisfacer una demanda posible de aproximadamente veinte años.

El desarrollo de esta clase de suelo exige a los propietarios del suelo el resolver a su cargo la conexión con los sistemas generales municipales, así como el garantizar los servicios exigidos por la Ley a un suelo clasificado como urbano.

Como límites para el mismo se han buscado condicionantes físicos naturales o artificiales o límites administrativos como el término municipal, y en ningún caso se ha atendido a límites de propiedad.

Además es criterio del equipo redactor el que el desarrollo de los suelos urbanizables se realice desde "dentro hacia fuera", de tal modo que no se realicen urbanizaciones aisladas.

No obstante la delimitación definitiva del suelo apto para urbanizarse se realizará en el documento para aprobación inicial en función de las iniciativas detectadas y su compatibilidad con el modelo.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

16 ABR. 2002
DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 15-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

SUGERENCIA nº 17. D. Felipe Pascual González

RESUMEN

Solicita que el solar de su propiedad, situado en camino Charcón nº 5, ~~se incluya por las~~ Normas Subsidiarias en el SAU Sector 4, sea clasificado como casco antiguo (suelo urbano).

INFORME TÉCNICO

La clasificación de un suelo como urbanizable exige una declaración de aptitud previa por parte del planeamiento.

La delimitación del suelo urbanizable, se ha realizado en un principio como ampliación alrededor del casco existente y en cantidad suficiente como para satisfacer una demanda posible de aproximadamente veinte años.

El desarrollo de esta clase de suelo exige a los propietarios del suelo el resolver a su cargo la conexión con los sistemas generales municipales, así como el garantizar los servicios exigidos por la Ley a un suelo clasificado como urbano.

Como límites para el mismo se han buscado condicionantes físicos naturales o artificiales o límites administrativos como el término municipal, y en ningún caso se han entendido a límites de propiedad.

Además es criterio del equipo redactor el que el desarrollo de los suelos urbanizables se realice desde "dentro hacia fuera", de tal modo que no se realicen urbanizaciones aisladas.

No obstante la delimitación definitiva del suelo apto para urbanizar se realizará en el documento para aprobación inicial en función de las iniciativas detectadas y su compatibilidad con el modelo.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 15-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEF/A DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

SUGERENCIA nº 18. Dña. Mercedes París de Lama y Hermanos

RESUMEN

Solicitan que la finca de su propiedad, situada en el camino de la Fuente del Toro e incluida en una unidad de actuación, sea excluida de la misma y clasificada suelo urbano.

INFORME TÉCNICO

El equipo redactor de las Normas Subsidiarias informa que dado el carácter de detalle de suelo urbano de la sugerencia no procede informar en el período de sugerencias.

Se remite, pues a su posterior estudio en el documento para Aprobación Inicial.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE MADRID
25-04-2007
Medio 25-04-2007
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NO INFORMAT

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

10 ABR 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

SUGERENCIA nº 19. Dña. Mercedes París de Lama y hermanos**RESUMEN**

Solicitan que la finca de su propiedad sea incluida en el casco urbano.

INFORME TÉCNICO

El equipo redactor considera que el documento de Avance es un acto preparatorio del planeamiento urbanístico, en el que se han de plantear las cuestiones de modelo de utilización del municipio, y no tanto entrar en el detalle concreto de la pormenorización de usos del suelo urbano o formas de edificar en él (cuestiones propias del documento para aprobación inicial), en este sentido se pronuncia la Sentencia de 27 de marzo de 1996: la finalidad de los avances es puramente interna y preparatoria del planeamiento, y a diferencia de los planes no tiene carácter normativo, pudiendo el Ayuntamiento recoger el contenido del avance, en todo o en parte, o bien modificarlo. Se trata, por lo tanto, de un proyecto de plan, que como tal proyecto o ensayo, sólo tiene el valor de un estudio, y que, por lo mismo que no afecta a los derechos e intereses de los particulares.

Con respecto a la sugerencia de clasificar como urbano una franja de suelo a ambos lados de determinadas calles, se informa que la clasificación de un suelo como urbano es un acto reglado según el art. 78 del RD 1346/1976 de nueve de abril, en el que se exige que el suelo así clasificado cuente con acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, o esté comprendido en áreas consolidadas por la edificación, al menos en dos terceras partes de su superficie en la forma en la que el planeamiento determine. No obstante en la fase de redacción del documento para la aprobación inicial, ya que se trabaja sobre planos de mayor escala y detalle, será posible el ajuste de estas determinaciones de planeamiento.

PROPUESTA

Puesto que los sugerentes no demuestran la existencia real de dichos servicios con las características mencionadas, no se debe acceder a lo solicitado.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-06-2002
Madrid 25-06-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
JEFES DEL SERVICIO DE ACOLOCACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
FORMATIVO

SUGERENCIA nº 20. D. Antonio González González

RESUMEN

Solicita que la parcela de su propiedad situada en la calle Cruz nº 15, se incluya en el casco urbano edificable, dado que cuenta con todos los servicios y paga contribución urbana.

INFORME TÉCNICO

El equipo redactor considera que el documento de Avance es un acto preparatorio del planeamiento urbanístico, en el que se han de plantear las cuestiones de modelo de utilización del municipio, y no tanto entrar en el detalle concreto de la pormenorización de usos del suelo urbano o formas de edificar en él (cuestiones propias del documento para aprobación inicial), en este sentido se pronuncia la Sentencia de 27 de marzo de 1996: la finalidad de los avances es puramente interna y preparatoria del planeamiento, y a diferencia de los planes no tiene carácter normativo, pudiendo el Ayuntamiento recoger el contenido del avance, en todo o en parte, o bien modificarlo. Se trata, por lo tanto, de un proyecto de plan, que como tal proyecto o ensayo, sólo tiene el valor de un estudio, y que, por lo mismo que no afecta a los derechos e intereses de los particulares.

Con respecto a la sugerencia de clasificar como urbano una franja de suelo a ambos lados de determinadas calles, se informa que la clasificación de un suelo como urbano es un acto reglado según el art. 78 del RD 1346/1976 de nueve de abril, en el que se exige que el suelo así clasificado cuente con acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, o esté comprendido en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie en la forma en la que el planeamiento determine. No obstante en la fase de redacción del documento para la aprobación inicial, ya que se trabaja sobre planos de mayor escala y detalle, será posible el ajuste de estas determinaciones de planeamiento.

PROPUESTA

Puesto que la sugerente no demuestra la existencia real de dichos servicios con las características mencionados, no se debe acceder a lo solicitado.

CIUDADELA, 15/03/2001

PILAR GONZÁLEZ

PUNTO DE VISTA

EL MULAR

5-6-01

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
TRANSPORTES REGIONAL

2001
EL TECNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-2001
Madrid, 25-04-2001
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

No obstante, se puede remitir, la parcela encuestada, para su estudio detallado en el documento para Aprobación Inicial.

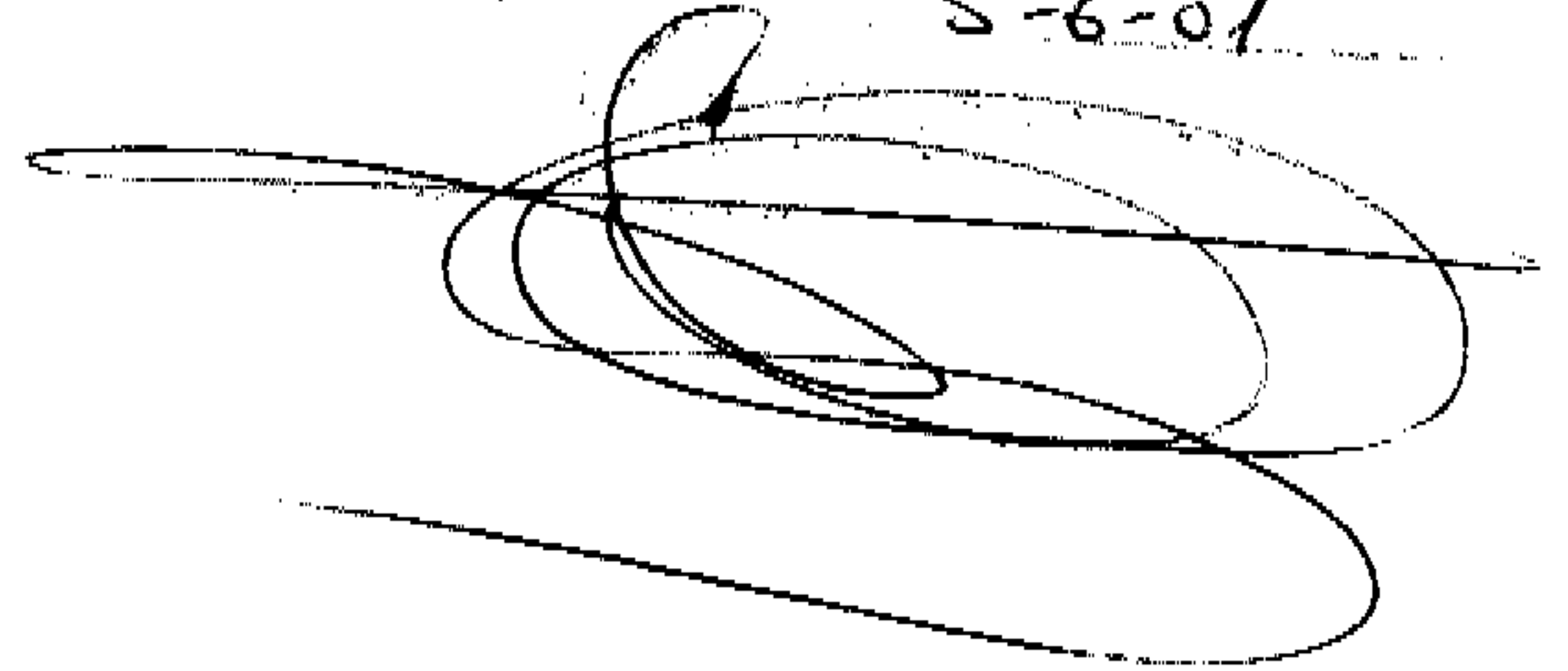
CERTIFICADO DE INFORMACIÓN

PRESENTE

EL DÍA

EL AÑO

8-6-01

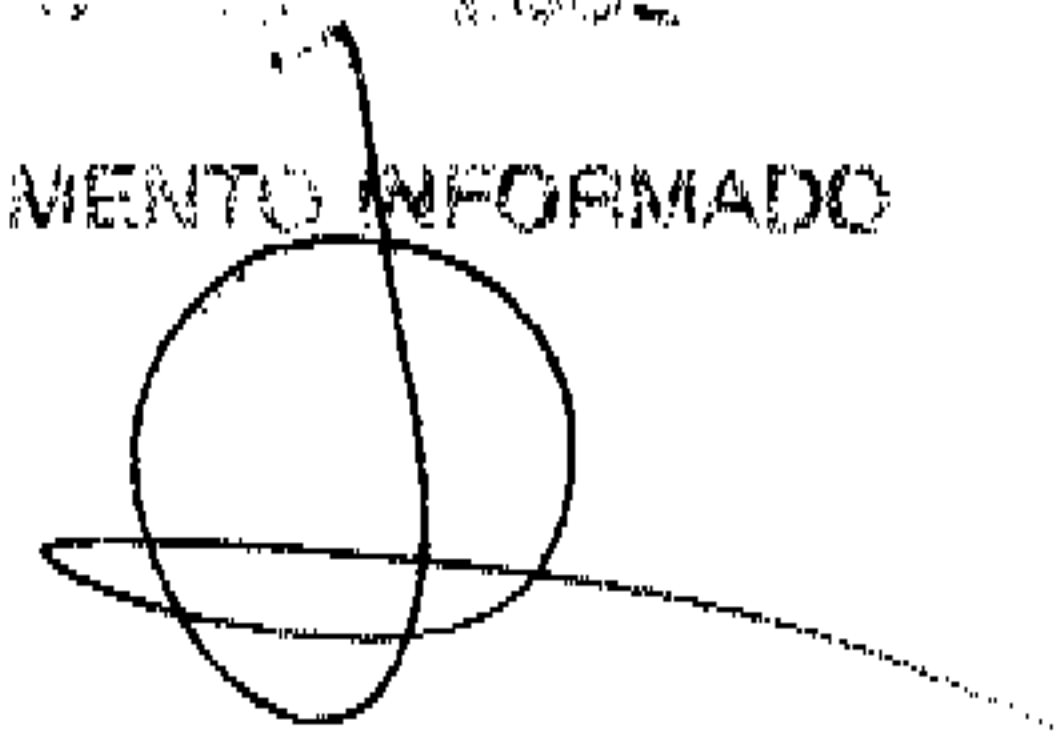


COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

18 JUN 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-2002
Madrid, 25-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

SUGERENCIA nº 21. D. Eusebio Martín García

RESUMEN

El sugerente, con relación a la parcela de su propiedad sita en la calle Santa Genoveva nº 3, incluida en el Avance de las Normas Subsidiarias en suelo urbano pero pendiente de un Estudio de Detalle, solicita se excluya del Estudio de Detalle la edificación existente y su suelo adyacente, y se adopte para el resto de parcela una solución individualizada e independiente de la que pudiera darse al resto de la antigua UA-3.

INFORME TÉCNICO

El equipo redactor de las Normas Subsidiarias informa que dado el carácter de detalle de suelo urbano de la sugerencia no procede informar en el período de sugerencias.

Se remite, pues a su posterior estudio en el documento para Aprobación Inicial.



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

18 APR 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
Madrid 25-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

SUGERENCIA nº 22. D. Juan José Munarriz Biguria

RESUMEN

En representación de la estación de servicio El Molar S.A. situada en la carretera N-1 PR. 40, con todas las licencias e impuestos al día, solicita se contemplen las citadas instalaciones en la cartografía de las Normas Subsidiarias.

INFORME TÉCNICO

El equipo redactor de las Normas Subsidiarias informa que el uso de estación de servicio es uso compatible en suelo no urbanizable. El hecho que no aparezca grafiada la citada calificación en los planos, no supone ningún impedimento al ejercicio de la actividad.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
18.04.2002
Madrid, 18.04.2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

SUGERENCIA nº 23. D. Ramón López Bartolomé y Dña. Emilia Serrano Fernández

RESUMEN

Solicitan explicación respecto a la finca de su propiedad en la que una parte ha quedado excluida de la ampliación.

INFORME TÉCNICO

La clasificación de un suelo como urbanizable exige una declaración de aptitud previa por parte del planeamiento.

La delimitación del suelo urbanizable, se ha realizado en un principio como ampliación alrededor del casco existente y en cantidad suficiente como para satisfacer una demanda posible de aproximadamente veinte años.

El desarrollo de esta clase de suelo exige a los propietarios del suelo el resolver a su cargo la conexión con los sistemas generales municipales, así como el garantizar los servicios exigidos por la Ley a un suelo clasificado como urbano.

Como límites para el mismo se han buscado condicionantes físicos naturales o artificiales o límites administrativos como el término municipal, y en ningún caso se ha atendido a límites de propiedad.

Además es criterio del equipo redactor el que el desarrollo de los suelos urbanizables se realice desde "dentro hacia fuera", de tal modo que no se realicen urbanizaciones aisladas.

No obstante la delimitación definitiva del suelo apto para urbanizar se realizará en el documento para aprobación inicial en función de las iniciativas detectadas y su compatibilidad con el modelo.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
15-06-1982
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

SUGERENCIA nº 24. Dña. Paloma López Serrano

RESUMEN

Considera interesante para el progreso del municipio, que los habitantes de El Molar acojan mejor a las gentes de fuera.

INFORME TÉCNICO

La sugerencia planteada no es objeto de informe técnico por parte del equipo redactor de las Normas Subsidiarias.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
24-04-1992
Madrid 18-04-1992
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA LEY DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

SUGERENCIA nº 25. D. Eduardo González de Eiris Moya

RESUMEN

El sugerente en representación de la Sociedad Mercantil Picasso 92 S.A., solicita la inclusión en el SAU nº 6, de las parcelas catastrales 232 a 253 del Polígono 20, clasificadas la mayoría, en el Avance de las Normas Subsidiarias, como SNUC.

Asimismo adjunta una estrategia para el desarrollo de carácter industrial, de los terrenos anteriormente indicados.

INFORME TÉCNICO

El equipo redactor de la Revisión Normas Subsidiarias no ve inconveniente alguno en acceder a lo solicitado en esta sugerencia la argumentación realizada es correcta no así la conclusión "el suelo objeto de esta alegación ha de ser clasificado como urbanizable".

Debe recordarse al sugerente que con la legislación urbanística en vigor la clasificación de un suelo como urbanizable es potestad discrecional de la Administración de acuerdo con el modelo de desarrollo elegido y no cabe, en consecuencia, argumentar que al no ser un suelo no urbanizable de especial protección debe clasificarse como urbanizable.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 JUL 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 15-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFATURA DE SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
URBANO

2.2. TRÁMITE DE LOS ARTÍCULOS 40 y 41 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO DE 1976 Y ARTÍCULO 128 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

2.2.1. Finalidad

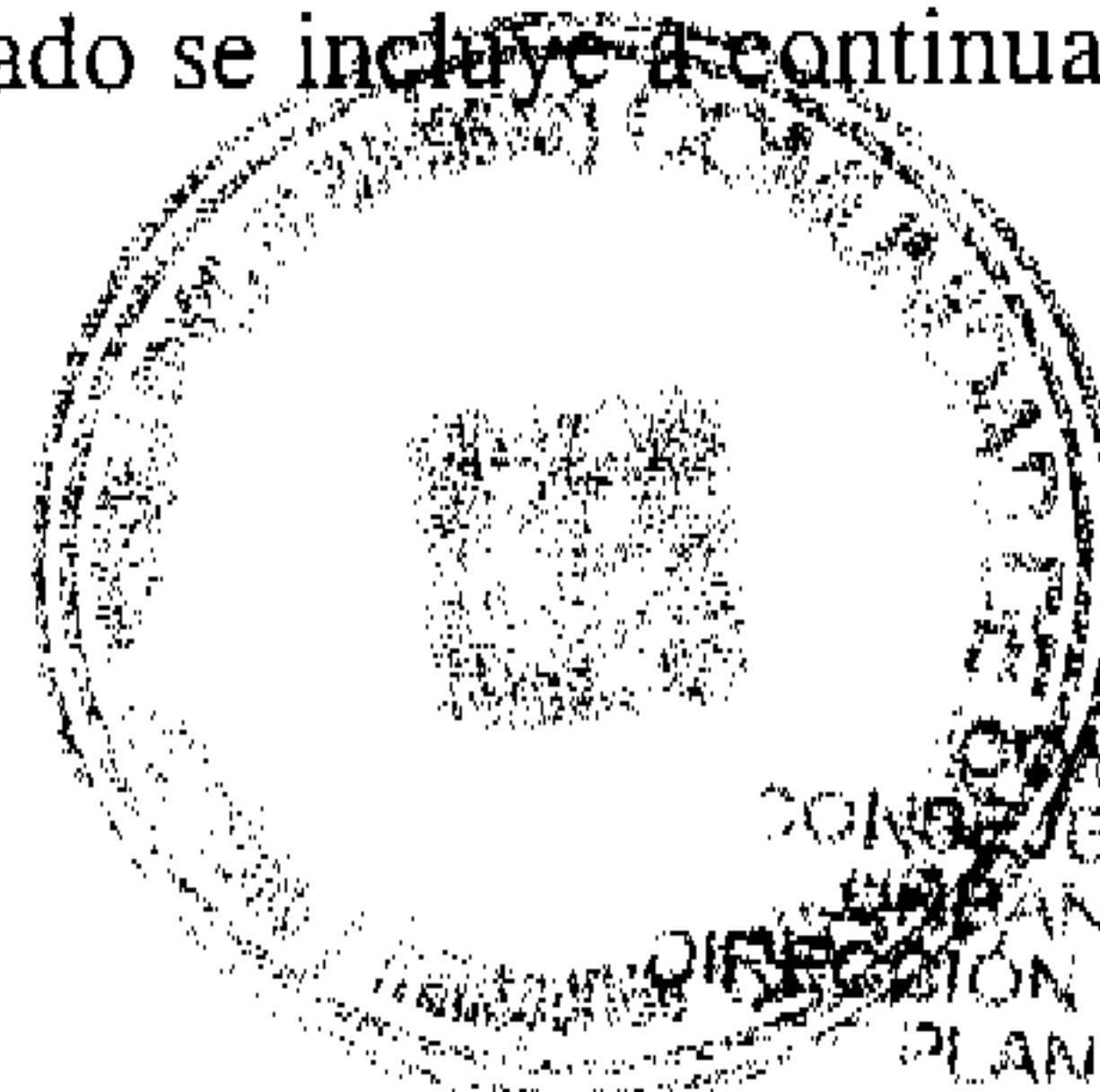
Establecen los artículos 40 y 41 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y el artículo 128 del Reglamento de planeamiento que, una vez aprobado inicialmente el Plan General, la Corporación lo someterá a información pública durante al menos un mes, mediante anuncio que se insertará en el BOCM y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia.

2.2.2. Resultado del trámite de participación pública en el período de exposición del documento aprobado inicialmente

El Excmo. Ayuntamiento de El Molar tomó el acuerdo de someter el documento de Aprobación Inicial a Información Pública que se publicó en el BOCM nº 117 de 19 de mayo de 1998 y en el ABC de 22 de mayo de 1998. El documento se sometió a información pública desde el 19 de mayo de 1998 al 19 de julio de 1998.

Durante el período de Información Pública de las Normas Subsidiarias Aprobadas Inicialmente, se presentaron un total de 81 alegaciones, cuyo listado se incluye a continuación.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
MADRID 25-05-1998
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
INFORMATIVO



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 APR. 2002

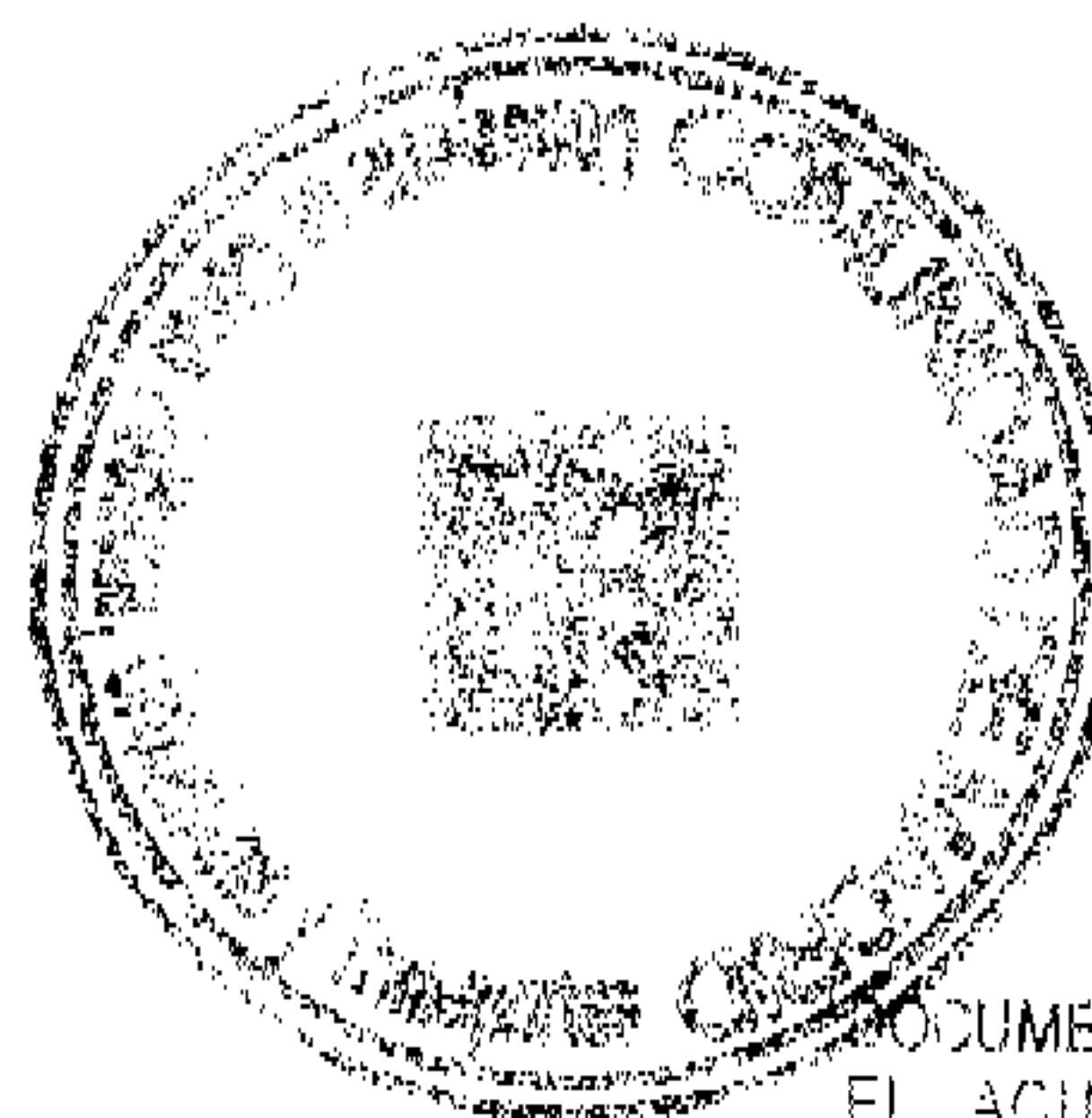
DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

[Handwritten signature]

5-6-01

- 1º. Manuel Irigo García Ángel Alarcos Martín (POCE, SA - Urbanizadora Jarama S.A., el Molar 88, S.A.)
- 2º. Eduardo Sanz Nieto
- 3º. Rafael Gálvez López
- 4º. María del Mar de la Morena Villanueva
- 5º. Fermín Moreno de la Morena
- 6º. Francisca de José de la Morena
- 7º. Pablo Casado Postigo (Urbanización Vistasierra)
- 9º. Ángel Aguado y otros
- 10º. Pedro Méndez Pascual
- 11º. Pablo Casado Postigo (Urbanización Vistasierra)
- 12º. Dolores Morena Candelas
- 13º. Concepción de José de la Morena
- 14º. Eusebio González Moreno
- 15º. Pablo Frutos del Valle
- 16º. Lucas Mesa Alameda
- 17º. Manuel Nieto Candelas
- 18º. Emiliano Escudero Pérez
- 19º. Dominica y Antonia Aguado Martín
- 20º. Manuel Rodríguez Pascual
- 21º. Antonio González González
- 22º. Luis de la Morena Iglesias
- 23º. Avelino Sebastián González
- 24º. Pablo Moreno Sánchez
- 25º. Pedro Gonzalo García
- 26º. Enrique Rodríguez Daganzo
- 27º. Julio López Barra (U.E.C.A.)
- 28º. Juan Soriano Naranjo
- 29º. Felicitas Ruiz González
- 30º. Pedro Martín Moreno
- 31º. Patricio Sebastián González
- 32º. Teodoro de la Fuente de Dios
- 33º. Paula Valcarcel Moreno
- 34º. Elena Pascual Valcarcel
- 35º. Carlos de Miguel García



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-08-2001
Moción 25-08-2001
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 APR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

- 36°. Julia González de la Morena
- 37°. Julio Iglesias Paris
- 38°. Loic Sintès
- 39°. Emilia Valcarcel Moreno
- 40°. Eusebio Martín Chichón
- 41°. Antonio Arroyo Vázquez
- 42°. María Teresa Arroyo Vázquez
- 43°. María Teresa Arroyo Vázquez
- 44°. Segundo de la Morena y otros
- 45°. Amelia Muñoz Sebastián
- 46°. Nicasio Valcarcel Moreno
- 47°. Francisco Madrigal Santiago
- 48°. Antonio Pascual Pascual
- 49°. Candido García Huerta y Antonio Romero Medina
- 50°. Juan Martín Moreno
- 51°. Sabas Valcarcel Moreno
- 52°. Tomasa Pascual Moreno
- 53°. Julia Muñoz de Mingo
- 54°. Inés de la Morena González
- 55°. Luis Alberto Serrano Sánchez
- 56°. Inocencia Muñoz Guzmán
- 57°. Antonio de José Valcarcel
- 58°. Fernanda Moreno de la Morena
- 59°. Jerónimo Valcarcel Pascual
- 60°. José María Gallardo Barber (Inmobiliaria el Molar S.L.)
- 61°. Mariano Aguado Ruiz
- 62°. Julia Santos Martín
- 63°. Emilio Tato Pla (Comunidad Santo Domingo)
- 64°. Victor Navas Bravo
- 65°. María del Remolino Ruiz Sanz
- 66°. Mariano Aguado Ruiz
- 67°. Pedro González Moreno
- 68°. Jerónimo Valcarcel Pascual
- 69°. Emilio Ranz Yagüe (Alcalde Accidental del Ayuntamiento)
- 70°. Carmina de la Mano Martín



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE:
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25.04.2002
Madrid, 25.04.2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

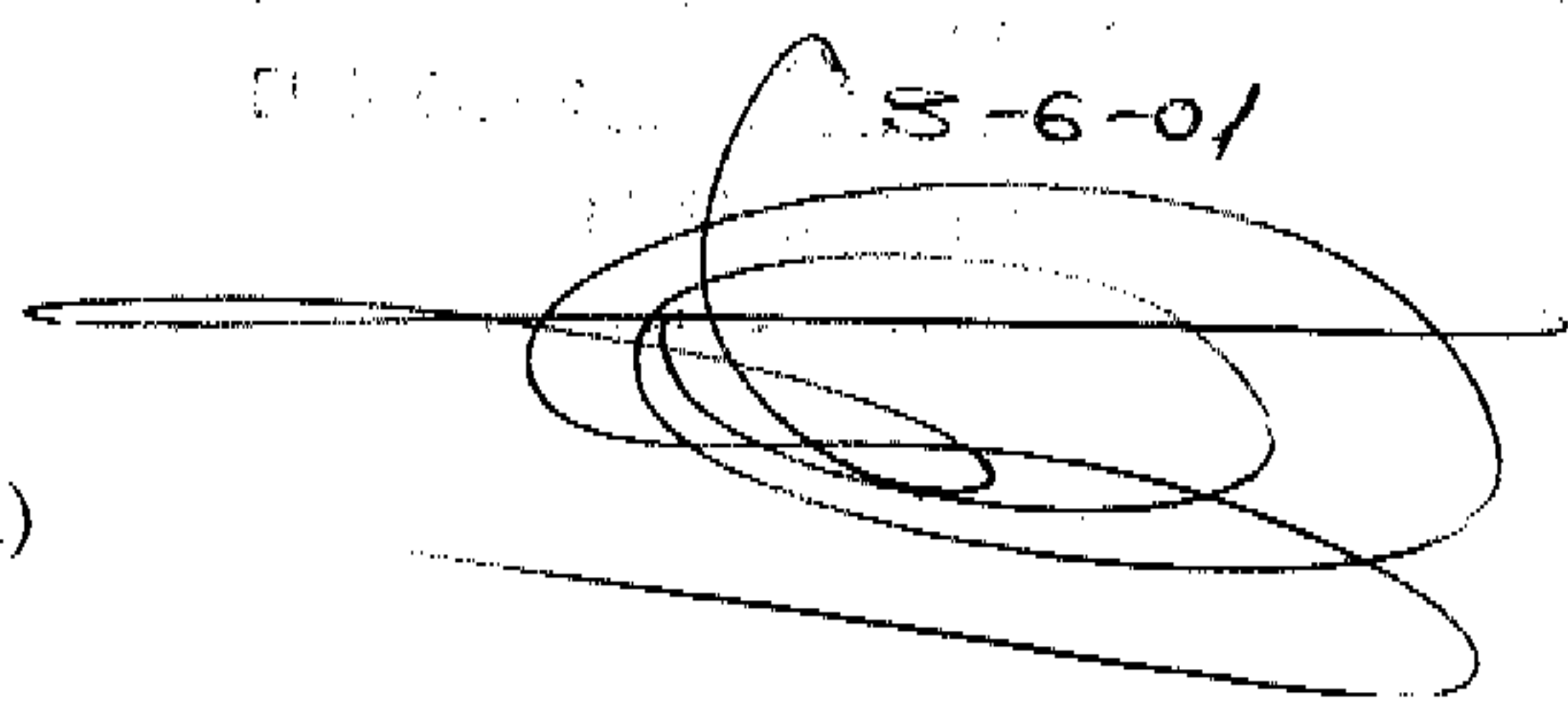
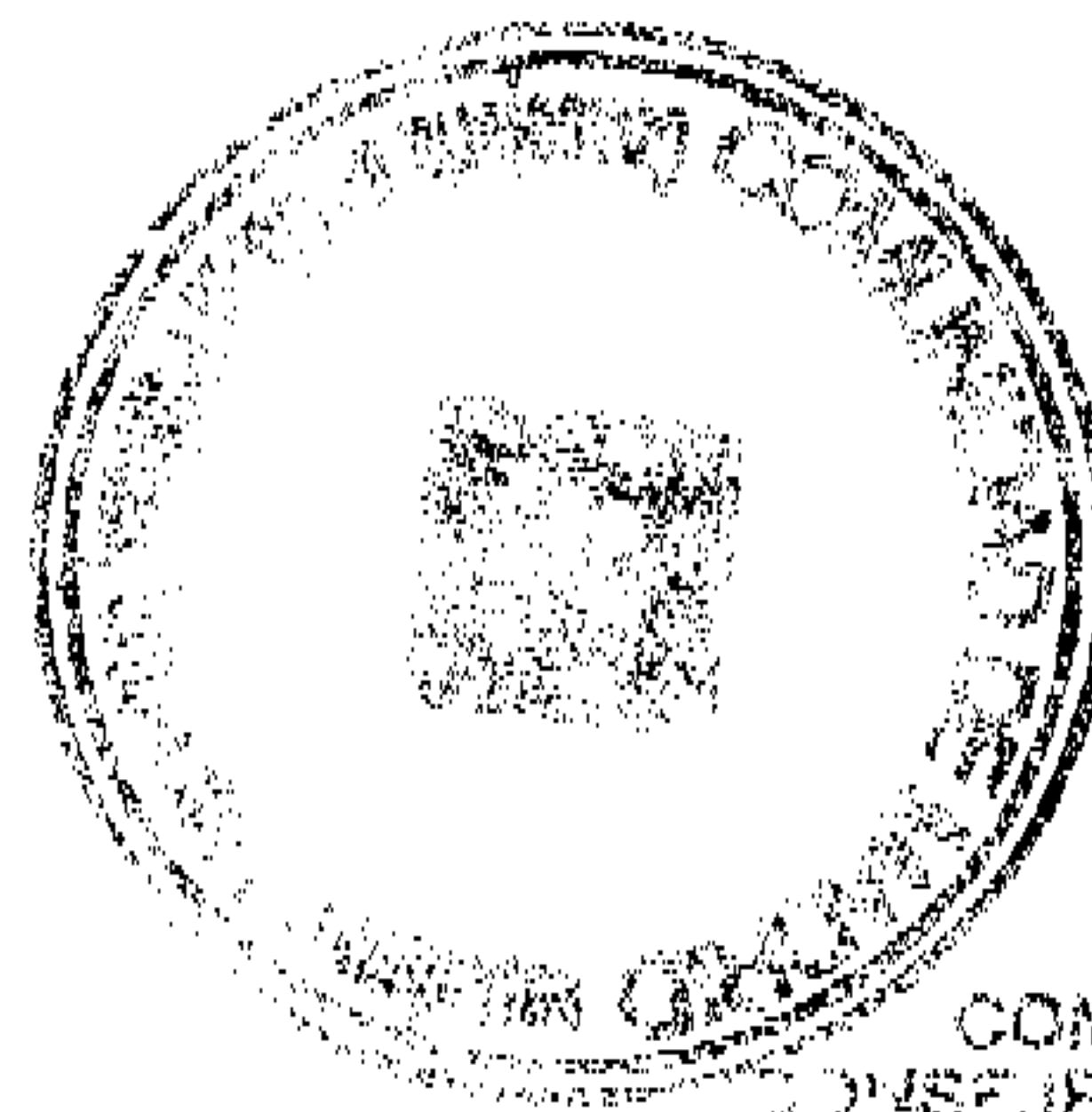
18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

- 71º. Domingo Velasco Silva y Juan Miguel Moreno Peguero
- 72º. Juan Ramón Sánchez Saez
- 73º. José Ignacio Vicente (VICEMO, S.L.)
- 74º. Fidel Iglesias Pascual
- 75º. Fernando Guadalix Hidalgo (M. Jesús Iglesias Pascual)
- 76º. Pedro García del Valle
- 77º. Fernando Olivares de la Morena
- 78º. Aurelio Herranz García (Arrendamientos Terrenos y Solares)
- 79º. Aurelio Herranz García (Arrendamientos Terrenos y Solares)
- 80º. Manuel Martínez Serrano
- 81º. Rosa Ortiz Herrero

8-6-01

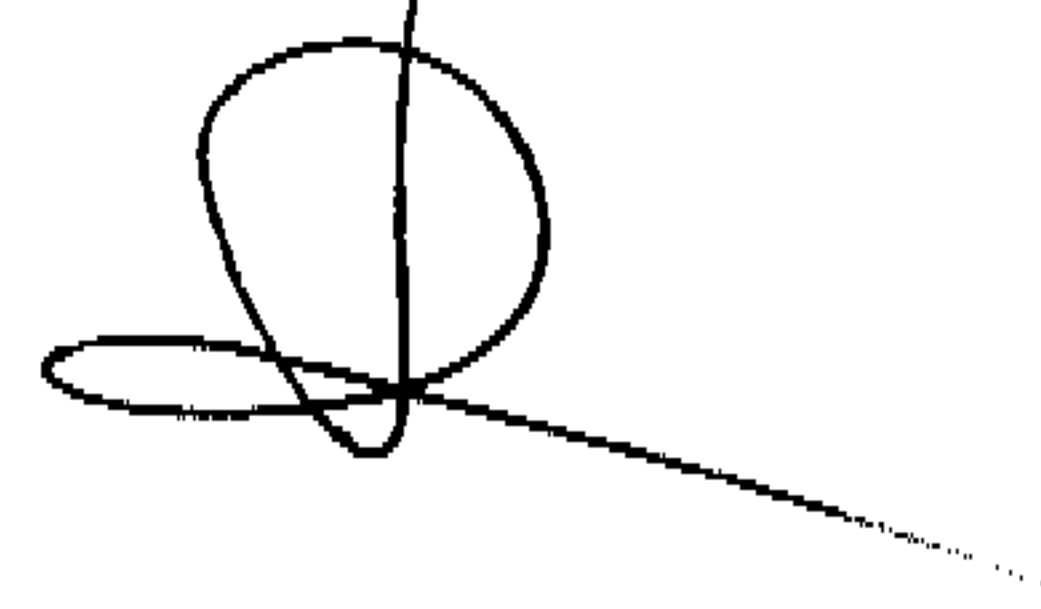
DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
29.04.2002
NOMBRE
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA OFICINA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 APR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

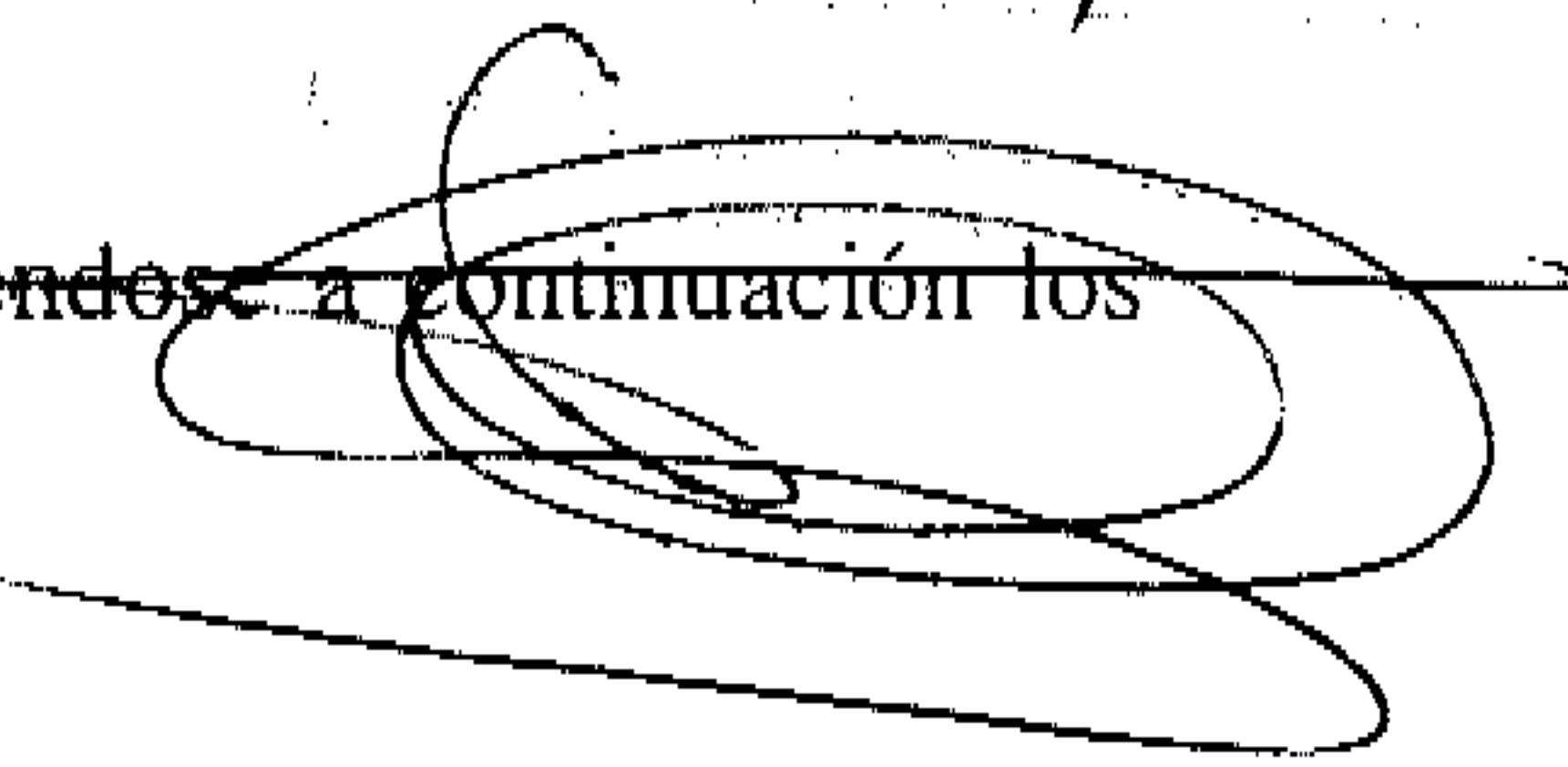
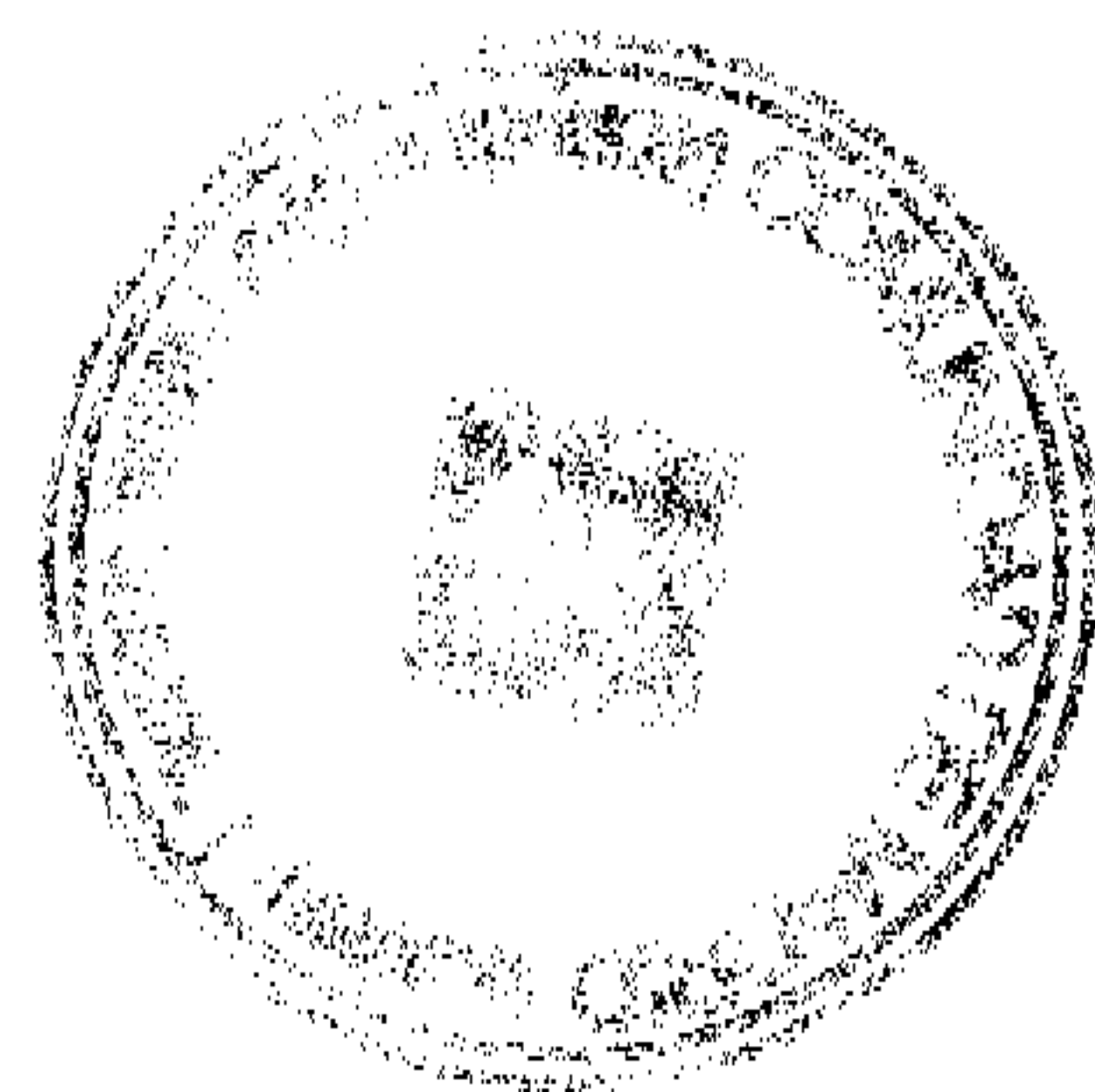
EL TÉCNICO
INFORMANTE



2.2.3. Informe a las alegaciones

Las alegaciones se han informado de forma individualizada ~~recogiéndose~~ a continuación los informes:

5-6-01

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25.04.2001
MADRID 25.04.2001
SECRETARIO GENERAL TECNICO
ALCAIDE DEL SERVICIO DE ACOGLIDA
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
ECONOMICO

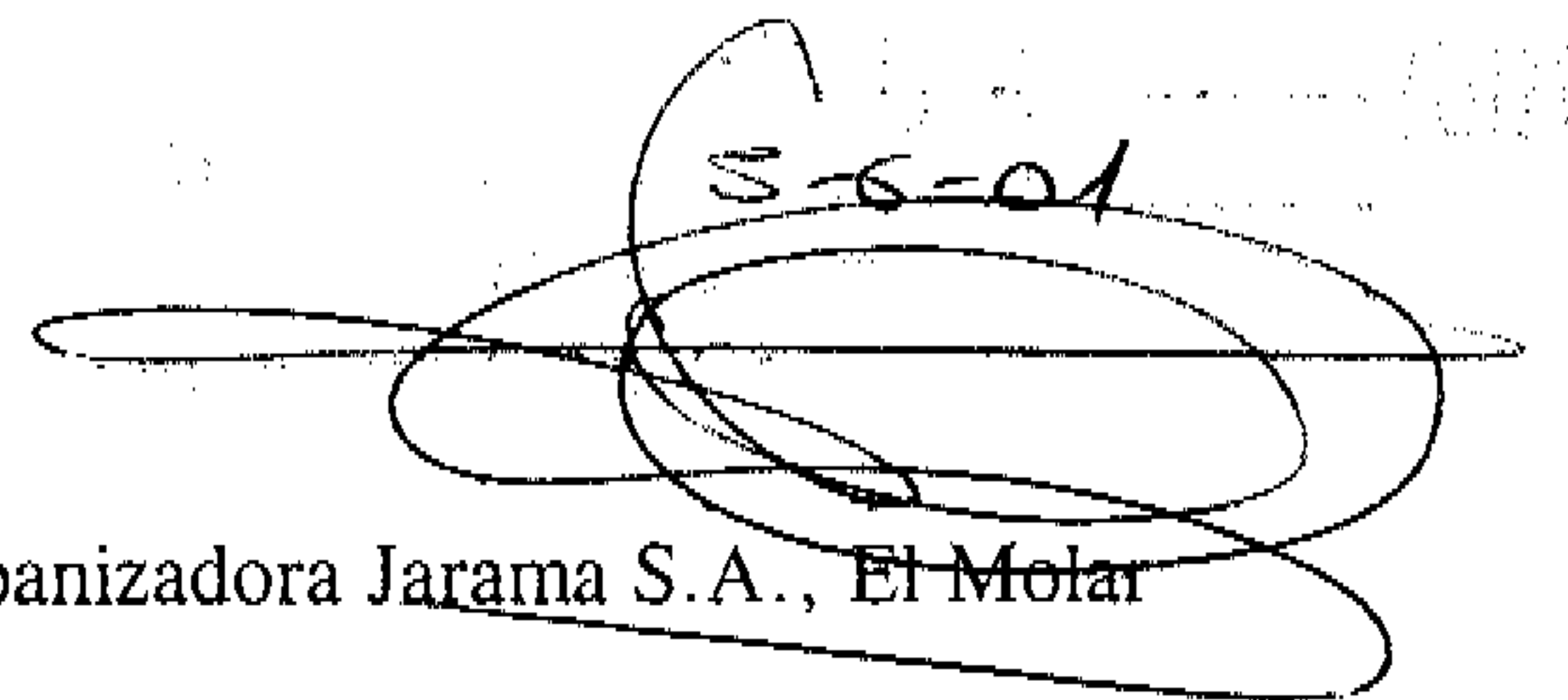
Alegación número 1

Nº Registro: 285

Fecha: 12 Jun. 1998

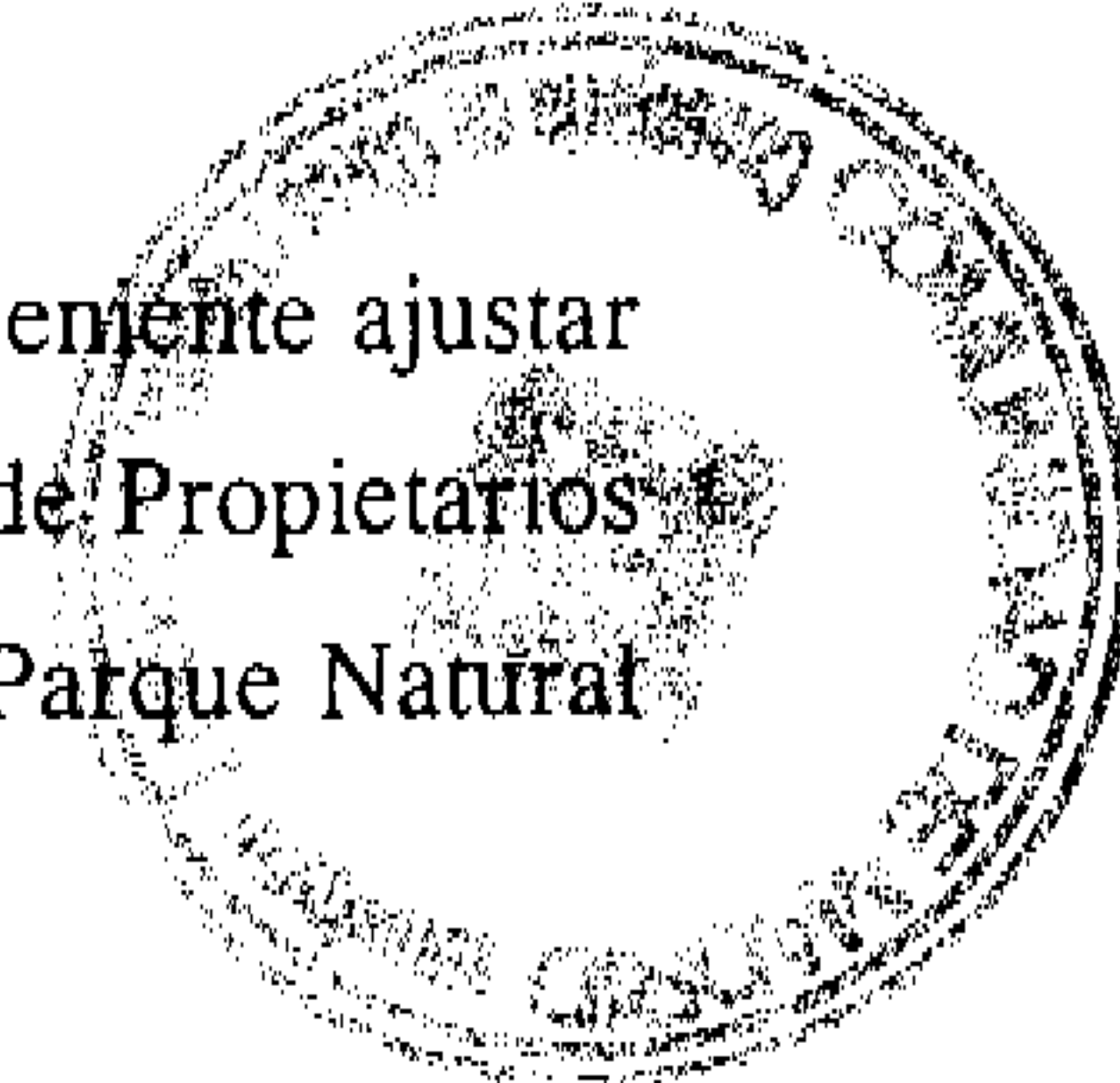
Irago García, Manuel y Alarcos Martín, Ángel (Poce, SA, Urbanizadora Jarama S.A., El Molar 88,SA)

3-6-01


INFORME

Los datos referentes al sector 10 "Valdelarría", son básicamente los contenidos en la propuesta presentada por la URBANIZADORA DEL JARAMA al Ayuntamiento del Molar, modificada puntualmente con los criterios que el equipo redactor ha considerado más adecuados en el sentido de disminuir la densidad de vivienda, limitar las tipologías de viviendas y, ajustes propios de la escala de la cartografía empleada. Todas estas modificaciones se realizan con la información previa a la Corporación Municipal y con el desconocimiento por parte del equipo del Convenio Urbanístico inscrito entre el Ayuntamiento y la anteriormente citada urbanizadora.

En lo referente a las modificaciones del ámbito, el equipo redactor estima conveniente ajustar éste a los indicados por los alegantes D. Aurelio Herranz García y Comunidad de Propietarios de la Urb. Santo Domingo, incluyendo en este último caso los afectados por el Parque Natural de la Sierra de Guadarrama si fuese necesario.

**Alegación número 2**

Nº Registro: 302

Fecha: 18 Jun. 1998

Sanz Nieto, Eduardo

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
18 JUN 1998
M. E. L.
D. SANZ NIETO, EDUARDO
DIRECCIÓN GENERAL TÉCNICA
SERVICIO DE ACTUACIÓN
URBANA Y DESARROLLO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 JUN 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE


INFORME

El viario al que se refiere el alegante, es un viario de servicio paralelo a la Ctra. N-I, propuesto con el fin de dar continuidad al ya indicado desde la c/ Dr. Jiménez Díaz.

El equipo redactor cree que la mejora de urbanización propuesta no solo no perjudica, sino que mejora la situación del Restaurante ya que esta actuación se acometería de forma simultánea a la transformación de la travesía en vía bulevar.

El equipo redactor propone por tanto desestimar la alegación.

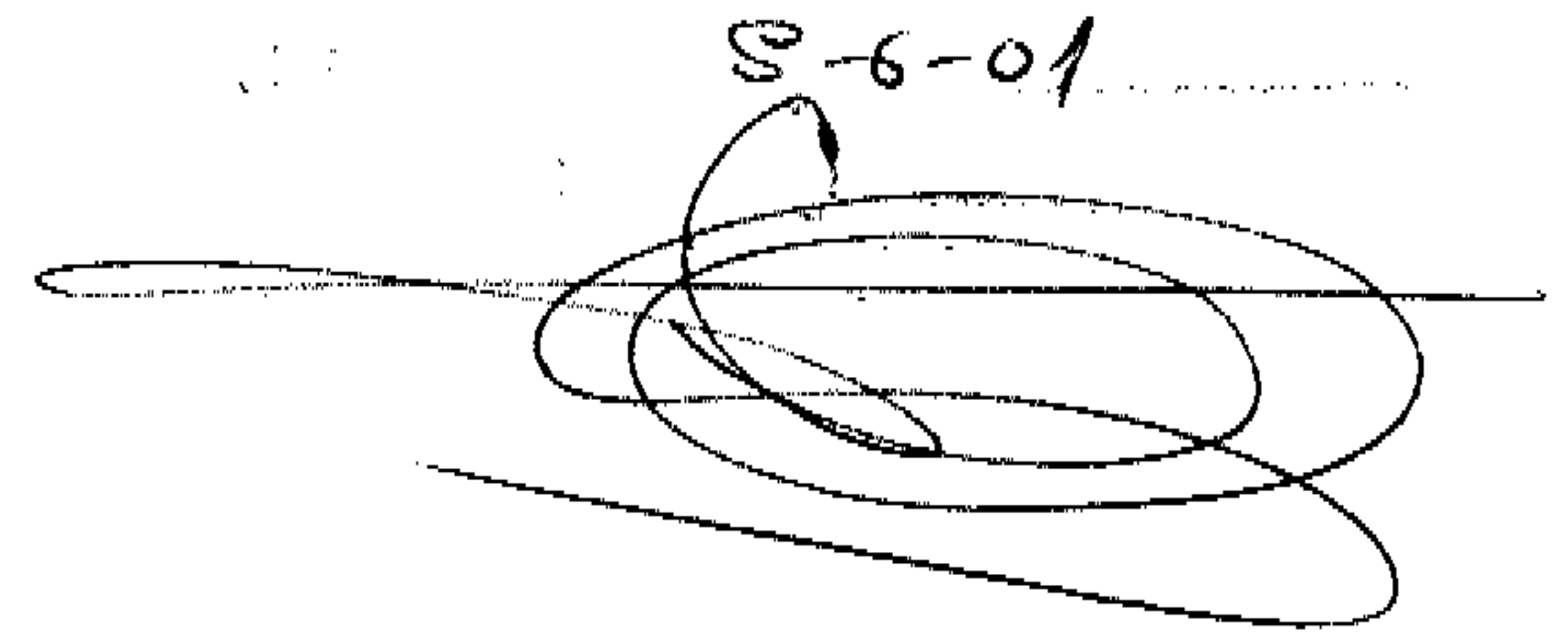
Alegación número 3

Nº Registro:

Fecha:

Gálvez López, Rafael

8-6-01



INFORME

En el ámbito del Polígono de "Valdehondiguillas", hay delimitado un Plan Especial, únicamente a los efectos de completar la urbanización existente. Los propietarios excluidos de este ámbito pueden considerar sus derechos consolidados.

Alegación número 4

Nº Registro: 326

Fecha: 24 Jun. 1998

De la Morera Villanueva, María del Mar

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

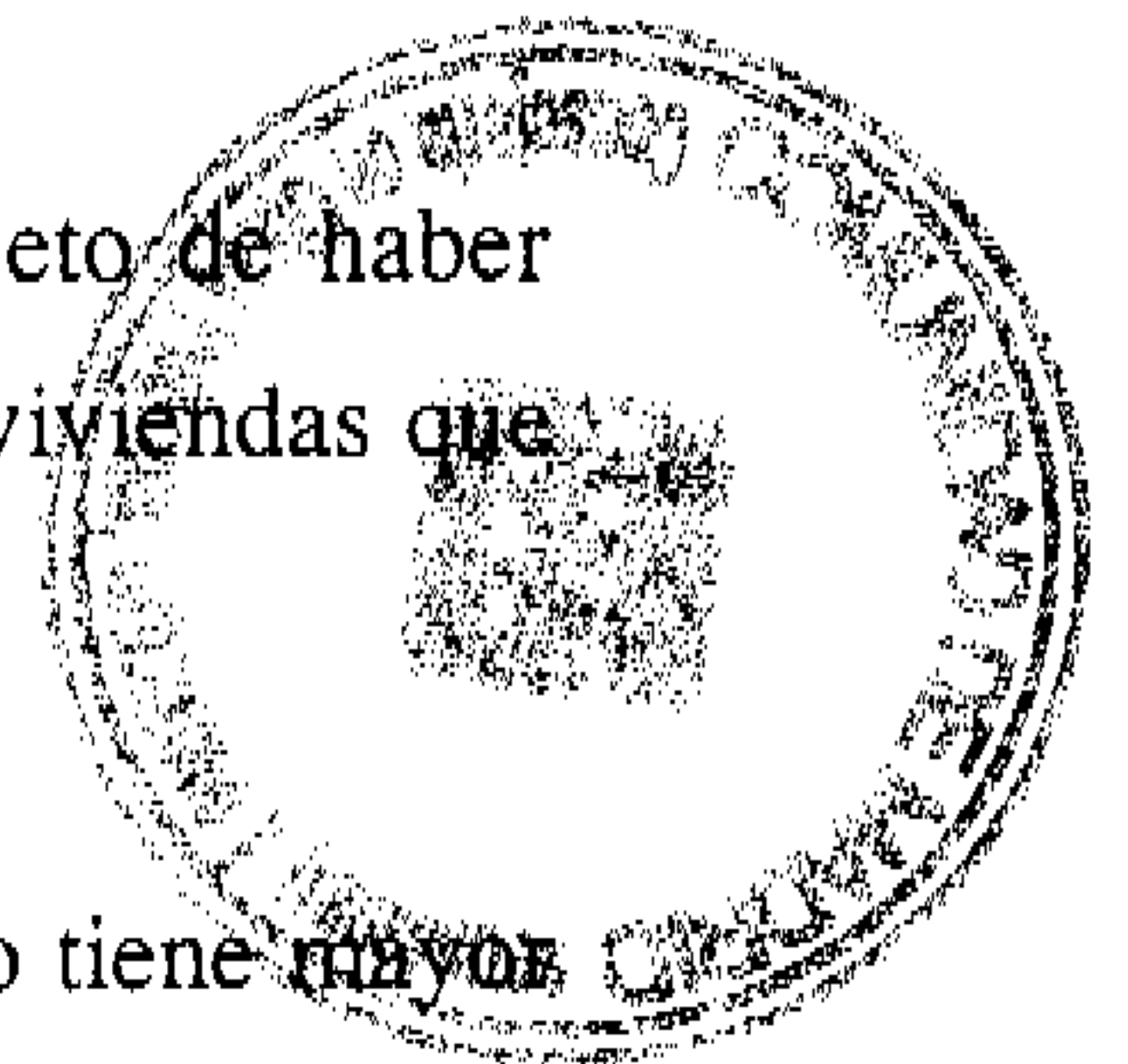
DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



INFORME

Estudiado el contenido de la alegación, el equipo redactor informa que, el objeto de haber propuesto el viario contra el que se alega fue el de dar acceso directo a múltiples viviendas que se han edificado sobre una misma parcela.



El que el suelo sobre el que se efectúa el trazado, sea hoy de titularidad privada no tiene mayor importancia puesto que la Ley del Suelo vigente prevé los mecanismos necesarios para su obtención y ejecución.

El interés social se justifica por sí mismo únicamente con la calificación otorgada al suelo por el planeamiento ahora en revisión.

Por ello, el equipo redactor considera conveniente su mantenimiento.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
28.04.2002
Fechad. 28.04.2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
A JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
FORMATIVO

Alegación número 5

Nº Registro: 327

Fecha: 25 Jun. 1998

Moreno de la Morera, Fermín

5-6-01

INFORME

Estudiado el contenido de la alegación, el equipo redactor informa que, el objeto de haber propuesto el viario contra el que se alega fue el de dar acceso directo a múltiples viviendas que se han edificado sobre una misma parcela.

El que el suelo sobre el que se efectúa el trazado, sea hoy de titularidad privada no tiene mayor importancia puesto que la Ley del Suelo vigente prevé los mecanismos necesarios para su obtención y ejecución.

El interés social se justifica por sí mismo únicamente con la calificación otorgada al suelo por el planeamiento ahora en revisión.

Por ello, el equipo redactor considera conveniente su mantenimiento.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

Alegación número 6

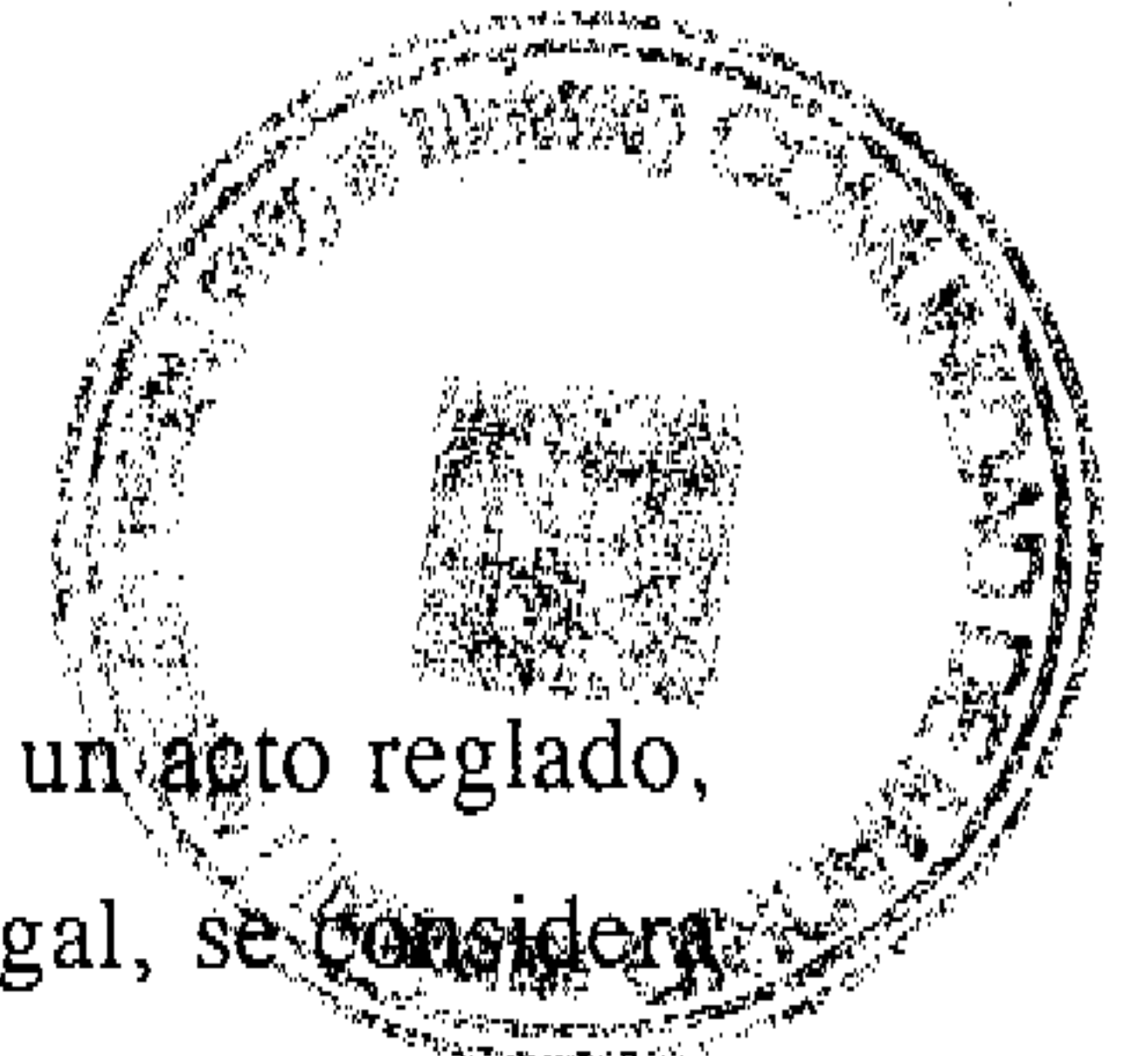
Nº Registro: 334

Fecha: 25 Jun. 1998

De José de la Morera, Francisca

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25 JUN 1998
MAYORÍA 12-0-100
E: DIRECCIÓN GENERAL TÉCNICA
L: SERVICIO DE ACTUACIÓN
/ PLANEACIÓN Y DESARROLLO
1

DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
INFORMANTE

**INFORME**

La delimitación de un suelo como urbano no es una decisión discrecional, sino un acto reglado, cuyos requisitos se establecen en la Ley del Suelo. Desde este mismo texto legal, se considera suelo apto para incorporarse al desarrollo urbano, todo aquel que no se considere merecedor de una especial protección, o bien se considere inadecuado para el desarrollo urbano.

Las razones esgrimidas por el alegante para justificar el perjuicio causado por la distinta clasificación del suelo para una parcela, no se considera como tal por el equipo redactor, máxime

teniendo en cuenta que en el actual Planeamiento vigente, toda su parcela tiene la clasificación de apta para urbanizar, y no urbana con licencia directa como se propone.

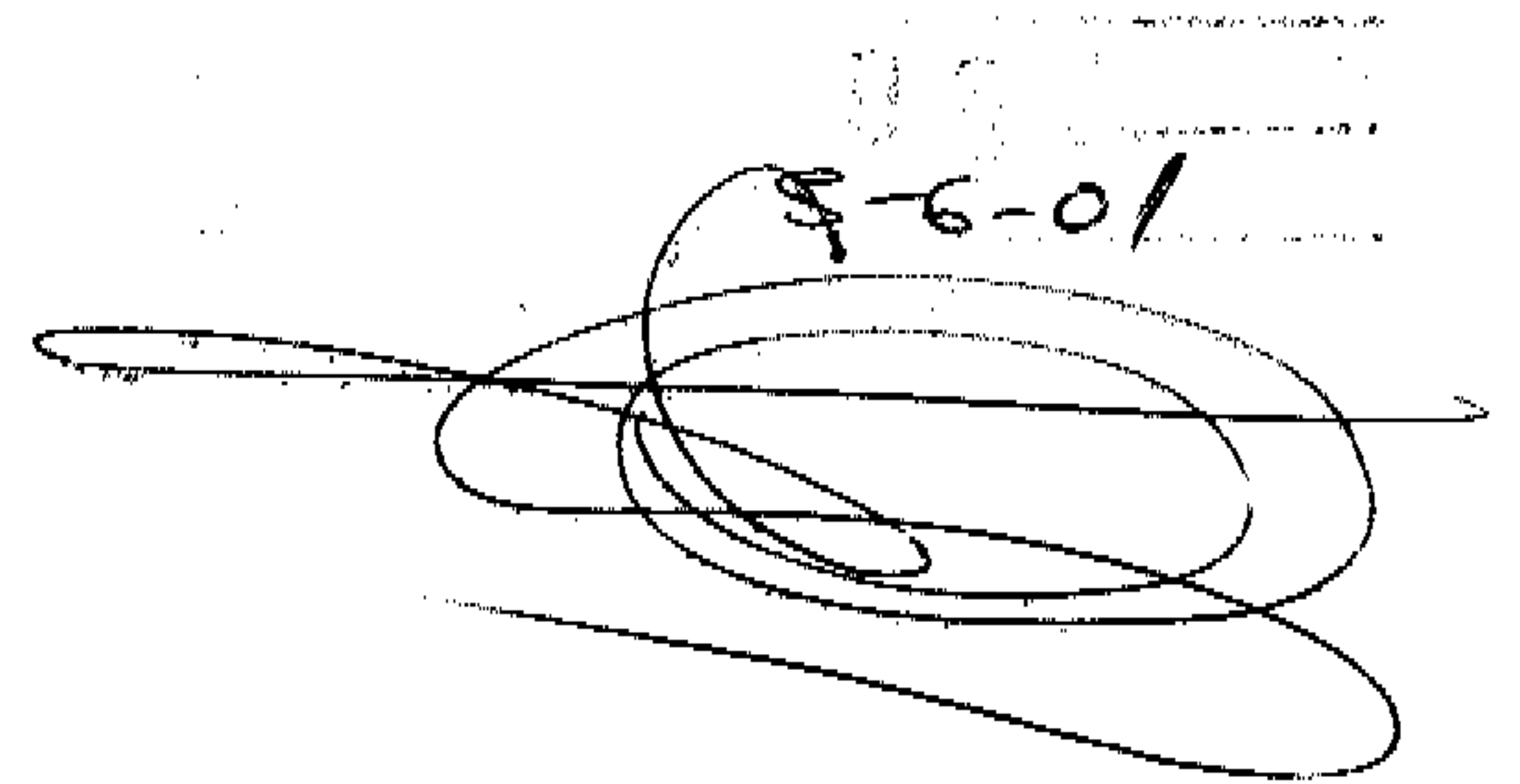
Alegación número 7

Nº Registro: 337

Fecha: 26 de Jun. 1998

Casado Postigo, Pablo (Urbanización Vistasierra)

8-6-01



INFORME

El uso propuesto por el alegante es compatible con la calificación como espacio libre, por lo que no se considera oportuno acceder a lo solicitado.

Alegación número 8

Nº Registro: 868

Fecha: 29 Jun. 1998

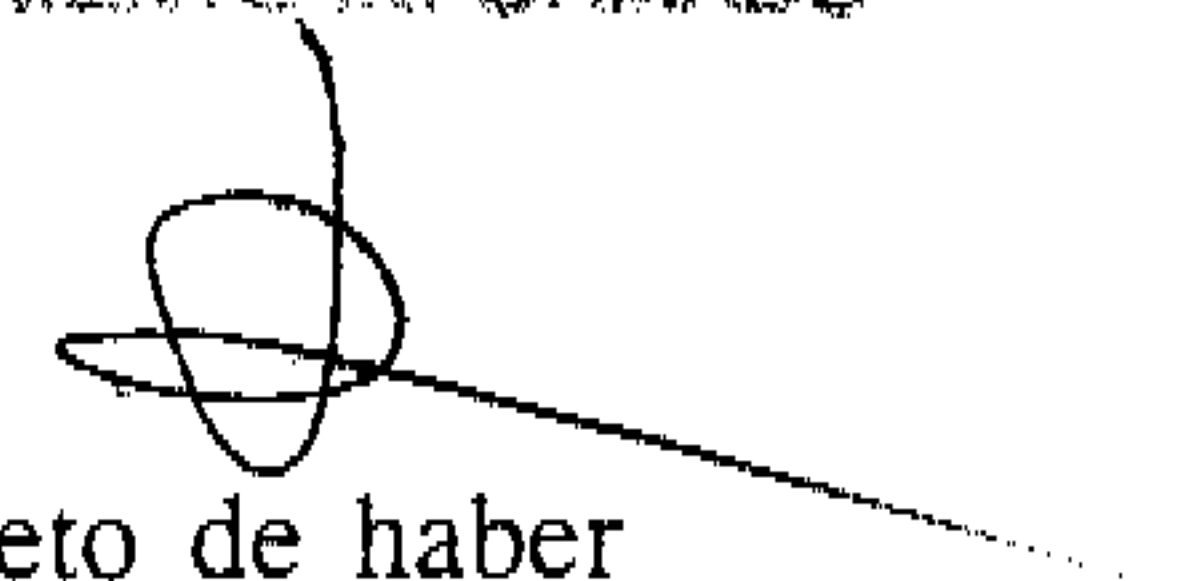
Pascual Iglesias, José Luis y Otros

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 APR 2002

DOCUMENTO INFORMADO

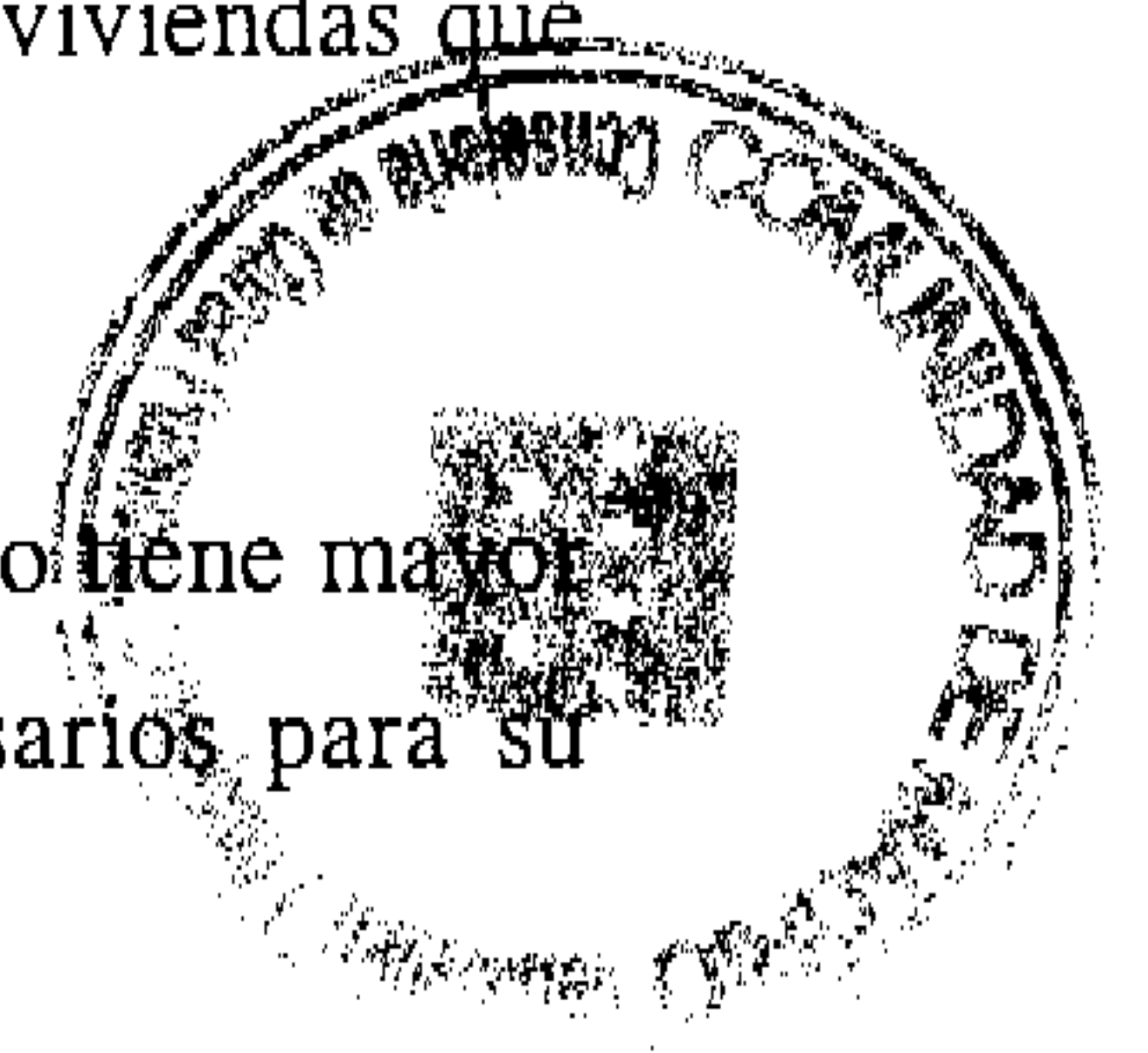
EL TÉCNICO
INFORMANTE



INFORME

Estudiado el contenido de la alegación, el equipo redactor informa que, el objeto de haber propuesto el viario contra el que se alega fue el de dar acceso directo a múltiples viviendas que se han edificado sobre una misma parcela.

El que el suelo sobre el que se efectúa el trazado, sea hoy de titularidad privada no tiene mayor importancia puesto que la Ley del Suelo vigente prevé los mecanismos necesarios para su obtención y ejecución.



El interés social se justifica por sí mismo únicamente con la calificación otorgada al suelo por el planeamiento ahora en revisión.

Por ello, el equipo redactor considera conveniente su mantenimiento.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 15 JUN 2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEF A DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
INFORMATIVO



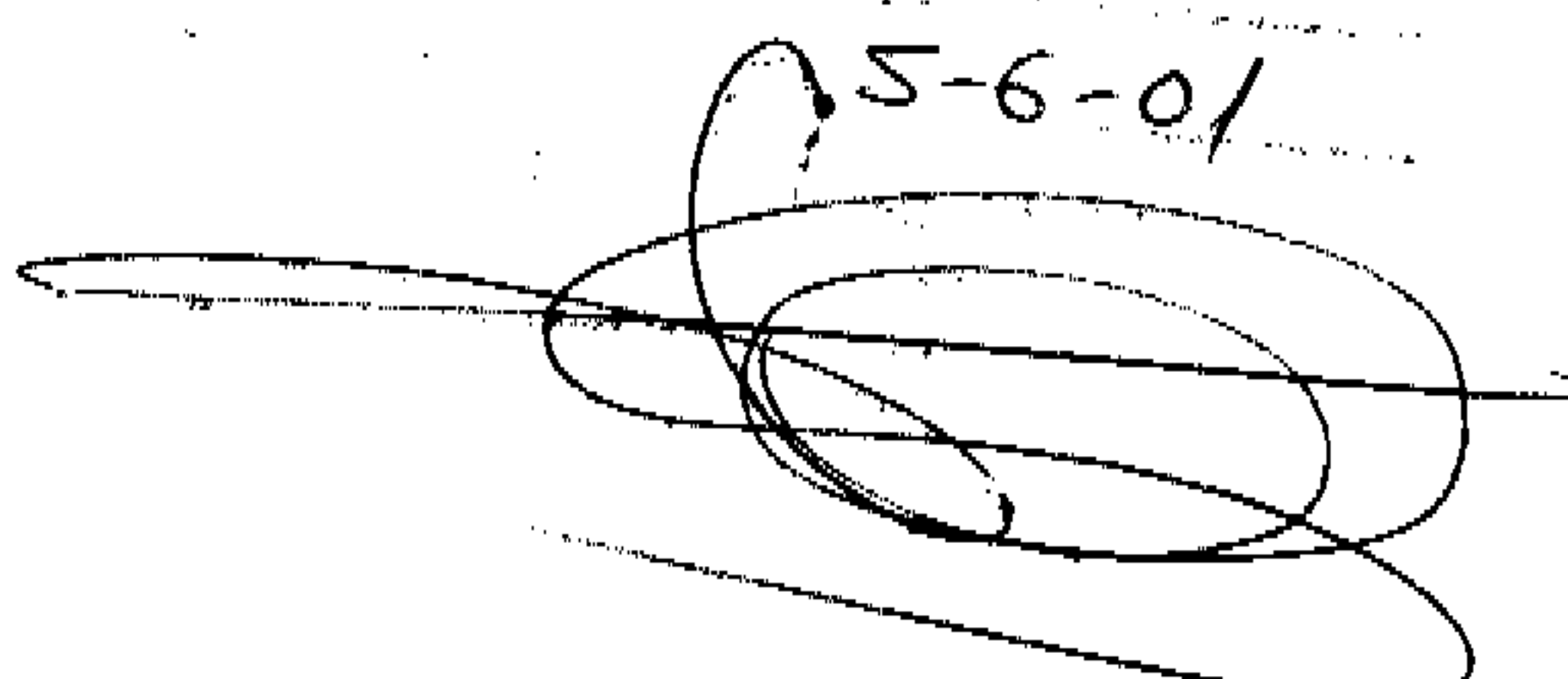
Alegación número 9

Nº Registro:

Fecha:

Aguado, Ángel y Otros

5-6-01


INFORME

El equipo redactor propone estimar la alegación, introduciendo en la ficha del Sector 3 "Majarronero" las indicaciones necesarias para la protección de las mencionadas bodegas, así como incluyendo las mismas en el listado de elementos catalogados de las Normas Urbanísticas.

Alegación número 10

Nº Registro:

Fecha:

Méndez Pascual, Pedro

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

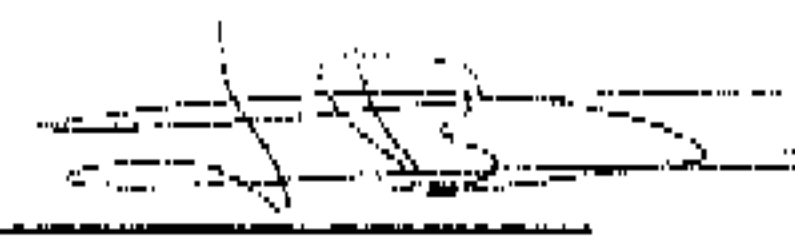
INFORME

La inclusión de una determinada manzana en el grado 2, manzana con patio, en lugar del grado 1, manzana compacta, se ha realizado intentando dejar un patio de manzana que mejore el soleamiento y ventilación de las viviendas. Esta situación no se ha realizado de forma indiscriminada sino que se ha estudiado el suelo urbano manzana por manzana y se ha calificado con el grado 2 únicamente aquellas que tienen un alto número de suelo vacante y permite la inscripción de un patio cumpliendo las condiciones establecidas en la normativa.

Ello no obstante se estudiará cada caso concreto con el fin de estudiar su mejor adecuación en la normativa, estudiando este caso concreto con la alegación presentada por D. Manuel Nieto Candelas en la avenida de José Antonio nº 47 cuyo caso es análogo.



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-2002
Madriz, 25-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO



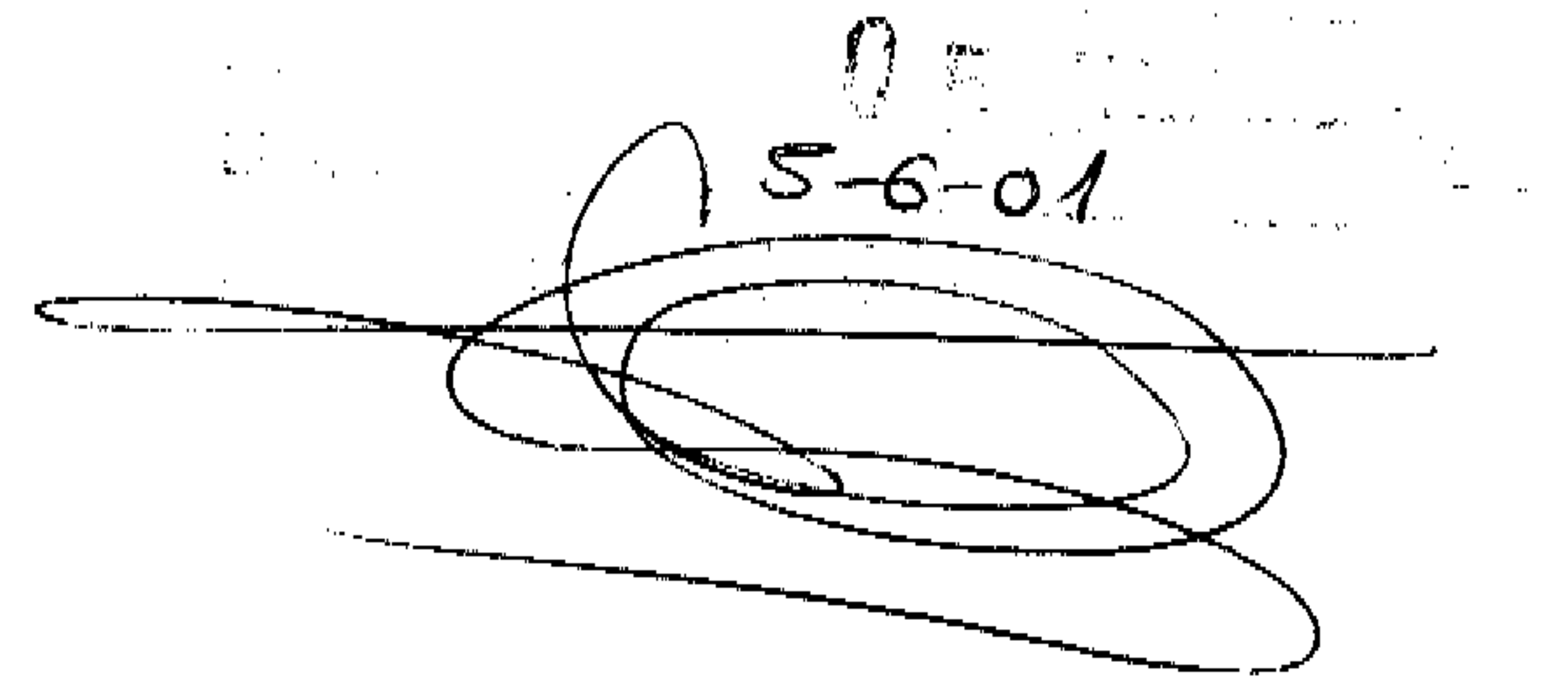
Alegación número 11

Nº Registro: 885

Fecha: 30 Jun. 1998

Casado Postigo, Pablo (Urbanización Vistasierra)

05
5-6-01


INFORME

Parte de la parcela indicada incluye un transformador eléctrico y como tal debe ser calificado.

No se encuentra impedimento, no obstante, para considerar el resto como espacio libre privado, pero de dominio y uso público al no encontrar razón objetiva para un uso exclusivo por la urbanización, tanto por su situación como por su tamaño.

Alegación número 12

Nº Registro:

Fecha:

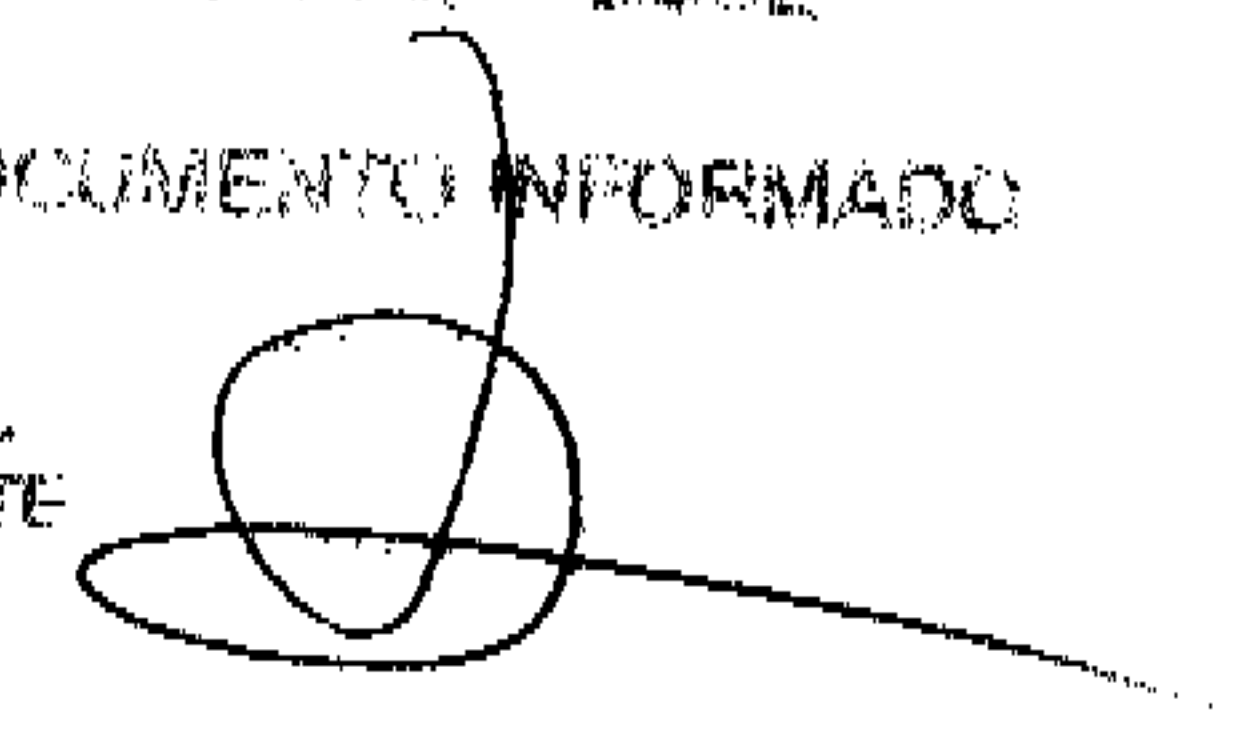
Morena Candelas, Dolores

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR 2002

DOCUMENTO INFORMADO

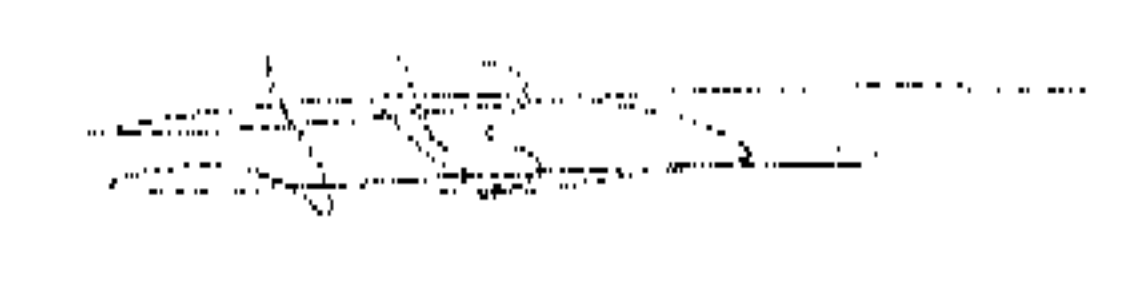
EL TÉCNICO
INFORMANTE


INFORME

La calificación de la mencionada parcela como zona para aparcamiento público sin prever su obtención, se debe únicamente a un error al haber considerado la misma como un suelo de titularidad municipal.

No obstante, no hay error alguno en no haber permitido que ésta sea parcela edificable, ya que su proximidad a las bodegas del Charcón y la consideración en las Normas de que estas son merecedoras de protección y hacen necesario a juicio del equipo redactor, su expropiación.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-2002
25-04-2002
Madril
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTIVACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO



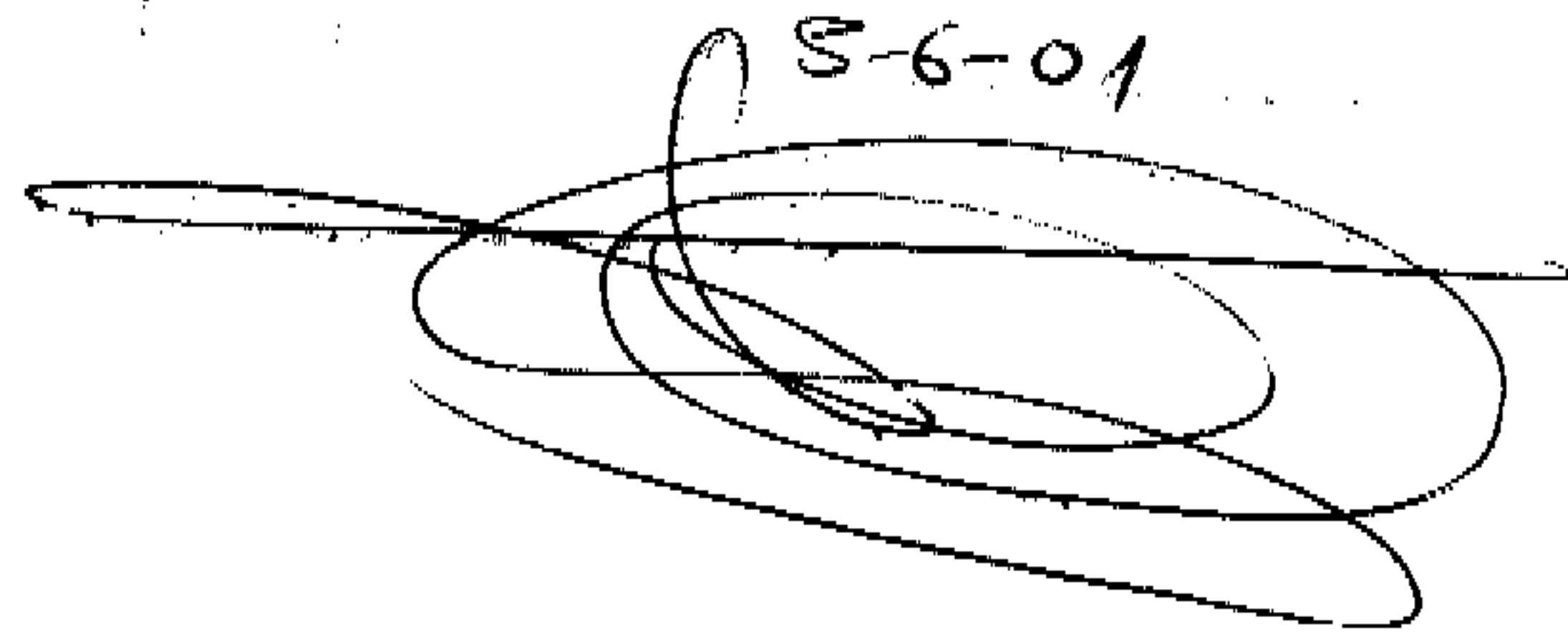
Alegación número 13

Nº Registro: 900

Fecha: 2 Jul. 1998

De José de la Morena, Concepción

8-6-01


INFORME

La delimitación de un suelo como urbano no es una decisión discrecional, sino un acto reglado, cuyos requisitos se establecen en la Ley del Suelo. Desde este mismo texto legal, se considera suelo apto para incorporarse al desarrollo urbano, todo aquel que no se considere merecedor de una especial protección, o bien se considere inadecuado para el desarrollo urbano.

Las razones esgrimidas por el alegante para justificar el perjuicio causado por la distinta clasificación del suelo para una parcela, no se considera como tal por el equipo redactor, máxime teniendo en cuenta que en el actual Planeamiento vigente, toda su parcela tiene la clasificación de apta para urbanizar, y no urbana con licencia directa como se propone.

Alegación número 14

Nº Registro: 906

Fecha: 3 Jun. 1195

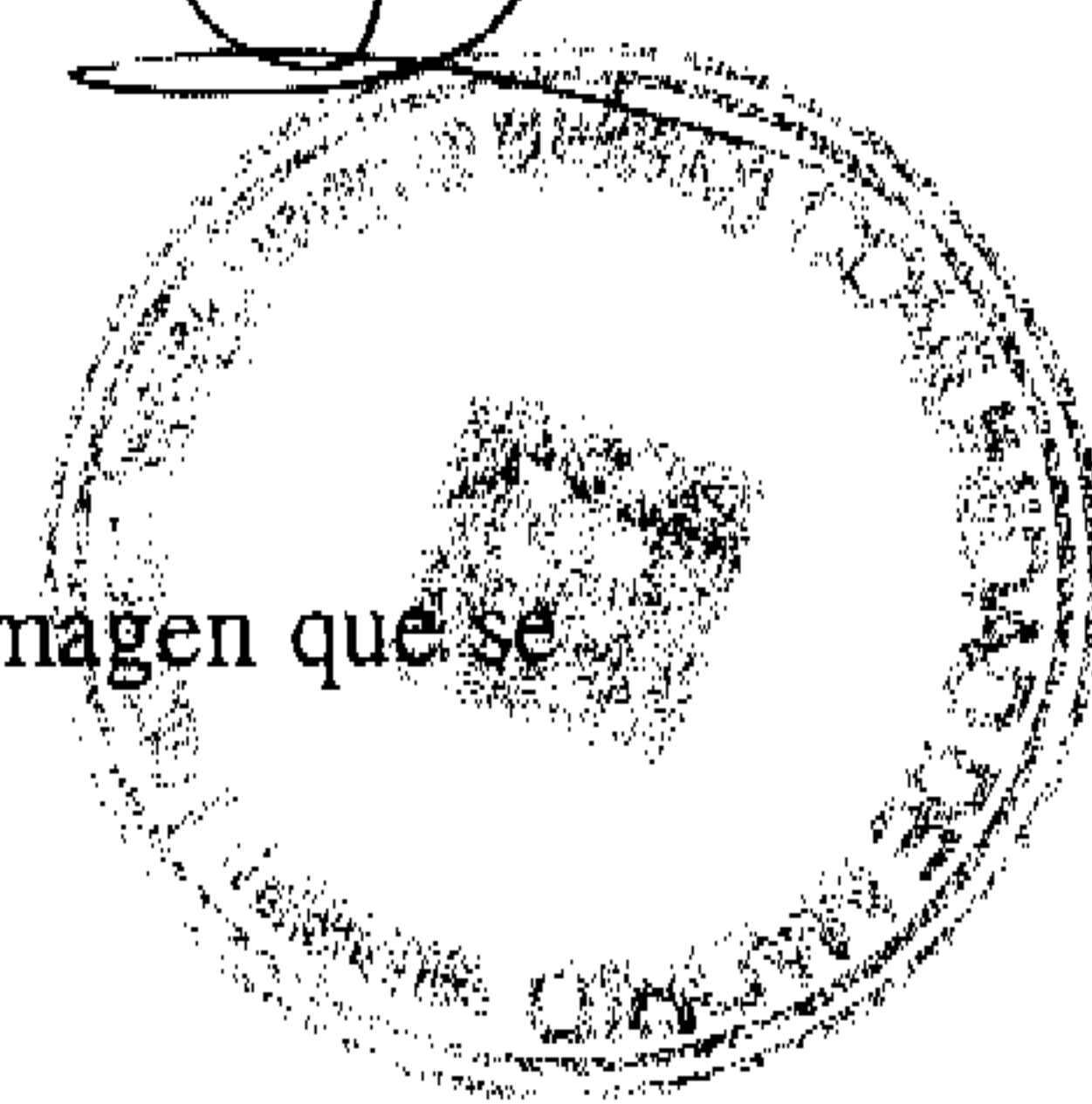
González Moreno, Eusebio

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
15-06-1998
Madrid 15-06-1998
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA LEY DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE**INFORME**

El motivo de la delimitación de la unidad de ejecución ha sido el de recuperar la imagen que se tiene de las bodegas desde el Casco Urbano.

La falta de consolidación de este ámbito, en un principio, parecía facilitar las labores necesarias.

Las alegaciones presentadas en el periodo de información al Público hacen necesaria una reconsideración de la propuesta realizada en lo referente a:

1. Ajuste de una nueva delimitación del ámbito de actuación.
2. Propuesta de nueva ordenación que salve las edificaciones habitadas existentes.

Alegación número 15

Nº Registro: 909

Fecha: 6 Jun. 1998

Frutos Del Valle, Pablo

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

S-6-01

INFORME

Estudiadas las alegaciones referentes a las unidades de ejecución 2 y 3 de suelo urbano, se considera oportuno realizar un ajuste en la delimitación de las mismas, con el fin de excluir una franja de terreno con frente a los viarios ya existentes cuya urbanización esté ya finalizada.

El resto, no obstante, ha de permanecer incluido en unidades de ejecución que permitan la cesión, equidistribución y urbanización exigidas por la Ley del Suelo para aquellos terrenos que no cuenten con la urbanización consolidada.

Se considera, además, que la solución propuesta mejora la situación actual al haber disminuido las cesiones obligatorias y haber delimitado tres unidades de gestión en lugar de la única vigente.

Alegación número 16

Nº Registro: 908

Fecha: 4 Jun. 1998

Mesa Alameda, Lucas



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

18 ABR 2002

DOCUMENTO INFORMADO

TECNICO
INFORMANTE**INFORME**

No ha sido posible localizar la parcela del alegante al carecer la misma de plano de localización alguno, por lo que es imposible manifestar opinión sobre el asunto planteado.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
15-05-2002
Madrid, 15-05-2002
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

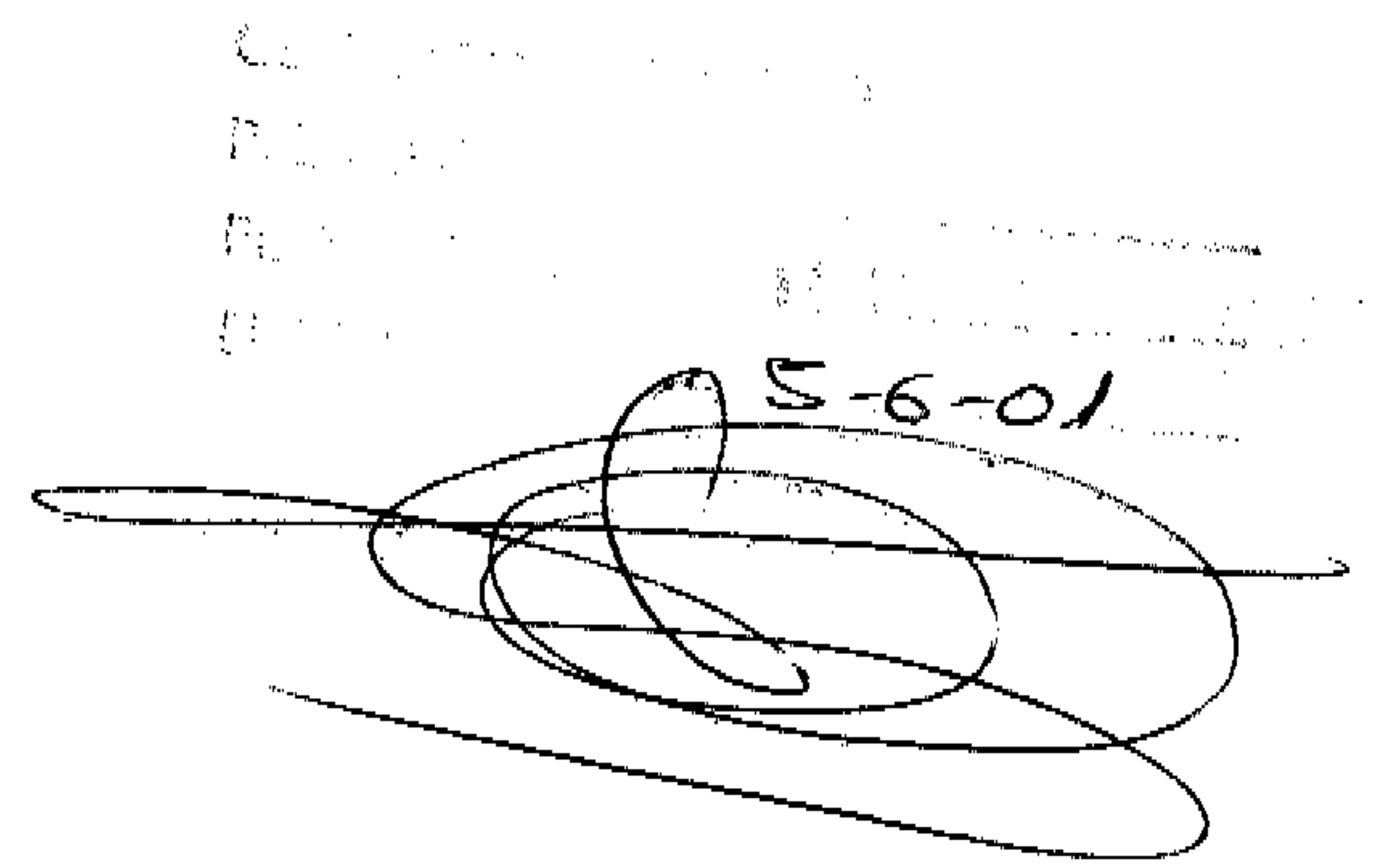
Alegación número 17

Nº Registro: NO TIENE

Fecha: 2 Jul. 1998 (Fecha del escrito)

Nieto Candelas, Manuel

5-6-01



INFORME

La calificación asignada a la manzana indicada se ha realizado teniendo en cuenta la tipología de las edificaciones que conforman la misma, ya que como "norma" se entienden unas reglas o condiciones que cumplen o han de cumplir, en este caso, las edificaciones existentes. La solución a este caso particular puede pasar por varias soluciones posibles, pero el cambio de norma zonal no parece la más adecuada ya que ello podría conllevar la aparición de nuevas edificaciones destinadas a vivienda en el interior de la manzana y esta solución en un principio no se considera deseable.

Es por ello que la solución más adecuada parece pasar por modificar las condiciones de la nueva norma zonal de aplicación, con el fin de encajar la mayor casuística posible de soluciones.

Alegación número 18

Nº Registro: NO TIENE

Fecha: 17 Abr. 1998 (Fecha de alegación)

Escudero Pérez, Emiliano (Geprodesa)

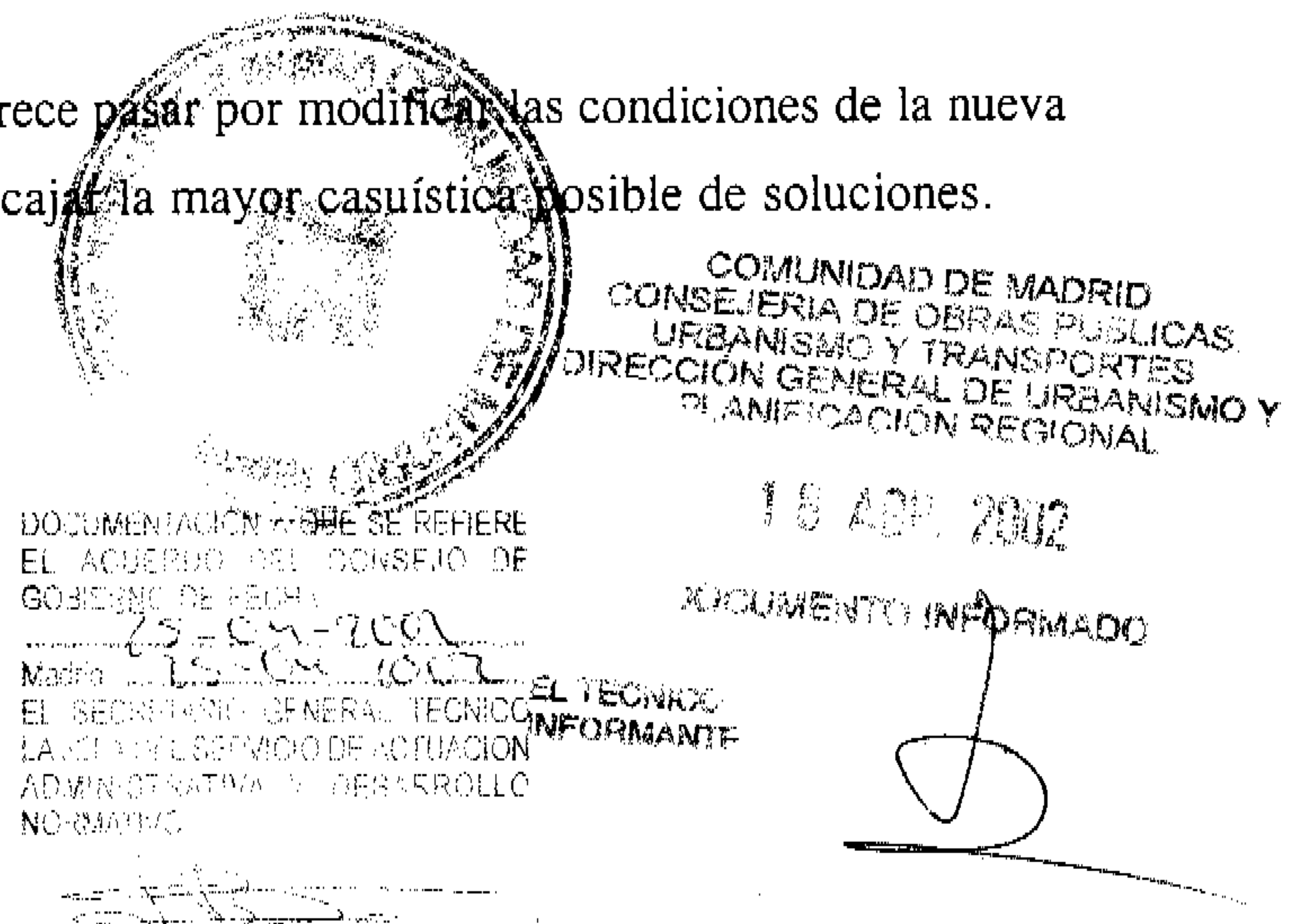
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR 1998

DOCUMENTO INFORMADO

DOCUMENTACIÓN QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE MADRID
15-04-1998
MADRID 15-04-1998
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA CIUDAD Y EL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

EL TECNICO
INFORMANTE



INFORME

Una vez estudiado el contenido de la alegación, el equipo redactor mantiene los criterios del documento expuesto al público, considerando necesario el desarrollo de forma conjunta de todo el ámbito delimitado en la UE-07.

Además, considera conveniente el mantenimiento de la tipología de edificación propuesta debido a la situación en un punto que por su cota puede generar un fuerte impacto visual.

Se considera así mismo la mejora de la situación de los propietarios que en el documento vigente están clasificados como suelo no urbanizable. A este respecto, además, hay que indicar que en reunión mantenida con los técnicos de la Comunidad de Madrid responsables del municipio del

Molar, mantienen el criterio que debido a la extensión del ámbito, este debería ser clasificado como urbanizable.

Alegación número 19

Nº Registro: 918

Fecha: 8 Jul. 1998

Aguado Martín, Dominica y Antonia

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL
8-6-01

INFORME

El motivo de la delimitación de la unidad de ejecución ha sido el de recuperar la imagen que se tiene de las bodegas desde el Casco Urbano.

La falta de consolidación de este ámbito, en un principio, parecía facilitar las labores necesarias. Las alegaciones presentadas en el periodo de información al Público hacen necesaria una reconsideración de la propuesta realizada en lo referente a:

1. Ajuste de una nueva delimitación del ámbito de actuación.
2. Propuesta de nueva ordenación que salve las edificaciones habitadas existentes.

Alegación número 20

Nº Registro:

Fecha:

Rodríguez Pascual, Manuel

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE ADOCA
29-04-2002
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
URBANA Y DESARROLLO
URBANO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO



INFORME

El motivo de la delimitación de la unidad de ejecución ha sido el de recuperar la imagen que se tiene de las bodegas desde el Casco Urbano.

La falta de consolidación de este ámbito, en un principio, parecía facilitar las labores necesarias.

Las alegaciones presentadas en el periodo de información al Público hacen necesaria una reconsideración de la propuesta realizada en lo referente a:

1. Ajuste de una nueva delimitación del ámbito de actuación.
2. Propuesta de nueva ordenación que salve las edificaciones habitadas existentes.

Alegación número 21

Nº Registro:

Fecha:

González, Antonio

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL
18-6-01

INFORME

El hecho de que el alegante este pagando contribución urbana no es un hecho determinante para justificar el que el suelo deba ser clasificado como urbano, no obstante, consultado con la Corporación Municipal, parece que si es cierto que cumple con los requisitos exigidos en la Ley del Suelo, por lo tanto, debería ser clasificada como urbano.

Alegación número 22

Nº Registro:

Fecha:

De la Morena Iglesias, Luis



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

18 APR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

INFORME

La inclusión de una determinada manzana en el grado 2, manzana con patio, en lugar del grado 1, manzana compacta, se ha realizado intentando dejar un patio de manzana que mejore el soleamiento y ventilación de las viviendas. Esta situación no se ha realizado de forma indiscriminada sino que se ha estudiado el suelo urbano manzana por manzana y se ha calificado con el grado 2 únicamente aquellas que tienen un alto número de suelo vacante y permite la inscripción de un patio cumpliendo las condiciones establecidas en la normativa.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO, DE FECHA:
15-04-02
Fechado:
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

Ello no obstante se estudiará cada caso concreto con el fin de estudiar su mejor adecuación en la normativa.

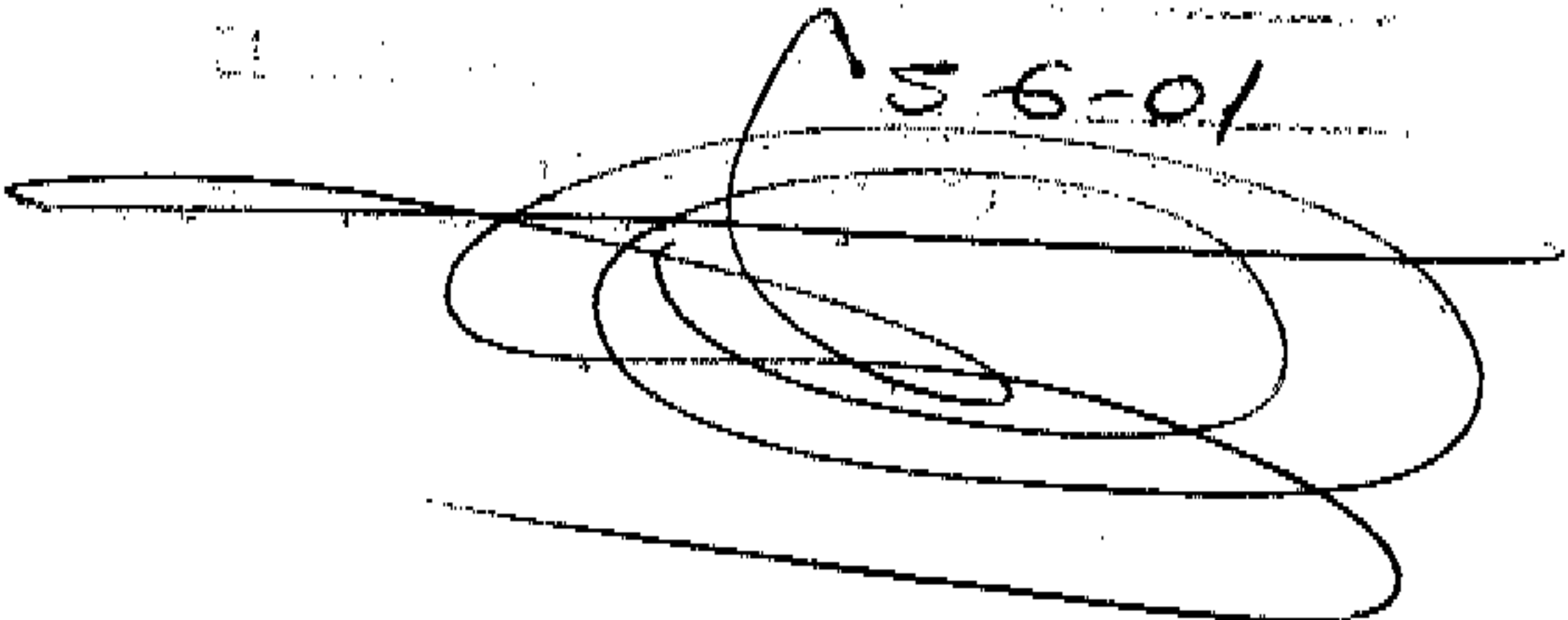
Alegación número 23

Nº Registro:

Fecha:

Sebastián González, Avelino

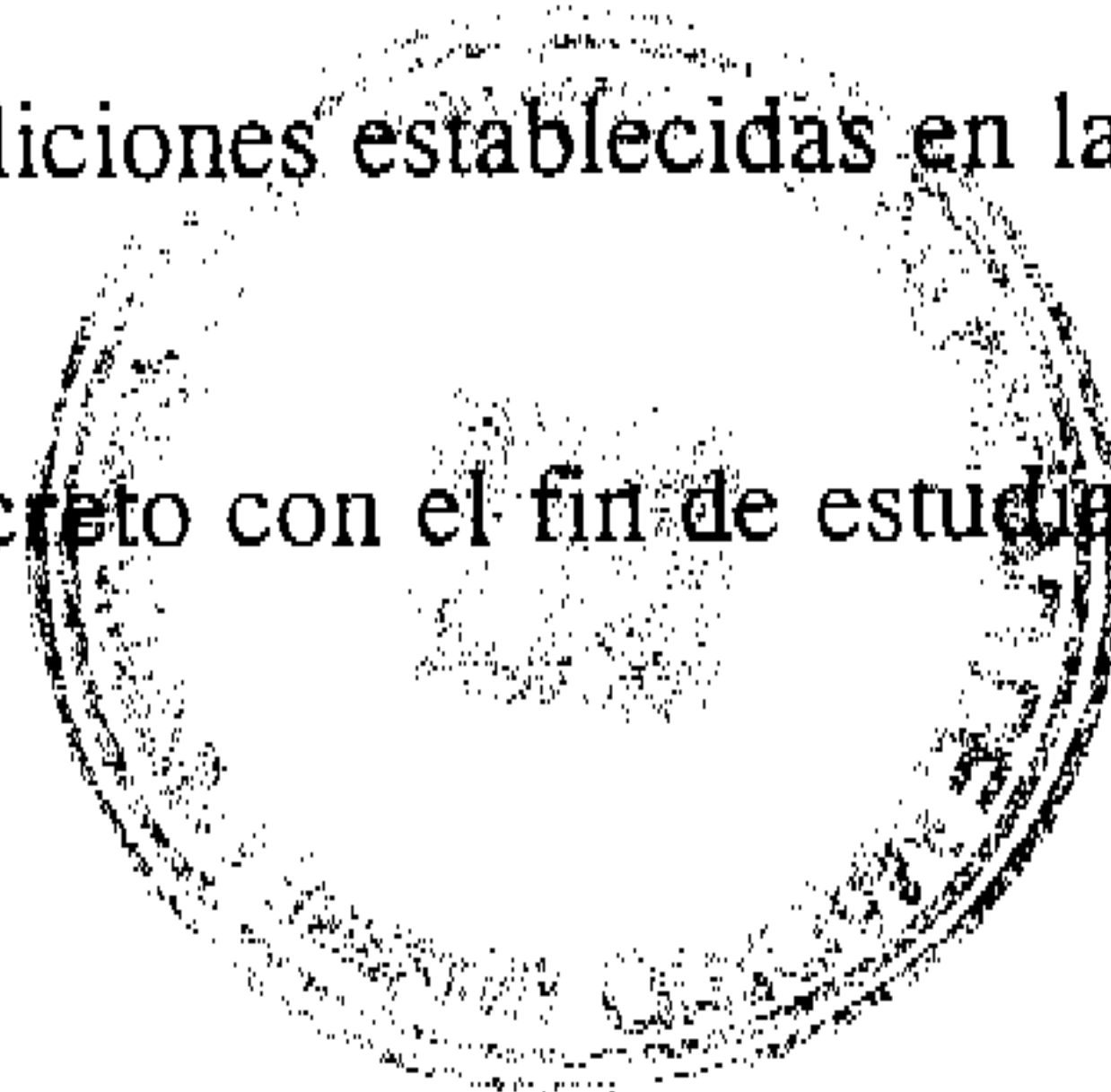
56-01



INFORME

La inclusión de una determinada manzana en el grado 2, manzana con patio, en lugar del grado 1, manzana compacta, se ha realizado intentando dejar un patio de manzana que mejore el soleamiento y ventilación de las viviendas. Esta situación no se ha realizado de forma indiscriminada sino que se ha estudiado el suelo urbano manzana por manzana y se ha calificado con el grado 2 únicamente aquellas que tienen un alto número de suelo vacante y permite la inscripción de un patio cumpliendo las condiciones establecidas en la normativa.

Ello no obstante se estudiará cada caso concreto con el fin de estudiar su mejor adecuación en la normativa.



Alegación número 24

Nº Registro:

Fecha:

Moreno Sánchez, Pablo

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHAS
15-04-2002
15-04-2002
EL DIRECTOR GENERAL TÉCNICO
LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
MUNICIPAL

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE



INFORME

La inclusión de una determinada manzana en el grado 2, manzana con patio, en lugar del grado 1, manzana compacta, se ha realizado intentando dejar un patio de manzana que mejore el soleamiento y ventilación de las viviendas. Esta situación no se ha realizado de forma indiscriminada sino que se ha estudiado el suelo urbano manzana por manzana y se ha calificado con el grado 2 únicamente aquellas que tienen un alto número de suelo vacante y permite la inscripción de un patio cumpliendo las condiciones establecidas en la normativa.

Ello no obstante se estudiará cada caso concreto con el fin de estudiar su mejor adecuación en la normativa.

Alegación número 25

Nº Registro: 934

Fecha: 10 Jul. 1998

Gonzalo García, Pedro

INFORME

El objeto de las figuras de planeamiento municipal del tipo que sea, normas subsidiarias, planes generales o cualquier otra, es la de ordenar tanto el suelo ya consolidado como aquel que falte por edificar, velando porque el desarrollo urbano se haga en las mejores condiciones de seguridad salubridad y ornato público.

Con ello se quiere decir que el objeto del desarrollo urbano no debe de ser, desde el punto de vista urbanístico, buscar la máxima colmatación y densificación del suelo edificable, sino buscar un equilibrio entre la viabilidad económica de las actuaciones y la mejora de calidad de vida entre los futuros habitantes de las viviendas, así como de los vecinos que tienen fijada su residencia en la zona.

La norma zonal propuesta para la zona permite, mediante la agrupación de parcelas y modificación de la tipología residencial de aplicación con el fin de adaptar la oferta de vivienda en el mercado a la demanda existente.

No es necesario pues recoger en el documento la parcelación propuesta, puesto que la norma permite la realización de soluciones similares a la propuesta.

En el caso de estimarse, lo que sí se impondría sería la cesión efectiva al menos del viario propuesto completamente urbanizado (ya que en suelo urbano no es posible autorizar la segregación de parcelas sin que estas cumplan la condición de solar, esto es, sí que tengan frente a viario público.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
15-07-1998
Madrid, 15-07-1998
AL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
CAJERA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

AYUNTAMIENTO DE EL MOLAR

Alegación número 26

Nº Registro: 935

Fecha: 10 Jul. 1998

Rodríguez Daganzo, Enrique

INFORME

Estudiada la propuesta del alegante el equipo redactor no considera conveniente acceder a lo solicitado, ya que el viario propuesto se ha diseñado con el fin de comunicar los nuevos desarrollos urbanizables con el Casco Urbano de la manera más directa posible.

Alegación número 27

Nº Registro:

Fecha:

López Barra, Julio (U.E.C.A.)

INFORME

La finca indicada por los alegantes, está clasificada en el actual documento en revisión, como suelo no urbanizable, por lo que en un principio su destino ha de ser exclusivamente para los fines establecidos en la normativa propuesta redactada al amparo de la Ley del Suelo vigente y la Ley de Medidas de la Comunidad de Madrid.

Ello no obstante el equipo redactor no encuentra inconveniente siemporeunido de los alegantes justifiquen reunir los requisitos exigidos en el citado cuerpo normativo.

COMUNIDAD DE MADRID

SECRETARÍA DE FISCALÍAS.

URBANISMO Y TRANSPORTES

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 JUL 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA

28-04-00
Madrid, 25-04-00
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

Alegación número 28

Nº Registro: 937

Fecha: 10 Jul. 1998

Soriano Naranjo, Juan

5-6-01

INFORME

El planeamiento vigente en el municipio de El Molar incluye las parcelas de los alegantes en la UA-6, con idéntica calificación que en el documento aprobado inicialmente (esto es, norma zonal U₃, que se corresponde con vivienda unifamiliar aislada en parcela de 500 m². La edificabilidad no obstante era de 0'75 m²/m²).

La inclusión de las mismas en la unidad de actuación mencionada implica a todos los efectos la necesidad de tramitar un proyecto de compensación y entrar en una reparcelación, situación que no beneficia en absoluto a los alegantes por la superficie de las parcelas que ellos aportan (inferiores a 500 m² que es el mínimo regulado en la normativa) ya que se verían obligados a comprar parcelas y aprovechamientos a la junta de compensación, o bien vender sus parcelas a esta.

La revisión de las Normas, por el contrario, considera posible edificar en las mismas por licencia directa ya que la Norma Zonal 3₁ establece la parcela mínima en 500 m² a efectos de segregaciones, admitiendo la edificación con esta tipología en parcelas menores ya existentes, siempre y cuando se puedan cumplir las condiciones mínimas higiénicas que se establece en la normativa.

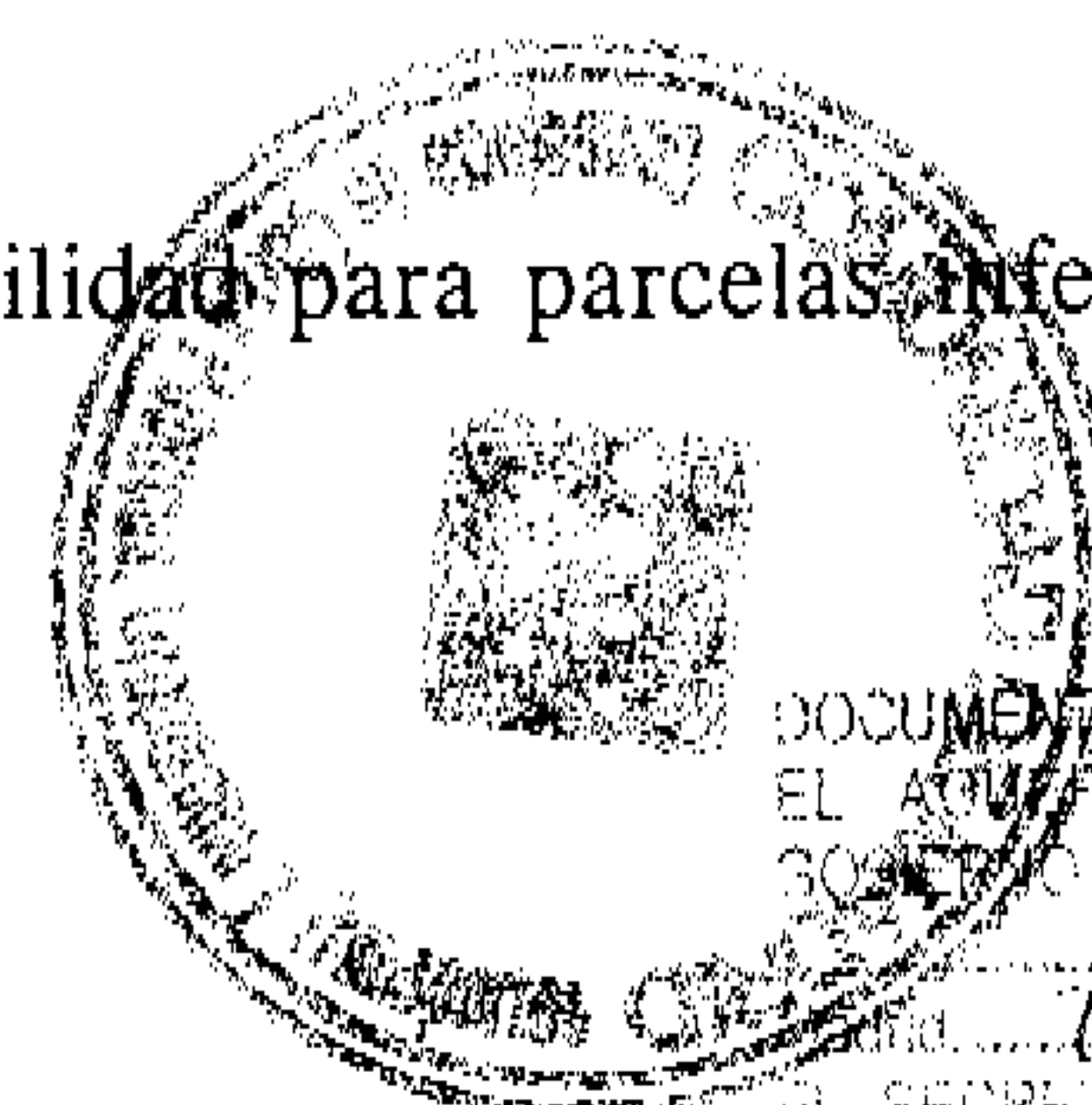
Lo que es más, el equipo redactor considera adecuada la tipología de vivienda asignada dada la situación, el entorno del Cerro, en el que se ubican los terrenos.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL
10 JUL. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

No se vería inconveniente no obstante en permitir la tipología de vivienda asignada en una franja que limitase directamente con la calle de la Cruz, manteniendo como vivienda aislada el resto.

Se podría estudiar así mismo las condiciones de edificabilidad para parcelas inferiores a la mínima en esta norma zonal concreta.



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-1998
25-04-1998
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
AJUNT. DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

Alegación número 29

Nº Registro:

Fecha:

Ruiz González, Felicitas

INFORME

La apertura de la calle se propone para permitir crear un frente de edificación, con acceso desde ésta, que permita completar la manzana ocultando las medianeras que se ven en la actualidad.

No se estima que sea posible el deseado remate de la manzana calificando la parcela del alegante como Norma Zonal 1 grado 1, en su mitad inferior, si no se abre el viario proyectado.

Es por ello que el equipo redactor estima conveniente mantener la solución propuesta, si bien es posible mejorar el trazado, para no afectar ninguna de las edificaciones existentes.

Alegación número 30

Nº Registro: 953

Fecha: 14 Jul. 1998

Martín Moreno, Pedro

INFORME

El motivo de la delimitación de la unidad de ejecución ha sido el de ~~la imagen~~ la imagen que se tiene de las bodegas desde el Casco Urbano.

La falta de consolidación de este ámbito, en un principio, parecía facilitar las labores necesarias.

Las alegaciones presentadas en el periodo de información al Público hacen necesaria una reconsideración de la propuesta realizada en lo referente a:

1. Ajuste de una nueva delimitación del ámbito de actuación.
2. Propuesta de nueva ordenación que salve las edificaciones habitadas existentes.

Alegación número 31

Nº Registro: 961

Fecha: 15 Jul. 1998

Sebastián González, Patricio

5-6-01

INFORME

A la vista de la documentación aportada por el alegante, el equipo redactor estima conveniente acceder a lo solicitado.

Alegación número 32

Nº Registro: 963

Fecha: 15 Jul. 1998

De la Fuente de Dios, Teodoro

INFORME

La delimitación de un suelo como urbano no es una decisión discrecional, sino un acto reglado, cuyos requisitos se establecen en la Ley del Suelo. Desde este mismo texto legal se considera suelo apto para incorporarse al desarrollo urbano, todo aquel que no se considere merecedor de una especial protección, o bien se considere inadecuado para el desarrollo urbano.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
TRANSPORTE Y URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
ORDENACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

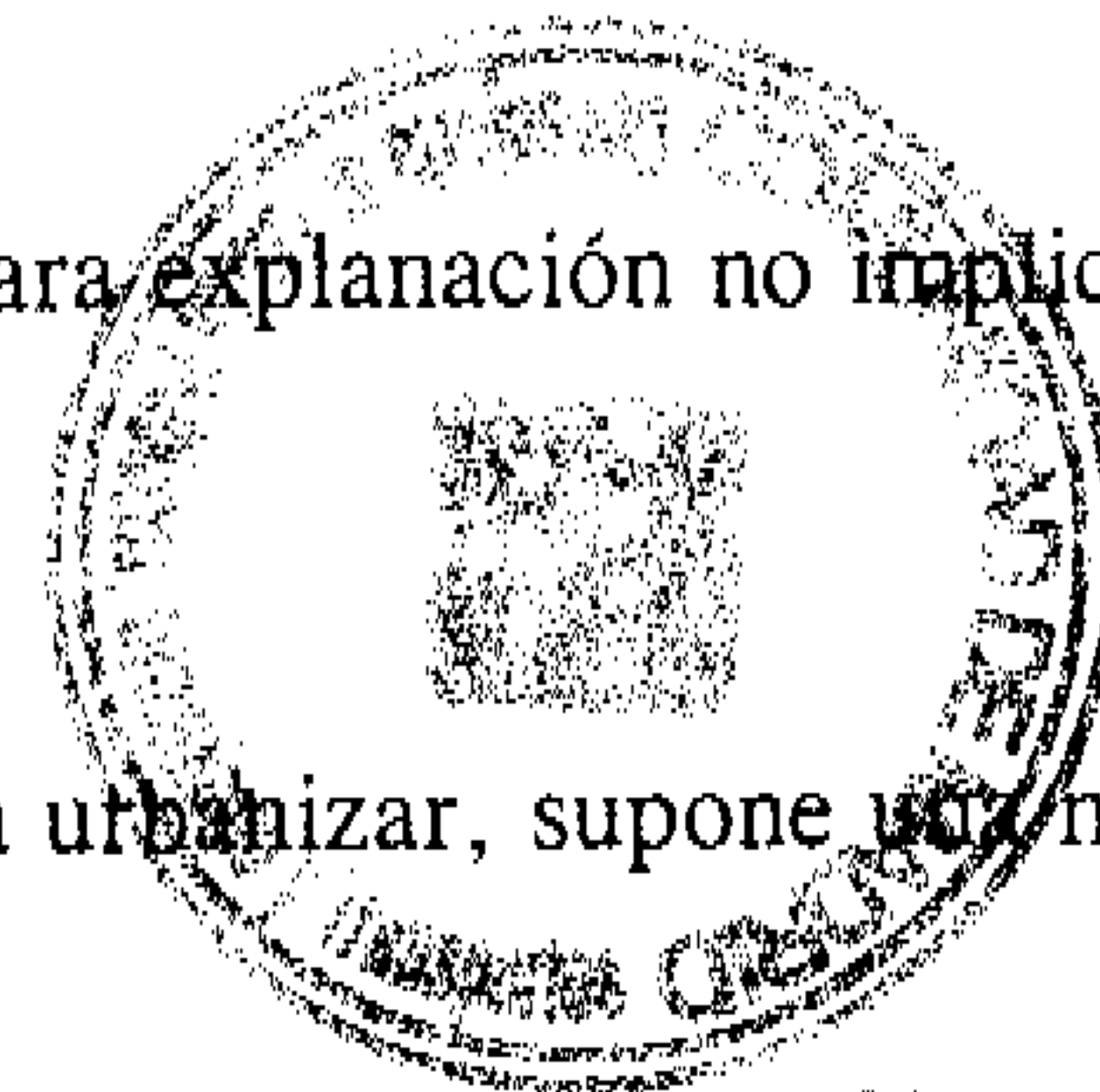
Las razones esgrimidas por el alegante para justificar el perjuicio causado por la distinta clasificación del suelo para una parcela, no se considera como tal por el equipo redactor, máxime teniendo en cuenta que en el actual Planeamiento vigente, toda su parcela tiene la clasificación de apta para urbanizar, y no urbana con licencia directa como se propone.

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

El hecho de que el Ayuntamiento haya concedido licencia para edificación no implica que con ello se tenga derecho a edificar.

Lo que es más, su inclusión en un sector de Suelo Apto para urbanizar, supone una mejora con respecto a la situación resultante de las NN.SS vigentes.



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
15 JUL. 1998
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
A JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
URBANO

Alegación número 33

Nº Registro: 964

Fecha: 15 Jul. 1998

Valcárcel Moreno, Paula

INFORME

El planeamiento vigente en el municipio de El Molar incluye las parcelas de los alegantes en la UA-6, con idéntica calificación que en el documento aprobado inicialmente (esto es, norma zonal U₃, que se corresponde con vivienda unifamiliar aislada en parcela de 500 m². La edificabilidad no obstante era de 0'75 m²/m²).

La inclusión de las mismas en la unidad de actuación mencionada implica a todos los efectos la necesidad de tramitar un proyecto de compensación y entrar en una reparcelación, situación que no beneficia en absoluto a los alegantes por la superficie de las parcelas que ellos aportan (inferiores a 500 m² que es el mínimo regulado en la normativa) ya que se verían obligados a comprar parcelas y aprovechamientos a la junta de compensación, o bien vender sus parcelas a esta.

La revisión de las Normas, por el contrario, considera posible edificar en las mismas por licencia directa ya que la Norma Zonal 3₁ establece la parcela mínima en 500 m² a efectos de segregaciones, admitiendo la edificación con esta tipología en parcelas menores ya existentes, siempre y cuando se puedan cumplir las condiciones mínimas higiénicas que se establece en la normativa.

Lo que es más, el equipo redactor considera adecuada la tipología de vivienda asignada dada la situación, el entorno del Cerro, en el que se ubican los terrenos.

No se vería inconveniente no obstante en permitir la tipología de vivienda adosada en una franja que limitase directamente con la calle de la Cruz, manteniendo como vivienda aislada el resto.

Se podría estudiar así mismo las condiciones de edificabilidad para parcelas inferiores a la mínima en esta norma zonal concreta.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
18-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
ALTA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

Alegación número 34

Nº Registro: 965

Fecha: 15 Jul. 1998

Pascual Valcárcel, Elena

INFORME

El planeamiento vigente en el municipio de El Molar incluye las parcelas de los alegantes en la UA-6, con idéntica calificación que en el documento aprobado inicialmente (esto es, norma zonal U₃, que se corresponde con vivienda unifamiliar aislada en parcela de 500 m². La edificabilidad no obstante era de 0'75 m²/m²).

La inclusión de las mismas en la unidad de actuación mencionada implica a todos los efectos la necesidad de tramitar un proyecto de compensación y entrar en una reparcelación, situación que no beneficia en absoluto a los alegantes por la superficie de las parcelas que ellos aportan (inferiores a 500 m² que es el mínimo regulado en la normativa) ya que se verían obligados a comprar parcelas y aprovechamientos a la junta de compensación, o bien vender sus parcelas a esta.

La revisión de las Normas, por el contrario, considera posible edificar en las mismas por licencia directa ya que la Norma Zonal 3₁ establece la parcela mínima en 500 m² a efectos de segregaciones, admitiendo la edificación con esta tipología en parcelas menores ya existentes siempre y cuando se puedan cumplir las condiciones mínimas higiénicas que se establece en la normativa.

Lo que es más, el equipo redactor considera adecuada la tipología de vivienda asignada dada la situación, el entorno del Cerro, en el que se ubican los terrenos.

No se vería inconveniente no obstante en permitir la tipología de vivienda adosada en una franja que limitase directamente con la calle de la Cruz, manteniendo como vivienda aislada el resto.

Se podría estudiar así mismo las condiciones de edificabilidad para parcelas inferiores a la mínima en esta norma zonal concreta.

Alegación número 35

Nº Registro: 969

Fecha: 15 Jul. 1998

De Miguel García, Carlos

EL TECNICO
INFORMANTE
8-6-01

INFORME

El motivo de la delimitación de la unidad de ejecución ha sido el de recuperar la imagen que se tiene de las bodegas desde el Casco Urbano.

La falta de consolidación de este ámbito, en un principio, parecía facilitar las labores necesarias.

Las alegaciones presentadas en el periodo de información al Público hacen necesaria una reconsideración de la propuesta realizada en lo referente a:

1. Ajuste de una nueva delimitación del ámbito de actuación.
2. Propuesta de nueva ordenación que salve las edificaciones habitadas existentes.

Alegación número 36

Nº Registro: 978

Fecha: 18 Jul. 1998

González de la Morena, Julia

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

18 JUL 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

INFORME

Estudiadas las alegaciones referentes a las unidades de ejecución 2 y 3 de suelo urbano, se considera oportuno realizar un ajuste en la delimitación de las mismas, con el fin de excluir una franja de terreno con frente a los viarios ya existentes cuya urbanización esté ya finalizada.

El resto, no obstante, ha de permanecer incluido en unidades de ejecución que permitan la cesión, equidistribución y urbanización exigidas por la Ley del Suelo para aquellos terrenos que no cuenten con la urbanización consolidada.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA:

25-09-2002
15-09-2002

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFATA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

Se considera, además, que la solución propuesta mejora la situación actual al haber disminuido las cesiones obligatorias y haber delimitado tres unidades de gestión en lugar de la única vigente.

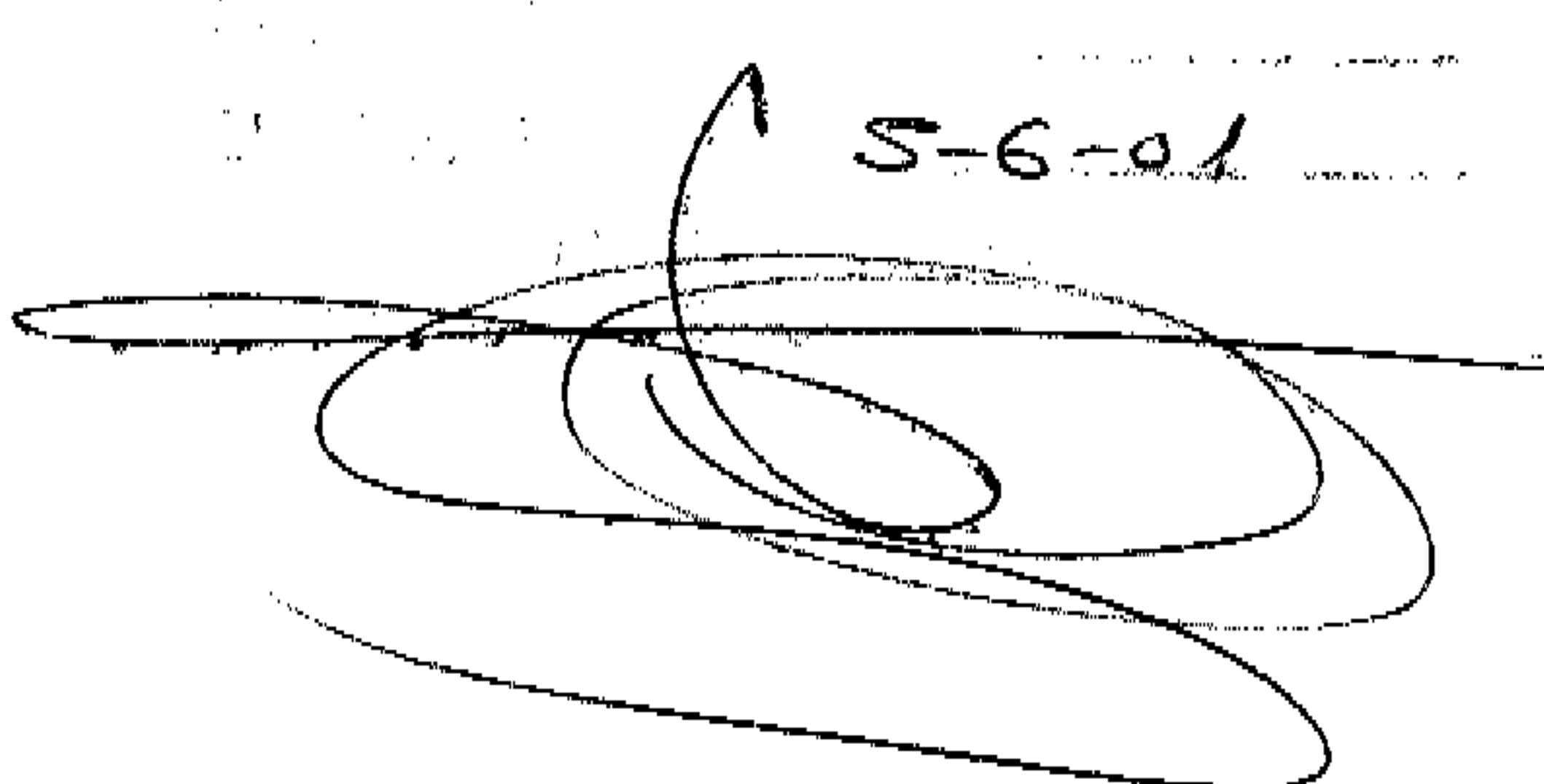
Alegación número 37

Nº Registro: 981

Fecha: 17 Jul. 1998

Iglesias Paris, Julio

5-6-01



INFORME

Estudiadas las alegaciones referentes a las unidades de ejecución 2 y 3 de suelo urbano, se considera oportuno realizar un ajuste en la delimitación de las mismas, con el fin de excluir una franja de terreno con frente a los viarios ya existentes cuya urbanización esté ya finalizada.

El resto, no obstante, ha de permanecer incluido en unidades de ejecución que permitan la cesión, equidistribución y urbanización exigidas por la Ley del Suelo para aquellos terrenos que no cuenten con la urbanización consolidada.

Se considera, además, que la solución propuesta mejora la situación actual al haber disminuido las cesiones obligatorias y haber delimitado tres unidades de gestión en lugar de la única vigente.

Alegación número 38

Nº Registro: 995

Fecha: 17 Jul. 1998

Loic Sintès



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



INFORME

La inclusión de la vivienda indicada por el alegante en el sector de suelo urbanizable S-3 no implica una variación del límite de forma puntual, si no que debería de venir avalada por un mayor número de propietarios.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
26-04-2002
25-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
JEFES DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

Hay que hacer notar que la inclusión de una vivienda ya existente en el desarrollo de un sector, no implica únicamente que este se vaya a beneficiar de los servicios urbanísticos que se realicen, sino que este ha de contribuir exactamente igual que el resto a los gastos de urbanización, y además comprar los derechos de aprovechamiento que excedan a los susceptibles de aprobación por el suelo que él mismo aporta.

Alegación número 39

Nº Registro: 993

Fecha: 17 Jul. 1998

Valcárcel Moreno, Emilia

S-6-01



INFORME

El planeamiento vigente en el municipio de El Molar incluye las parcelas de los alegantes en la UA-6, con idéntica calificación que en el documento aprobado inicialmente (esto es, norma zonal U₃, que se corresponde con vivienda unifamiliar aislada en parcela de 500 m². La edificabilidad no obstante era de 0'75 m²/m²).

La inclusión de las mismas en la unidad de actuación mencionada implica a todos los efectos la necesidad de tramitar un proyecto de compensación y entrar en una reparcelación, situación que no beneficia en absoluto a los alegantes por la superficie de las parcelas que ellos aportan (inferiores a 500 m² que es el mínimo regulado en la normativa) ya que se verían obligados a comprar parcelas y aprovechamientos a la junta de compensación, o bien vender sus parcelas en esta.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

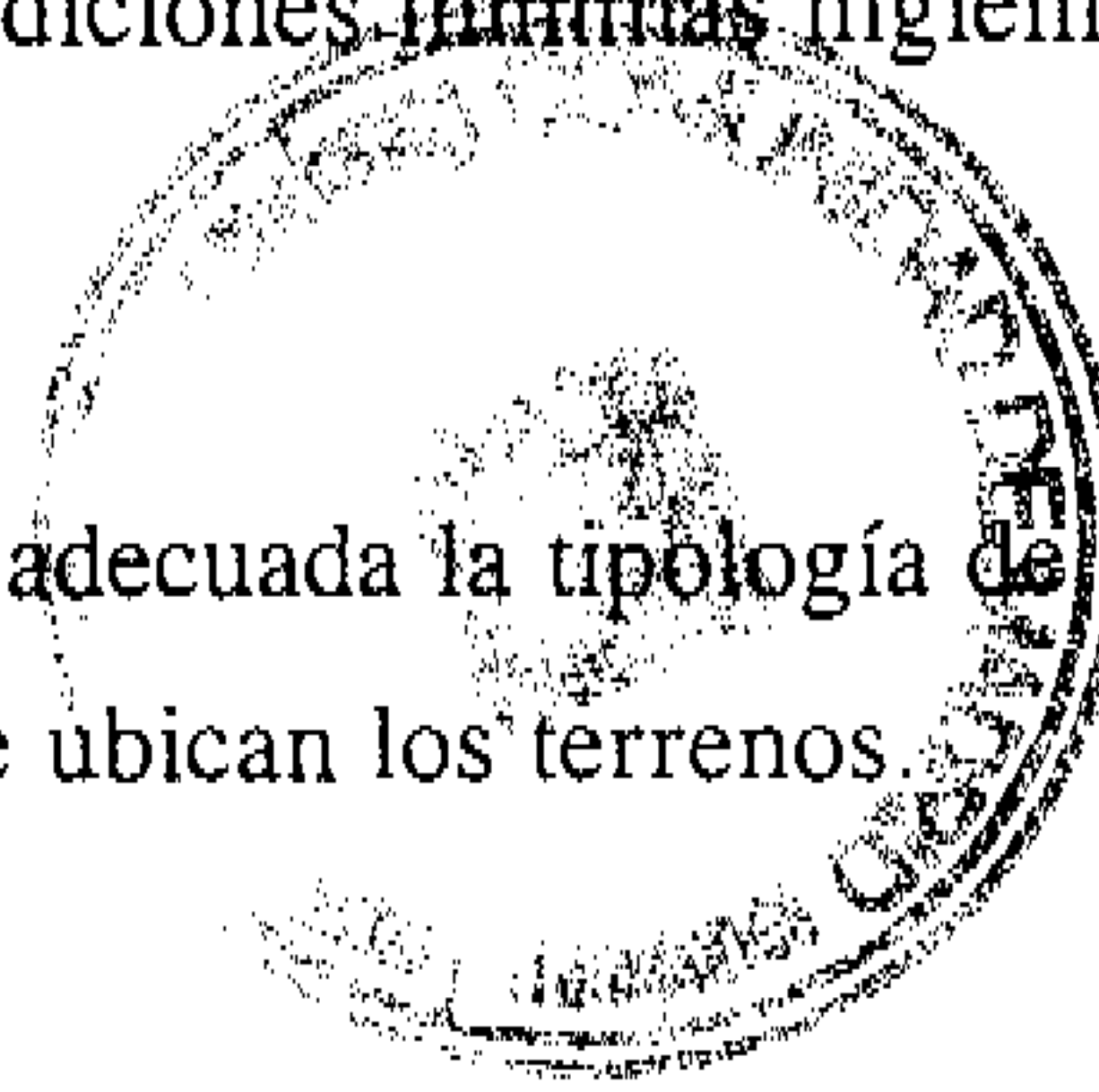
18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

La revisión de las Normas, por el contrario, considera posible edificar en las mismas por licencia directa ya que la Norma Zonal 3₁ establece la parcela mínima en 500 m² a efectos de segregaciones, admitiendo la edificación con esta tipología en parcelas menores ya existentes, siempre y cuando se puedan cumplir las condiciones mínimas higiénicas que se establece en la normativa.

INFORMANTE

Lo que es más, el equipo redactor considera adecuada la tipología de vivienda asignada dada la situación, el entorno del Cerro, en el que se ubican los terrenos.



DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-2002
Madrid
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
JUNTA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

No se vería inconveniente no obstante en permitir la tipología de vivienda adosada en una franja que limitase directamente con la calle de la Cruz, manteniendo como vivienda aislada el resto.

Se podría estudiar así mismo las condiciones de edificabilidad para parcelas inferiores a la mínima en esta norma zonal concreta.

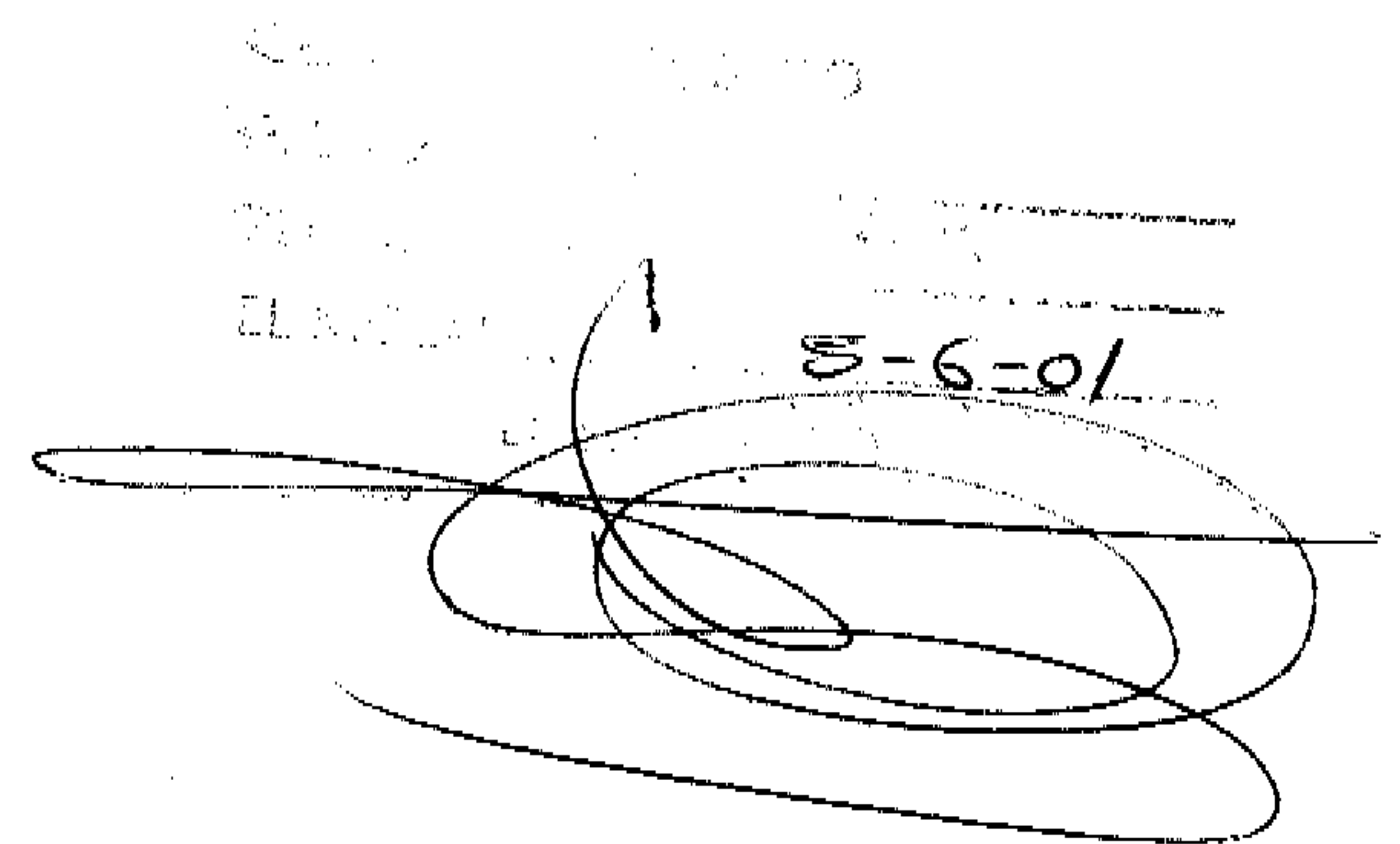
Alegación número 40

Nº Registro: 988

Fecha: 17 Jul. 1998

Martín Chinchón, Eusebio

5-6-01



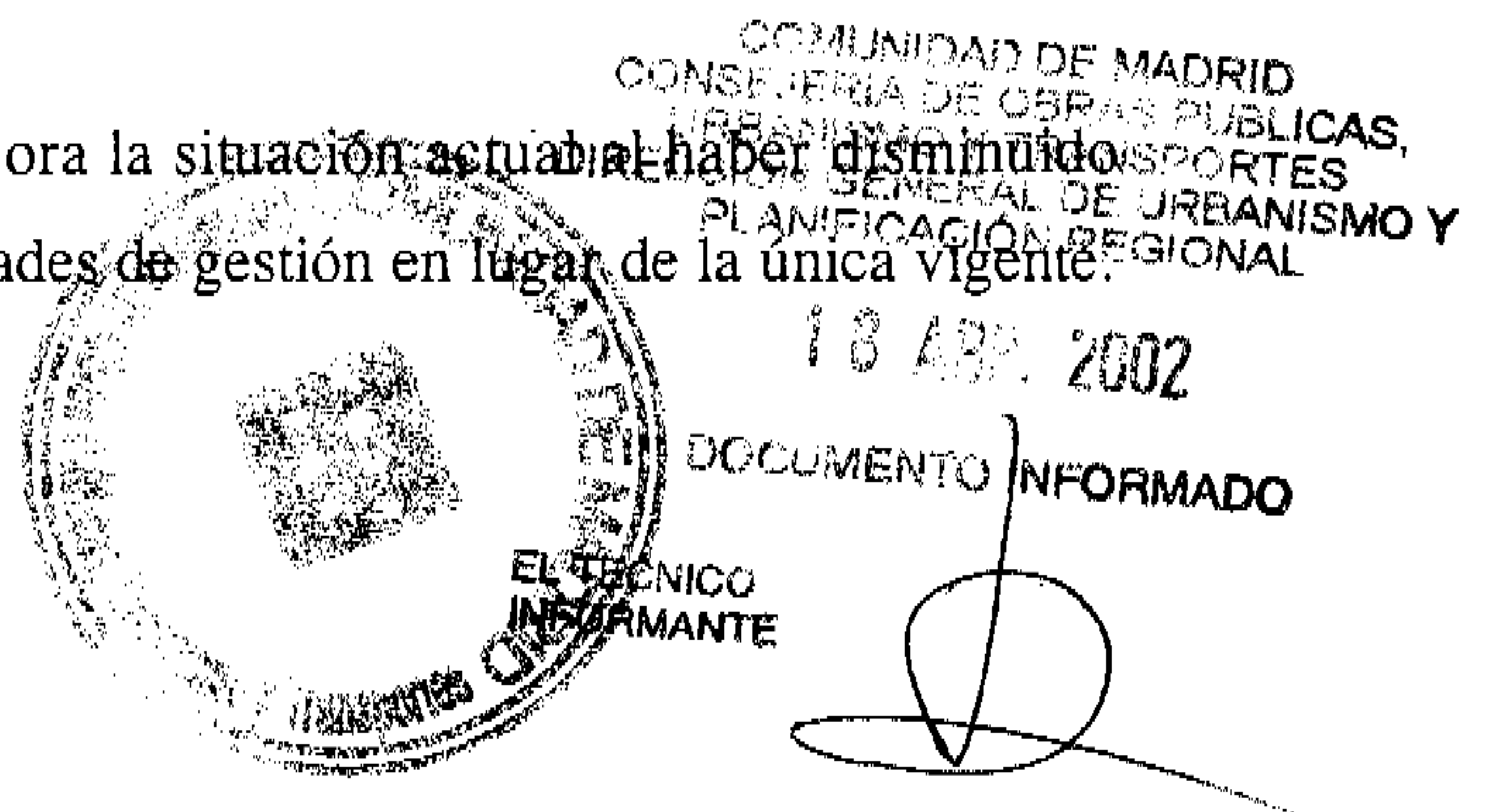
INFORME

Estudiadas las alegaciones referentes a las unidades de ejecución 2 y 3 de suelo urbano, se considera oportuno realizar un ajuste en la delimitación de las mismas, con el fin de excluir una franja de terreno con frente a los viarios ya existentes cuya urbanización esté ya finalizada.

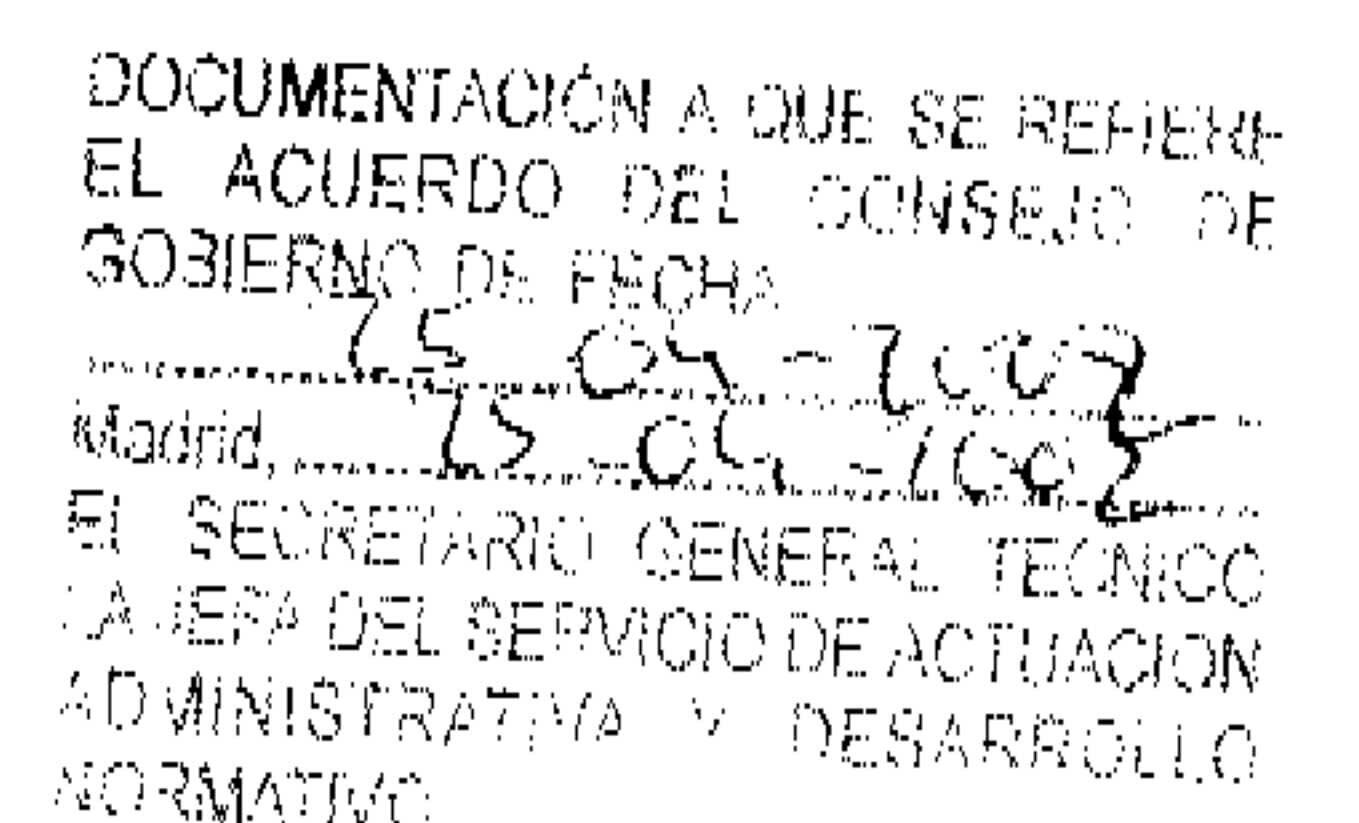
El resto, no obstante, ha de permanecer incluido en unidades de ejecución que permitan la cesión, equidistribución y urbanización exigidas por la Ley del Suelo para aquellos terrenos que no cuenten con la urbanización consolidada.

Se considera, además, que la solución propuesta mejora la situación actual al haber disminuido las cesiones obligatorias y haber delimitado tres unidades de gestión en lugar de la única vigente.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO, TRANSPORTES
E INICIATIVA EMPRESARIAL
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL
18 ABR. 2002
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
INFORMANTE



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
15.07.2002
Madrid, 15.07.2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
CABERA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO



Alegación número 41

Nº Registro: 987

Fecha: 17 Jul. 1998

Arroyo Vázquez, Antonio y Hnos.

INFORME

Una vez estudiado el contenido de la alegación, el equipo redactor mantiene los criterios del documento expuesto al público, considerando necesario el desarrollo de forma conjunta de todo el ámbito delimitado en la UE-07.

Además, considera conveniente el mantenimiento de la tipología de edificación propuesta debido a la situación en un punto que por su cota puede generar un fuerte impacto visual.

Se considera así mismo la mejora de la situación de los propietarios que en el documento vigente están clasificados como suelo no urbanizable. A este respecto, además, hay que indicar que en reunión mantenida con los técnicos de la Comunidad de Madrid, responsables del municipio del Molar, mantienen el criterio que debido a la extensión del ámbito, éste debería ser clasificado como urbanizable.

Alegación número 42

Nº Registro: 996

Fecha: 17 Jul. 1998

Arroyo Vázquez, María Teresa

INFORME

La propuesta presentada por los alegantes implica una modificación en la clasificación del suelo que no se considera viable, teniendo en cuenta que la clasificación de un suelo como urbano es un acto reglado, sometido a la existencia o no de los servicios y condiciones regulados en la Ley del Suelo ahora vigente.

Lo que es más, la propuesta del nuevo viario indicado, contribuiría a incrementar en un futuro el tráfico rodado procedente de los nuevos sectores, a través de la zona de "Las Arcas",

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE ESPAÑA
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL
10 ABR. 2002
DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

situación que se considera inconveniente considerando las secciones del viario que es factible realizar en la zona.

Se considera más conveniente que sea el futuro Plan Parcial que ha de ordenar la zona el que prevea viarios perimetrales que desvíen el tráfico bien hacia el camino del Cementerio, bien hacia la Avda. de Madrid.

Alegación número 43

Nº Registro: 986

Fecha: 17 Jul. 1998

Arroyo Vázquez, María Teresa

El Molar, 17 de Julio de 1998
 A. Vázquez
 P. Vázquez
 El Molar, 17 de Julio de 1998
 S-6-01

INFORME

La parcela a la que hace referencia el alegante, en las NN.SS vigentes, se encuentra clasificada en su totalidad como SAU, incluida en el P.P.2.

La clasificación que le otorga el documento en revisión es la de Suelo Urbano con licencia directa, si bien no ha sido factible clasificar como urbano la parcela en su totalidad, situación que se considera una mejora con respecto a la situación precedente.

El hecho de que el alegante pague contribución urbana no confiere la clasificación de suelo urbano y es debido únicamente a la descordinación existente entre las distintas administraciones.



COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 EDIFICACIÓN REGIONAL

10 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
 INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
 EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
 GOBIERNO DE FECHA
 15.04.2002
 Madrid 15.04.2002
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTUACION
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 URBANÍSTICO

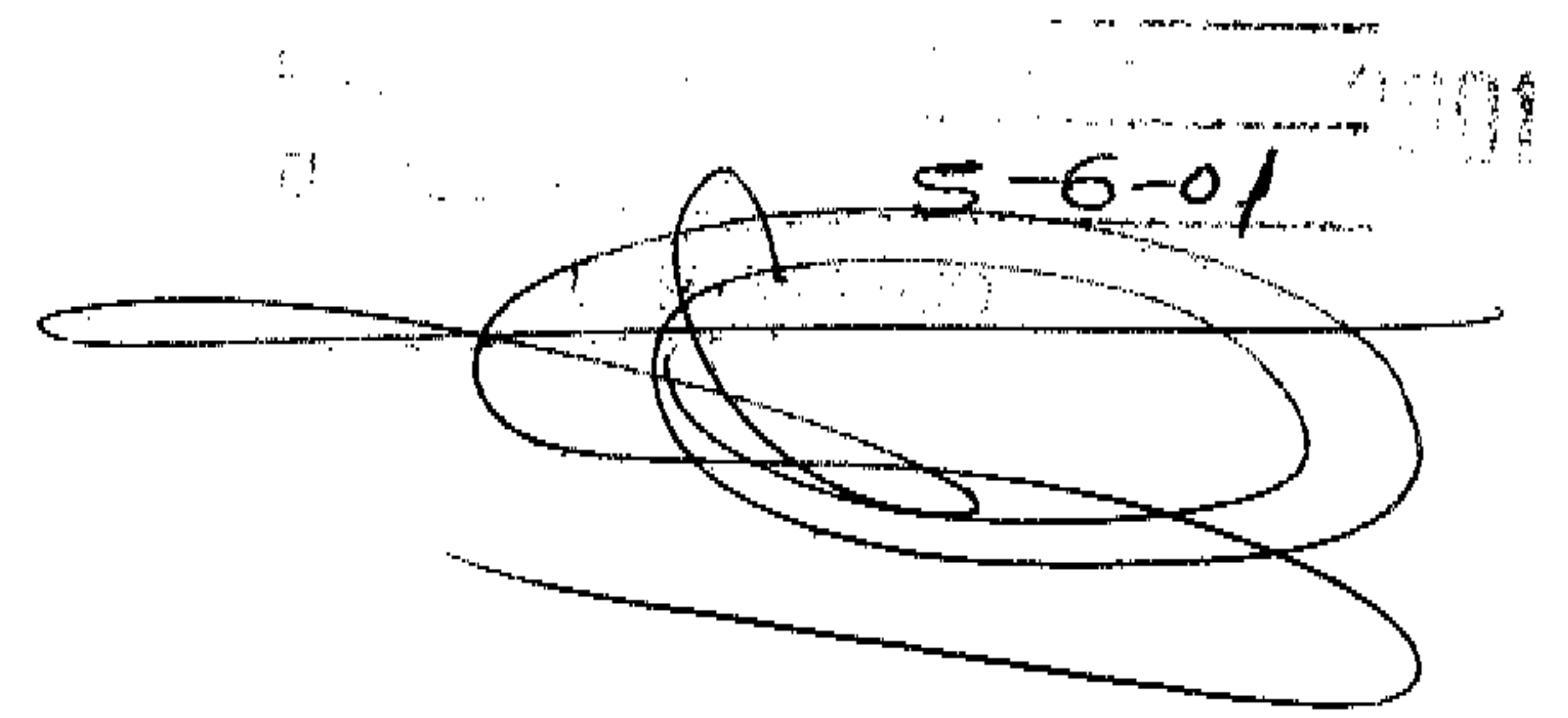
Alegación número 44

Nº Registro: 983

Fecha: 17 Jul. 1998

De la Morera Martín, Segundo y Otros

5-6-01


INFORME

Las alineaciones en el caso urbano consolidado, se han realizado teniendo en cuenta el plano catastral aprobado por el Ayuntamiento, por lo que si debido a un error del mismo se ha considerado público un suelo que realmente es de titularidad privada, corresponderá al propietario demostrar esta circunstancia.

En caso de ser así, el equipo redactor no ve inconveniente en acceder a lo solicitado.

Por otra parte, al carecer de información al respecto, el equipo redactor no ha sido capaz de localizar el corral objeto de la alegación.

Alegación número 45

Nº Registro: 985

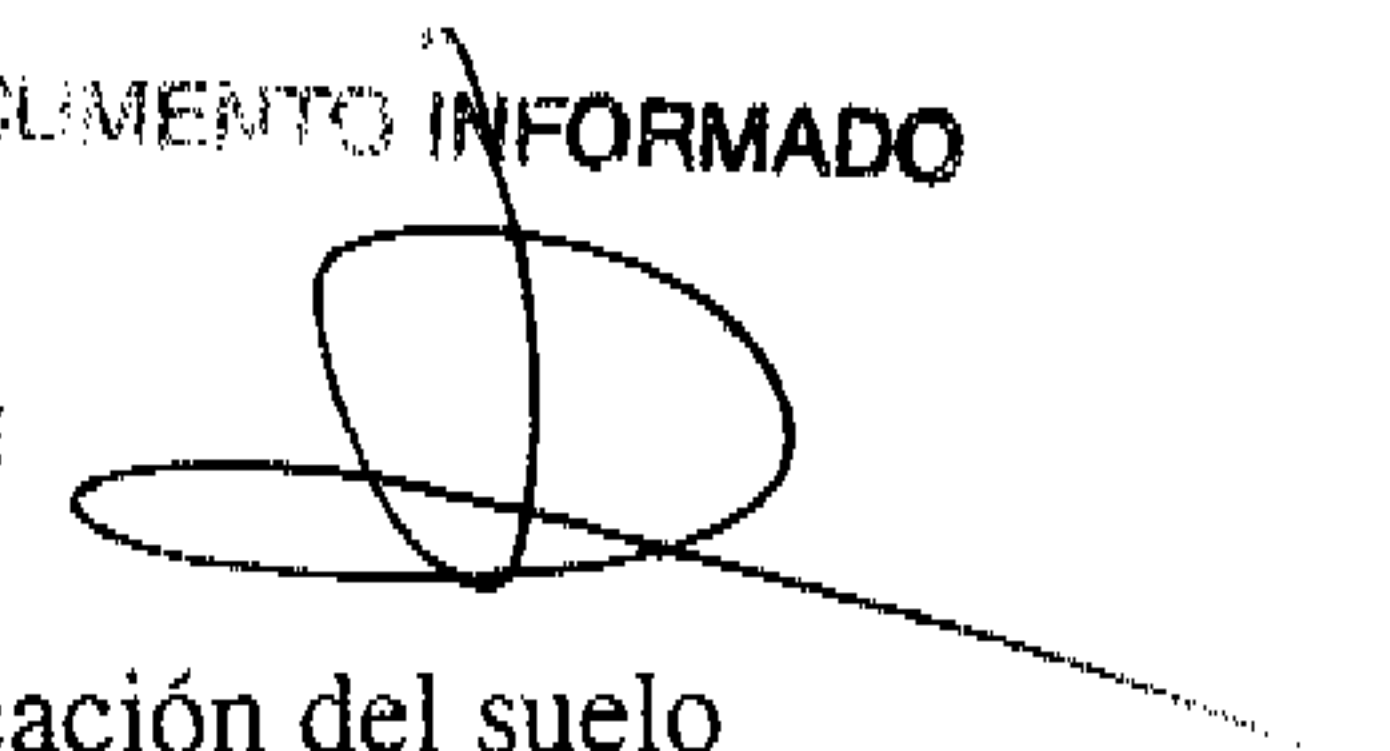
Fecha: 17 Jul. 1998

Muñoz Sebastián, Amelia

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

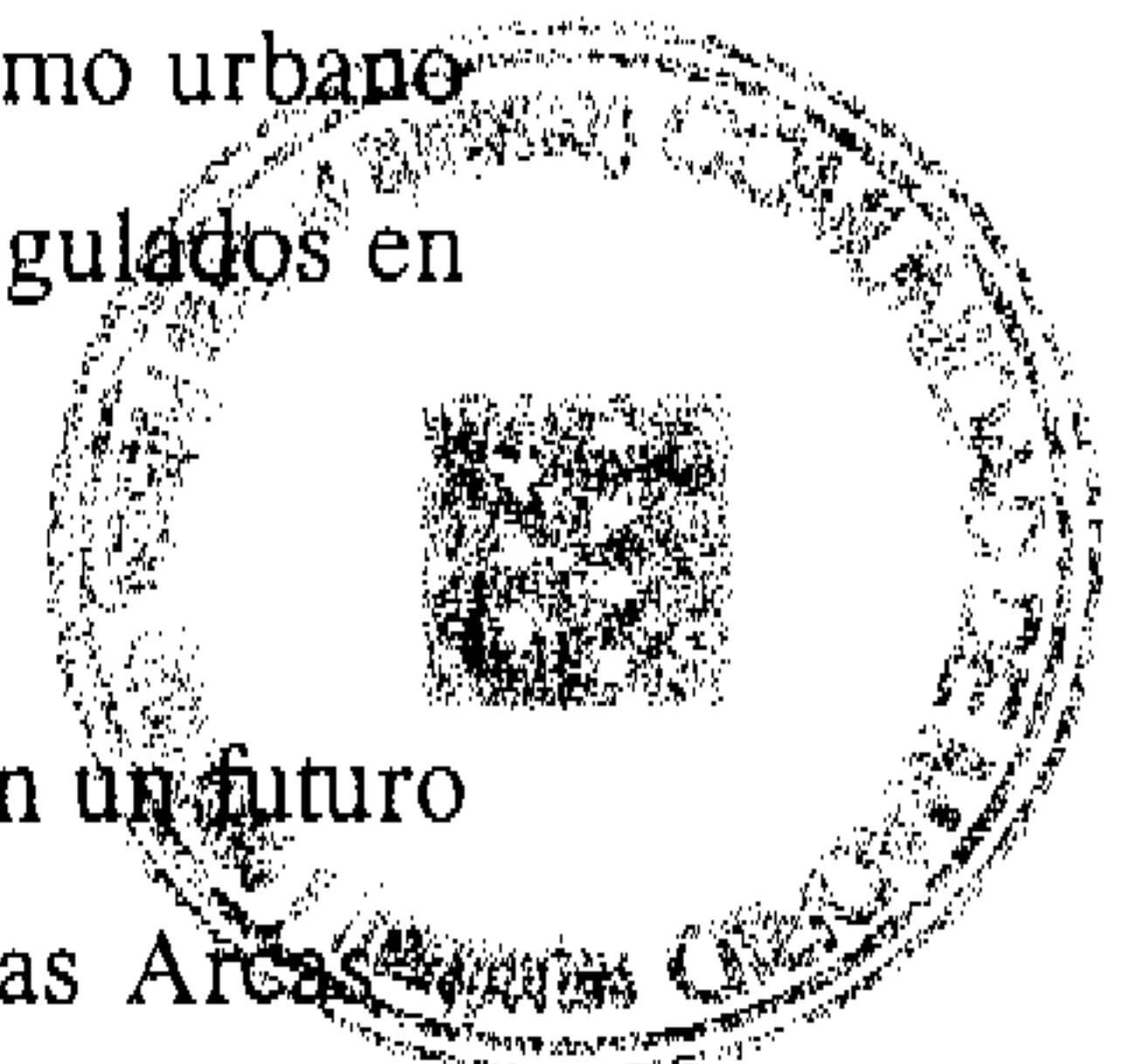
18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

INFORME

La propuesta presentada por los alegantes implica una modificación en la clasificación del suelo que no se considera viable, teniendo en cuenta que la clasificación de un suelo como urbano es un acto reglado, sometido a la existencia o no de los servicios y condiciones regulados en la Ley del Suelo ahora vigente.

Lo que es más, la propuesta del nuevo viario indicado, contribuiría a incrementar en un futuro el tráfico rodado procedente de los nuevos sectores, a través de la zona de "Las Arcas" situación que se considera inconveniente considerando las secciones del viario que es factible realizar en la zona.



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
15-04-1998
Madrid, 15-04-1998
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
A JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

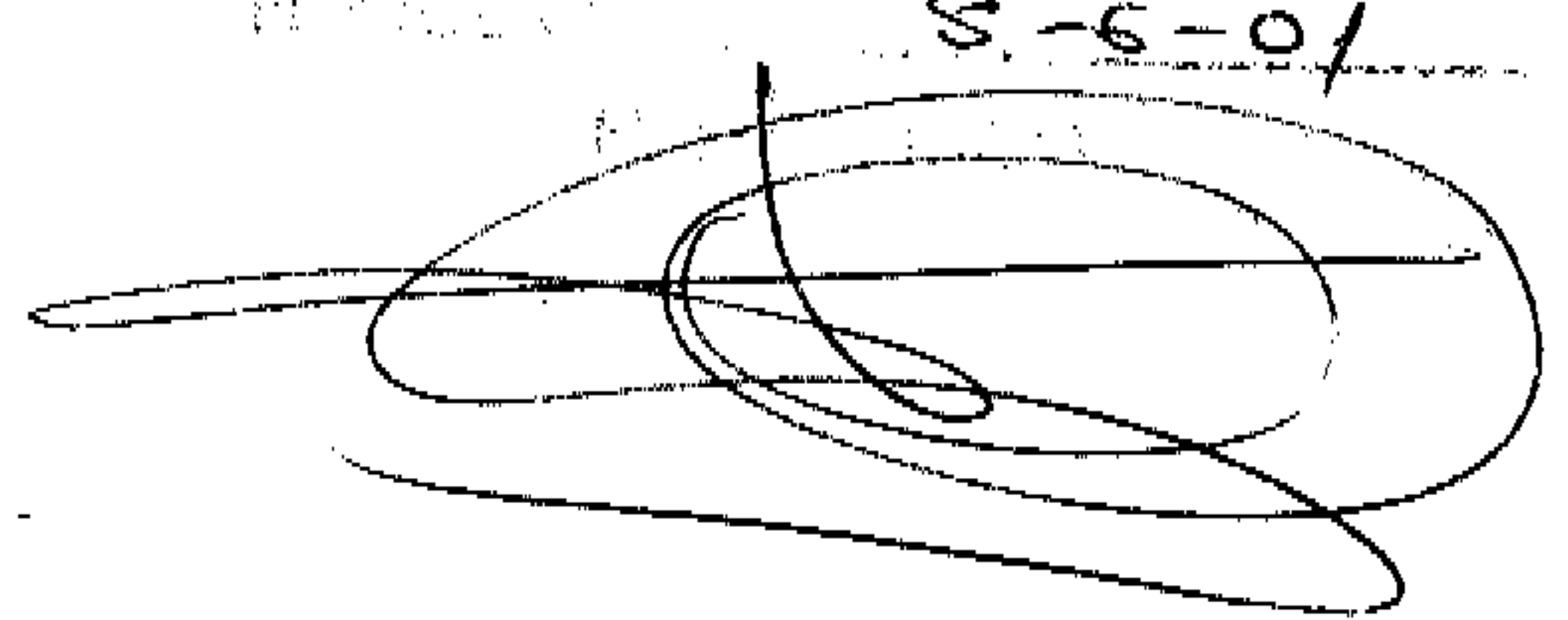
Se considera más conveniente que sea el futuro Plan Parcial que ha de ordenar la zona el que prevea viarios perimetrales que desvíen el tráfico bien hacia el camino del Cementerio, bien hacia la Avda. de Madrid.

Alegación número 46

Nº Registro: 994

Fecha: 17 Jul. 1998

Valcárcel Moreno, Nicasio

El Molar, 17 de Julio de 1998
 8-6-01


INFORME

El planeamiento vigente en el municipio de El Molar incluye las parcelas de los alegantes en la UA-6, con idéntica calificación que en el documento aprobado inicialmente (esto es, norma zonal U₃, que se corresponde con vivienda unifamiliar aislada en parcela de 500 m². La edificabilidad no obstante era de 0'75 m²/m²).

La inclusión de las mismas en la unidad de actuación mencionada implica a todos los efectos la necesidad de tramitar un proyecto de compensación y entrar en una reparcelación, situación que no beneficia en absoluto a los alegantes por la superficie de las parcelas que ellos aportan (inferiores a 500 m² que es el mínimo regulado en la normativa) ya que se verían obligados a comprar parcelas y aprovechamientos a la junta de compensación, o bien vender sus parcelas a esta.

EL TECNICO
INFORMANTE

La revisión de las Normas, por el contrario, considera posible edificar en las mismas por licencia directa ya que la Norma Zonal 3, establece la parcela mínima en 500 m² a efectos de segregaciones, admitiendo la edificación con esta tipología en parcelas menores ya existentes, siempre y cuando se puedan cumplir las condiciones mínimas higiénicas que se establece en la normativa.

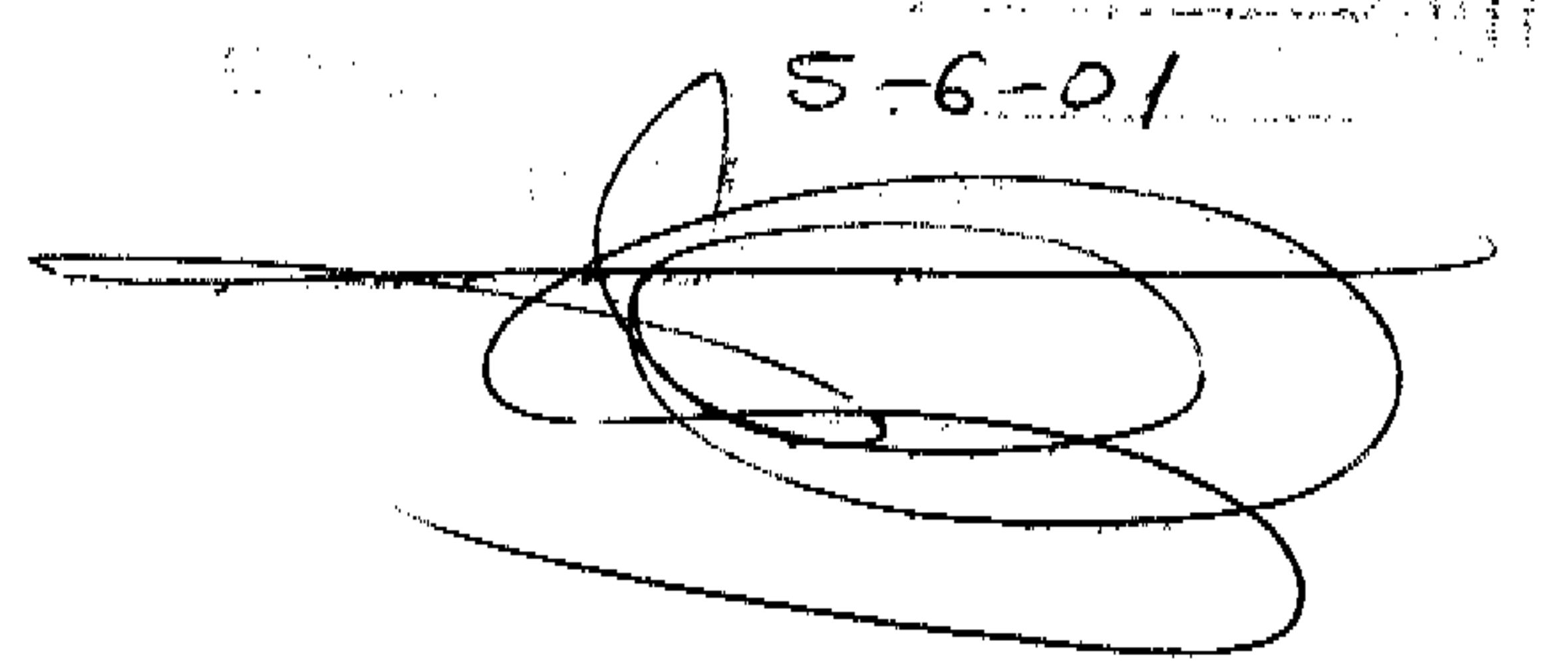
Lo que es más, el equipo redactor considera adecuada la tipología de vivienda asignada dada la situación, el entorno del Cerro, en el que se ubican los terrenos.

DOCUMENTACIÓN A LA QUE SE REFIERE
 EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
 GOBIERNO DE FECHA
 25-04-1998
 Madrid, 25-04-1998
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 CAJIA DEL SERVICIO DE ACTUACION
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 NORMATIVO

No se vería inconveniente no obstante en permitir la tipología de vivienda adosada en una franja que limitase directamente con la calle de la Cruz, manteniendo como vivienda aislada el resto.

Se podría estudiar así mismo las condiciones de edificabilidad para parcelas inferiores a la mínima en esta norma zonal concreta.

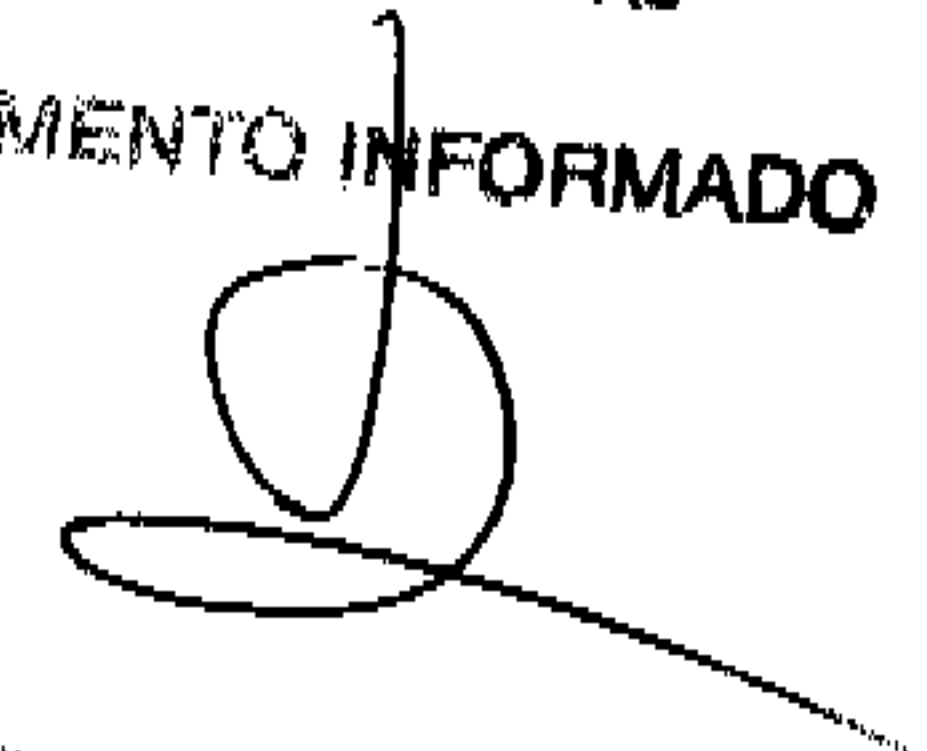
Alegación número 47
 N° Registro: 997
 Fecha: 17 Jul. 1998
 Madrigal Santiago, Francisco

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACION REGIONAL
 5-6-01


INFORME

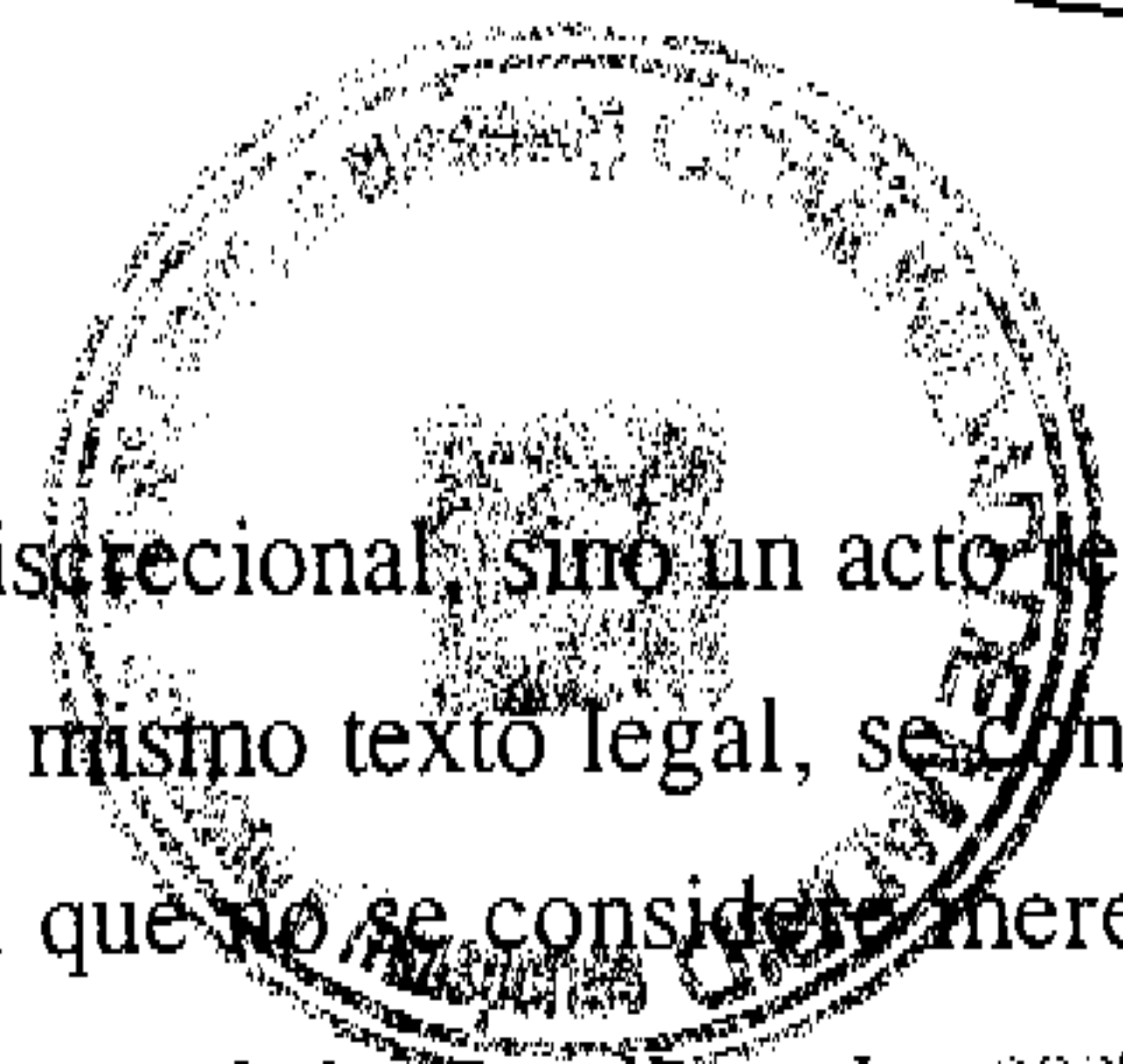
Estudiado el contenido de la alegación, el equipo redactor cree oportuno mantener las determinaciones del documento ya que considera necesario diversificar el viario que ha de servir de conexión del futuro suelo urbanizable con el suelo urbano existente. El hecho de existir un desnivel no es problema para la ejecución del viario, sí lo sería no obstante un desnivel excesivo.

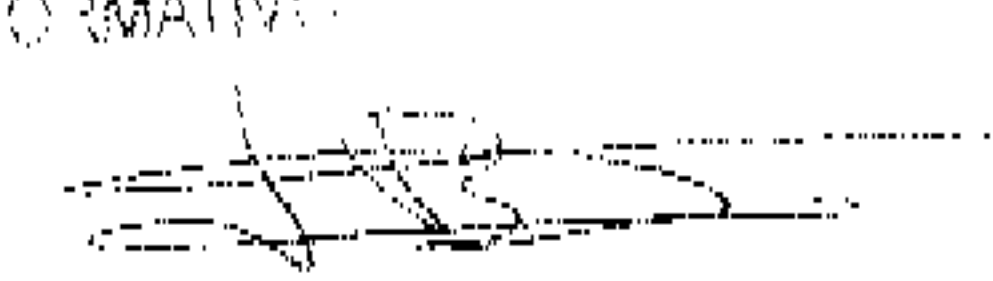
Alegación número 48
 N° Registro: 998
 Fecha: 17 Jul. 1998
 Pascual Pascual, Antonio

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACION REGIONAL
 18 ABR. 2002
 DOCUMENTO INFORMADO
 EL TECNICO
 INFORMANTE


INFORME

La delimitación de un suelo como urbano no es una decisión discrecional, sino un acto reglado, cuyos requisitos se establecen en la Ley del Suelo. Desde este mismo texto legal, se considera suelo apto para incorporarse al desarrollo urbano, todo aquel que no se considere merecedor de una especial protección, o bien se considere inadecuado para el desarrollo urbano.



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
 EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
 GOBIERNO DE FECHA
 25.06.1998
 25.06.1998
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 URBANISTICO


Analizadas las circunstancias concurrentes en la parcela del alegante, y consultada sobre estos términos la Corporación Municipal, no se encuentra justificado de forma alguna el acceder al cambio de clasificación solicitado.

Alegación número 49

Nº Registro:

Fecha:

García Huerta, Candido y Romero Medina, Antonio

05 JUL 2001
5-6-01

INFORME

El límite indicado por el alegante no es indicativo de propiedad, sino de norma zonal. Ello no obstante se ajustará al indicado, en la medida de lo posible.

Alegación número 50

Nº Registro:

Fecha:

Martín Morena, Juan

INFORME

No es objeto de la revisión de las Normas Subsidiarias.



Alegación número 51

Nº Registro: 1004

Fecha: 18 Jul. 1998

Valcárcel Moreno, Sabas

INFORME

El planeamiento vigente en el municipio de El Molar incluye las parcelas de los alegantes en la UA-6, con idéntica calificación que en el documento aprobado inicialmente (esto es, norma

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
18 JUL 1998
MOLAR, 18 JUL 1998
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

zonal U₃, que se corresponde con vivienda unifamiliar aislada en parcela de 500 m². La edificabilidad no obstante era de 0'75 m²/m².

La inclusión de las mismas en la unidad de actuación mencionada implica a todos los efectos la necesidad de tramitar un proyecto de compensación y entrar en una reparcelación, situación que no beneficia en absoluto a los alegantes por la superficie de las parcelas que ellos aportan (inferiores a 500 m² que es el mínimo regulado en la normativa) ya que se verían obligados a comprar parcelas y aprovechamientos a la junta de compensación, o bien vender sus parcelas a esta.

La revisión de las Normas, por el contrario, considera posible edificar en las mismas por licencia directa ya que la Norma Zonal 3, establece la parcela mínima en 500 m² a efectos de segregaciones, admitiendo la edificación con esta tipología en parcelas menores ya existentes, siempre y cuando se puedan cumplir las condiciones mínimas higiénicas que se establece en la normativa.

Lo que es más, el equipo redactor considera adecuada la tipología de vivienda asignada dada la situación, el entorno del Cerro, en el que se ubican los terrenos.

No se vería inconveniente no obstante en permitir la tipología de vivienda adosada en una franja que limitase directamente con la calle de la Cruz, manteniendo como vivienda aislada el resto.

Se podría estudiar así mismo las condiciones de edificabilidad para parcelas inferiores a la mínima en esta norma zonal concreta.

Alegación número 52

Nº Registro: 1005

Fecha: 18 Jul. 1998

Pascual Moreno, Tomasa

INFORME

El equipo redactor tendrá en cuenta la propuesta definitiva de los sectores, de suelo urbanizable.

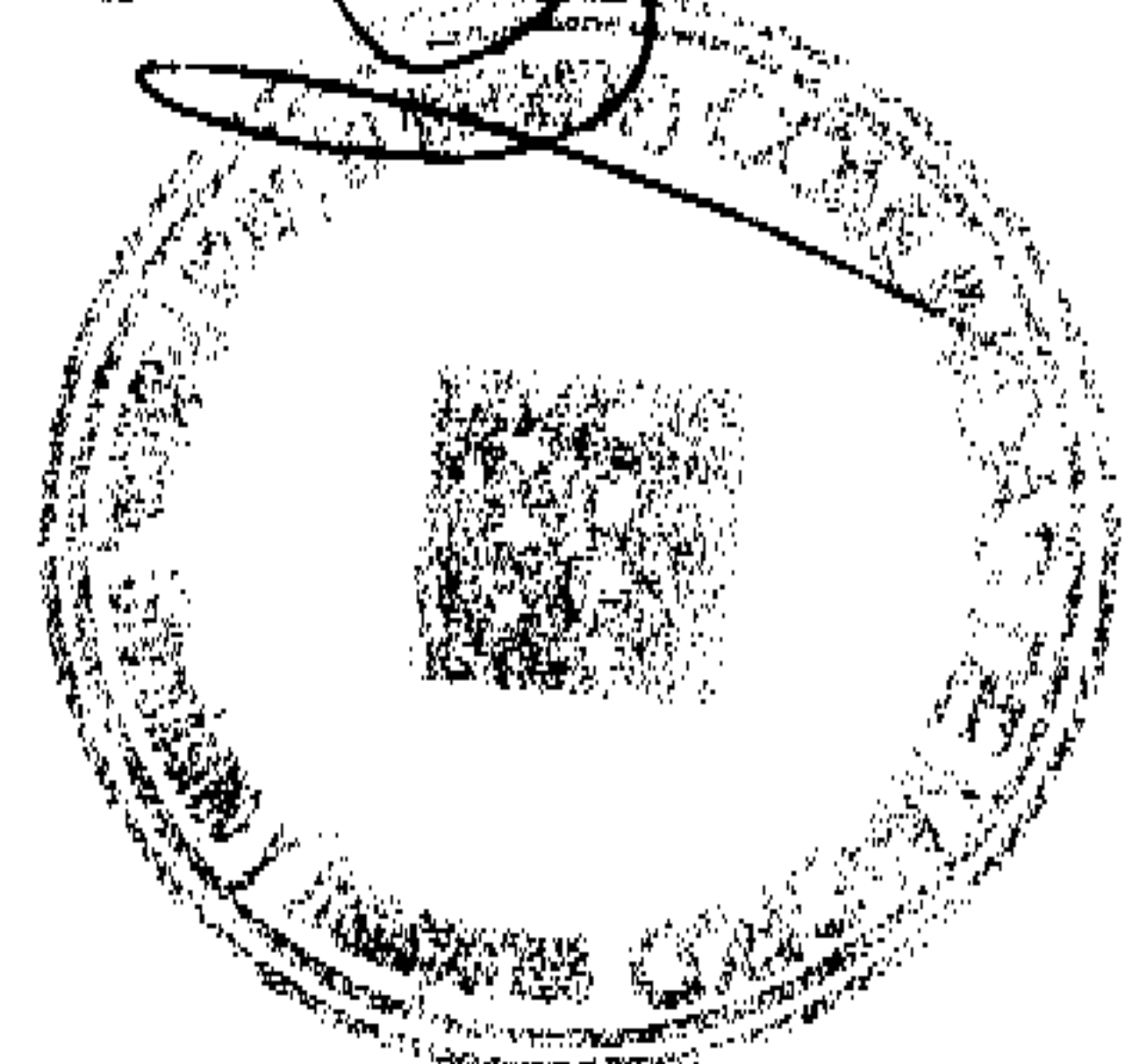
DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
15-08-1998
Madr. 15-08-1998
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEF. DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 JUL 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



S-6-01

Ello no obstante existe un límite inferior de superficie para los Planes Parciales definido indirectamente por el Reglamento de Planeamiento, y es aquella que permita hacer viables los deberes de cesión, equidistribución y urbanización que se fijan en la legislación urbanística vigente.

Alegación número 53

Nº Registro:

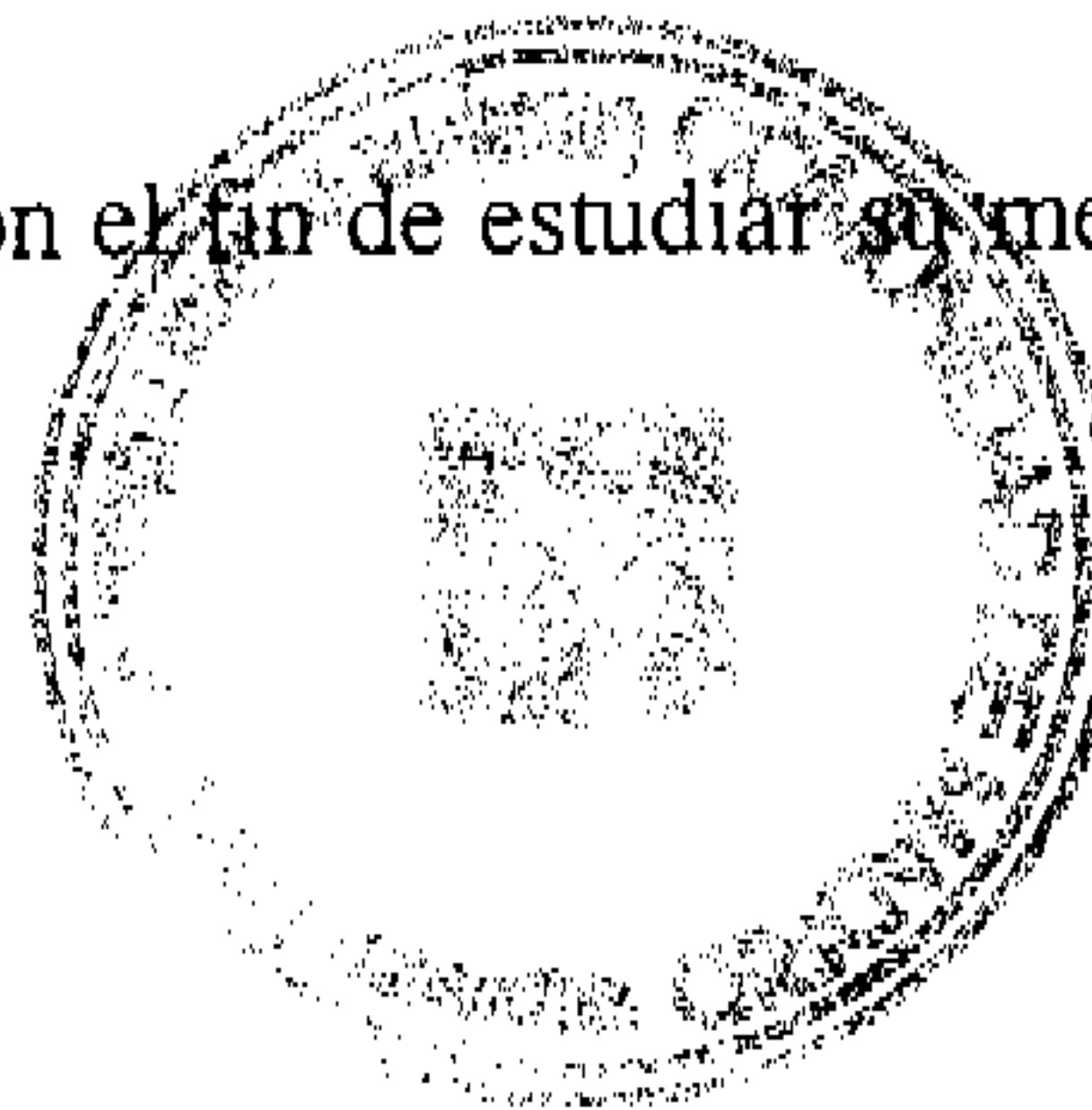
Fecha:

Muñoz de Mingo, Julia

INFORME

La inclusión de una determinada manzana en el grado 2, manzana con patio, en lugar del grado 1, manzana compacta, se ha realizado intentando dejar un patio de manzana que mejore el soleamiento y ventilación de las viviendas. Esta situación no se ha realizado de forma indiscriminada sino que se ha estudiado el suelo urbano manzana por manzana y se ha calificado con el grado 2 únicamente aquellas que tienen un alto número de suelo vacante y permite la inscripción de un patio cumpliendo las condiciones establecidas en la normativa.

Ello no obstante se estudiará cada caso concreto con el fin de estudiar su mejor adecuación en la normativa.



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

Alegación número 54

Nº Registro: 1013

Fecha: 18 Jul. 1998

De la Morena González, Inés

INFORME

Estudiado el contenido de la alegación, el equipo redactor informa que, el objeto de haber propuesto el viario contra el que se alega fue el de dar acceso directo a múltiples viviendas que se han edificado sobre una misma parcela.

DOCUMENTACIÓN QUE SE REFIERE:
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
18 JUL. 1998
Madrid
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

S-6-01

El que el suelo sobre el que se efectúa el trazado, sea hoy de titularidad privada no tiene mayor importancia puesto que la Ley del Suelo vigente prevé los mecanismos necesarios para su obtención y ejecución.

El interés social se justifica por sí mismo únicamente con la calificación otorgada al suelo por el planeamiento ahora en revisión.

Por ello, el equipo redactor considera conveniente su mantenimiento.

Alegación número 55

Nº Registro: 1011

Fecha: 18 Jul. 1998

Serrano Sánchez, Luis Alberto

INFORME

El motivo de la delimitación de la unidad de ejecución ha sido el de recuperar la imagen que se tiene de las bodegas desde el Casco Urbano.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

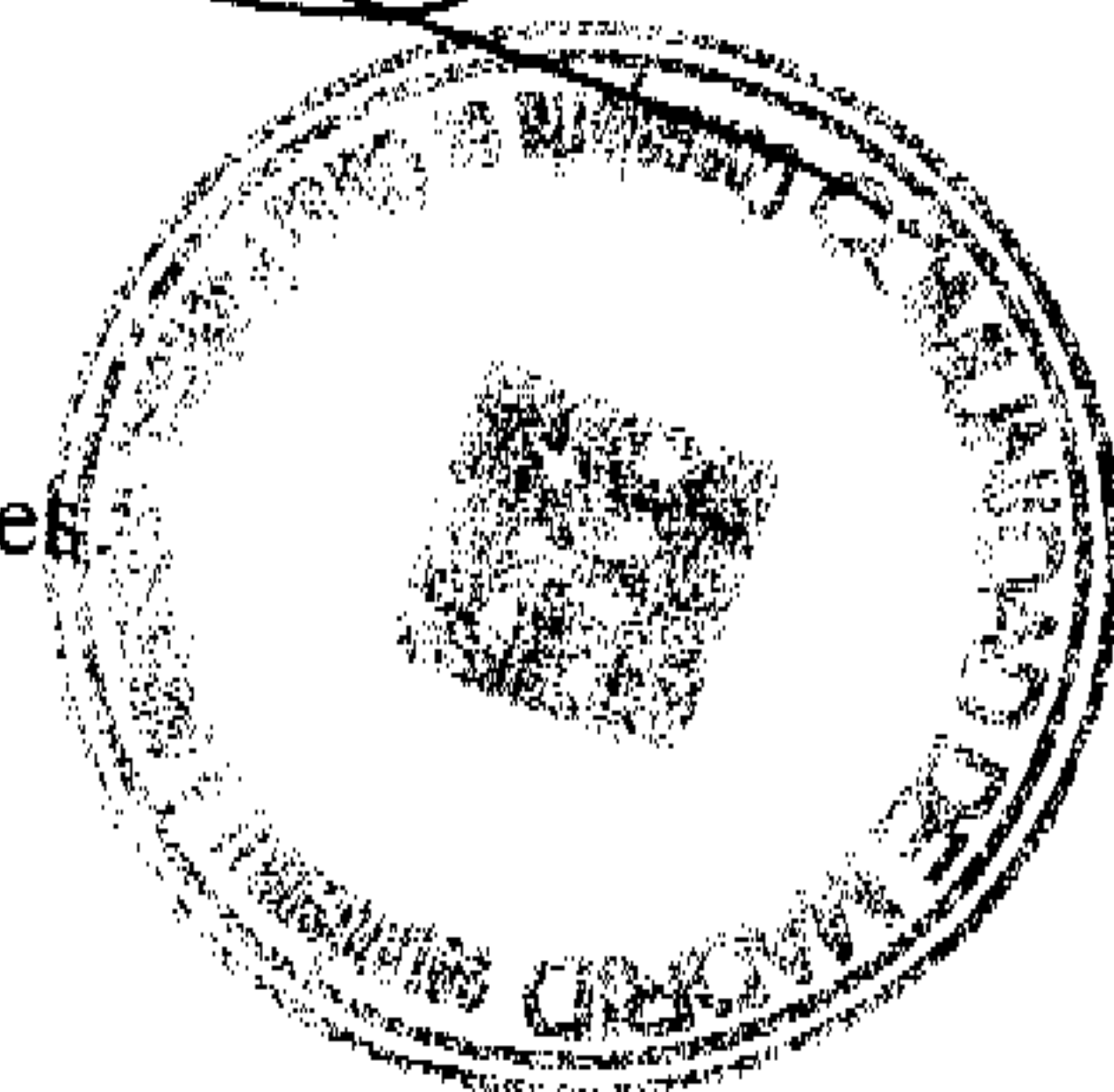
La falta de consolidación de este ámbito, en un principio, parecía facilitar las labores necesarias.

18 JUL 2002
DOCUMENTO INFORMADO

Las alegaciones presentadas en el periodo de información al Público hacen necesaria una reconsideración de la propuesta realizada en lo referente a:

EL TÉCNICO
INFORMANTE

1. Ajuste de una nueva delimitación del ámbito de actuación.
2. Propuesta de nueva ordenación que salve las edificaciones habitadas existentes.



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
15.04.2002
Madrid, 15.04.2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
CAJILLA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

Alegación número 56

Nº Registro: 1010

Fecha: 18 Jul. 1998

Muñoa Guzmán, Inocencia

INFORME

La delimitación de un suelo como urbano no es una decisión discrecional, sino un acto reglado, cuyos requisitos se establecen en la Ley del Suelo. Desde este mismo texto legal, se considera suelo apto para incorporarse al desarrollo urbano, todo aquel que no se considere merecedor de una especial protección, o bien se considere inadecuado para el desarrollo urbano.

Las razones esgrimidas por el alegante para justificar el perjuicio causado por la distinta clasificación del suelo para una parcela, no se considera como tal por el equipo redactor, máxime teniendo en cuenta que en el actual Planeamiento vigente, toda su parcela tiene la clasificación de apta para urbanizar, y no urbana con licencia directa como se propone.

Alegación número 57

Nº Registro: 1009

Fecha: 18 Jul. 1998

De José Valcárcel, Antonio

INFORME

La inclusión del mencionado taller en el ámbito del SAU-5, debido a su proximidad con la Ctra. N-I implicaría su necesario traslado al estar dentro de la banda de afección de la carretera en el momento de desarrollo del Plan Parcial.

Tampoco se puede clasificar directamente como urbano al no reunir los requisitos exigidos en la Ley del Suelo vigente.

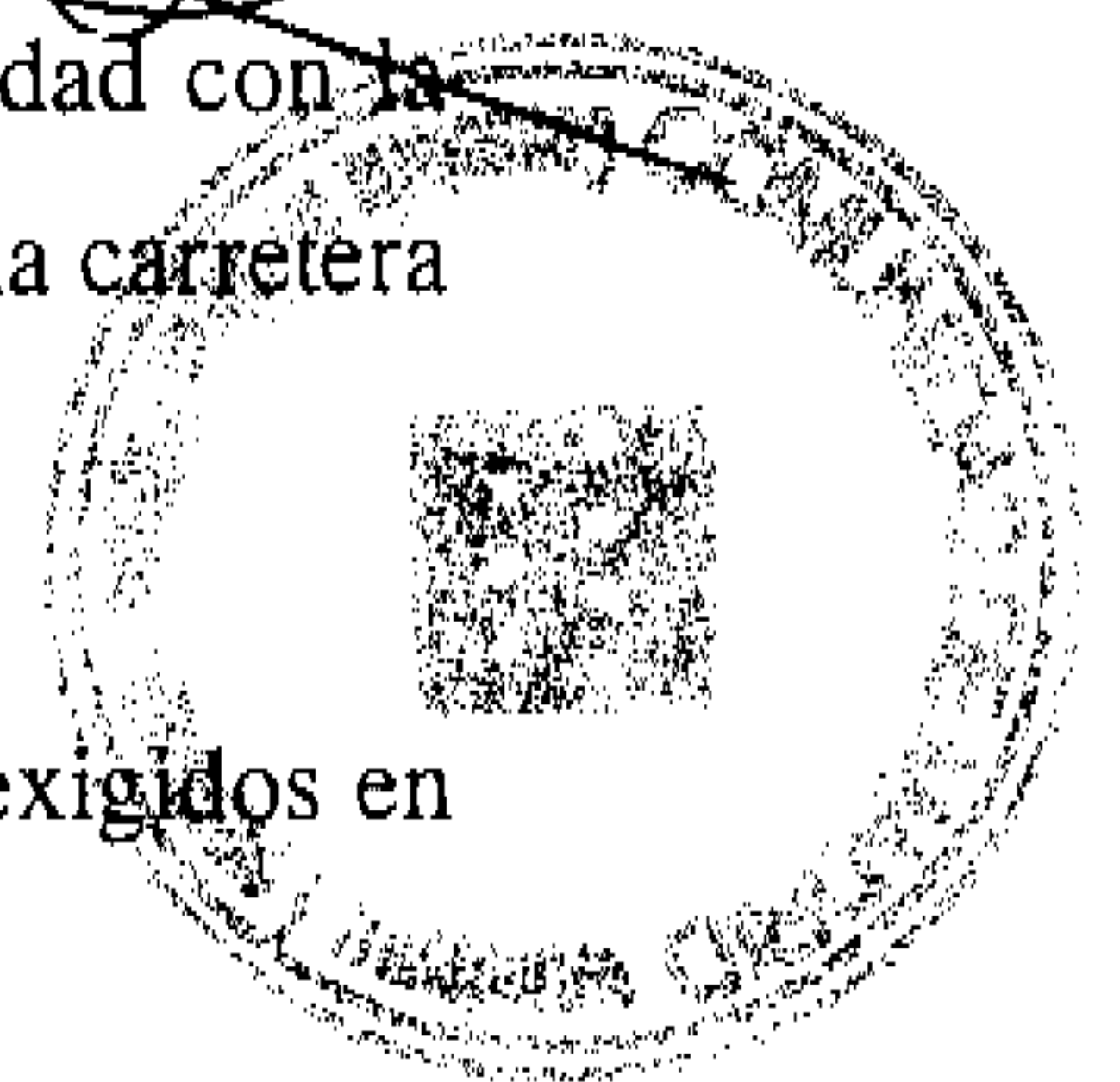
Hay que considerar que las NN.SS vigentes clasifican el mismo como suelo no urbanizable, al igual que la revisión.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS,
TRANSPORTE Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 JUL. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 18 JUL. 2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

Alegación número 58

Nº Registro: 1008

Fecha: 18 Jul. 1998

Moreno de la Morena, Fernanda

S-6-01

INFORME

La delimitación de un suelo como urbano no es una decisión discrecional, sino un acto reglado, cuyos requisitos se establecen en la Ley del Suelo. Desde este mismo texto legal, se considera suelo apto para incorporarse al desarrollo urbano, todo aquel que no se considere merecedor de una especial protección, o bien se considere inadecuado para el desarrollo urbano.

Las razones esgrimidas por el alegante para justificar el perjuicio causado por la distinta clasificación del suelo para una parcela, no se considera como tal por el equipo redactor, máxime teniendo en cuenta que en el actual Planeamiento vigente, toda su parcela tiene la clasificación de apta para urbanizar, y no urbana con licencia directa como se propone.

Alegación número 59

Nº Registro:

Fecha:

Valcárcel Pascual, Jerónimo

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 APR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

INFORME

Con respecto a la primera parte de la alegación se considera que no es objeto del documento técnico de las NN.SS.

- 1º. En lo referente a la consideración de todo el casco como Norma Zonal 1 grado 1, se informa que la inclusión de una determinada manzana en el grado 2, manzana con patio, en lugar del grado 1, manzana compacta, se ha realizado intentando dejar un patio de manzana que mejore el soleamiento y ventilación de las viviendas. Esta situación no se ha realizado de forma indiscriminada sino que se ha estudiado el suelo urbano manzana por manzana y se ha calificado con el grado 2 únicamente aquellas

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
15-04-2002
15-04-2002
SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
AJEDEL SERVICIO DE AGRUPACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

8-6-01 2001

que tienen un alto número de suelo vacante y permite la inscripción de un patio cumpliendo las condiciones establecidas en la normativa.

Ello no obstante se estudiará cada caso concreto con el fin de estudiar su mejor adecuación en la normativa.

- 2º. Se estima la observación de disminuir la superficie asignada a las SAU.
- 3º. La distinta calificación asignada al suelo clasificado como urbano en el entorno de la torreta, se ha realizado en función del mayor o menor impacto visual que una excesiva densificación puede originar desde distintos puntos desde las que se puede observar el lugar. Se indica al alegante que también se califican terrenos con la Norma Zonal 3 grado 2. No obstante la calificación asignada es posible que se vea modificada en función de las alegaciones presentadas en la zona.
- 4º. La no clasificación de la totalidad del área de la zona industrial de "Valdehondiguillas" se debe a un error material cometido por el equipo redactor. Se subsanará en el documento para aprobación provisional por expreso deseo de la Corporación Municipal.
- 5º. El uso al que puede ser destinado el suelo no urbanizable es el establecido tanto por la Ley de Medidas de la Comunidad de Madrid, como por las Normas Subsidiarias dentro de este marco legislativo.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

1.0 APT 2002
DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO
INFORMANTE

Por tanto todas aquellas que reúnan los requisitos establecidos podrán legalizar su situación.

- 6º. Las instalaciones ubicadas en suelo no urbanizable, que no reúnan los requisitos para poder ser clasificadas como suelo urbano, deberán mantener su uso como usos compatibles en suelo no urbanizable de los regulados en la legislación urbanística de aplicación.

- 7º. Se accede a lo solicitado.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
7.5.04-100
Madrid 7.5.04-100
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
A JORN DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
URBANO

8º. Los terrenos destinados para uso dotacional han sido calificados como tales en el plano nº5. Los sectores de suelo urbanizable han de prever la ubicación de las dotaciones mínimas fijadas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, y efectuar sus cesiones.

9º. Las mencionadas ermitas están situadas una dentro de un sistema general de espacios libres y la otra se incluye en un suelo no urbanizable de especial protección. Las casillas del Canal, son de titularidad privada y se consideran infraestructuras.

10º. Las normas urbanísticas especifican los casos en los que es posible ubicar industrias como usos compatibles con el residencial. No parece permitir la implantación indiscriminada de industria en el suelo residencial, habiendo un suelo con calificación específica para el desarrollo de este tipo de actividades.

11º. No se considera adecuado el empleo de los materiales indicados, al no ser de uso tradicional en la zona. Las nuevas edificaciones deben buscar una cierta integración en el entorno urbano.

12º. Se estima la indicación de calificar como infraestructura el suelo del depósito. Su cesión, al igual que los viales y dotaciones, debería estar previsto en el convenio suscrito con el Ayuntamiento.

13º. La edificabilidad permitida para cada norma zonal es la definida en las Normas Urbanísticas, bien mediante un porcentaje sobre la parcela, bien mediante parámetros que definan un volumen edificable.

14º. Ya ha sido contestado en el punto 1º.

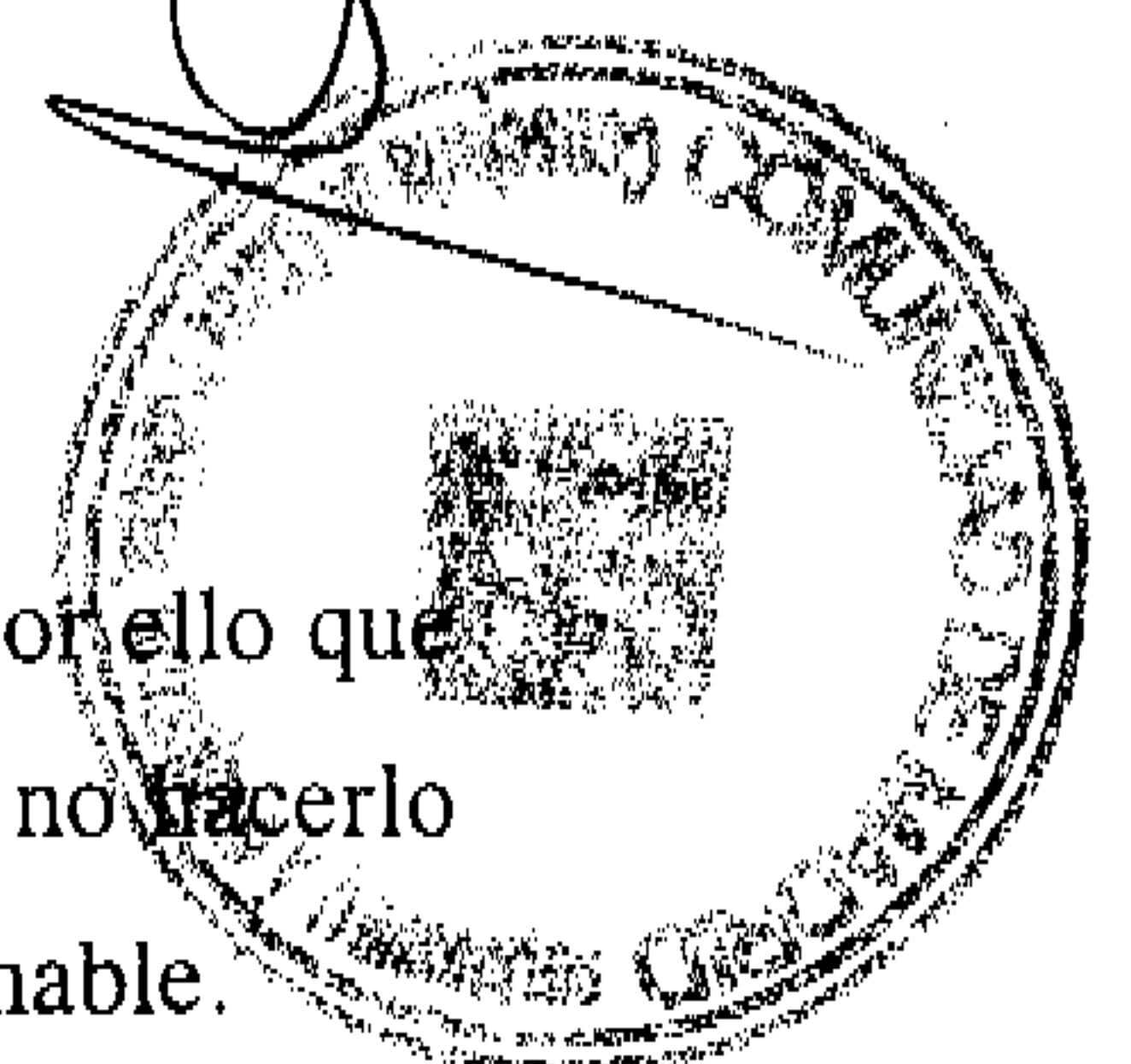
15º. El tendedero de vivienda es una pieza más constitutiva de la misma y es por ello que se estima necesario su regulación. Hay que hacer notar que en el caso de no hacerlo estaría únicamente regulado para las VPO, cuestión que no parece razonable.

16º. Según reuniones mantenidas durante el período de información pública del documento aprobado inicialmente, se estudiaron distintas propuestas e indicaciones

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE ASESORES PUBLICOS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

13 APR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO
INFORMANTE



DOCUMENTACIÓN QUE SE REPIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
MAYO 25-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

S-6-01

que se incorporarán al documento para aprobación provisional. Se tendrá en cuenta además el informe presentado por el Canal de Isabel II.

- 17º. Las zonas de olivar son zonas protegidas por la legislación de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, y es por tanto preceptiva su conservación.
- 18º. Se contesta en el punto 16º.
- 19º. Las Normas Subsidiarias municipales no son competentes para ordenar el suelo de términos municipales colindantes.
- 20º. Los límites del término municipal grafiados en los planos son los recogidos en el documento de las Normas Urbanísticas vigentes con las correcciones indicadas por planos facilitados por el Ayuntamiento.

Las imperfecciones que puedan aparecer son únicamente debidas al manejo de cartografía a diferentes escalas.

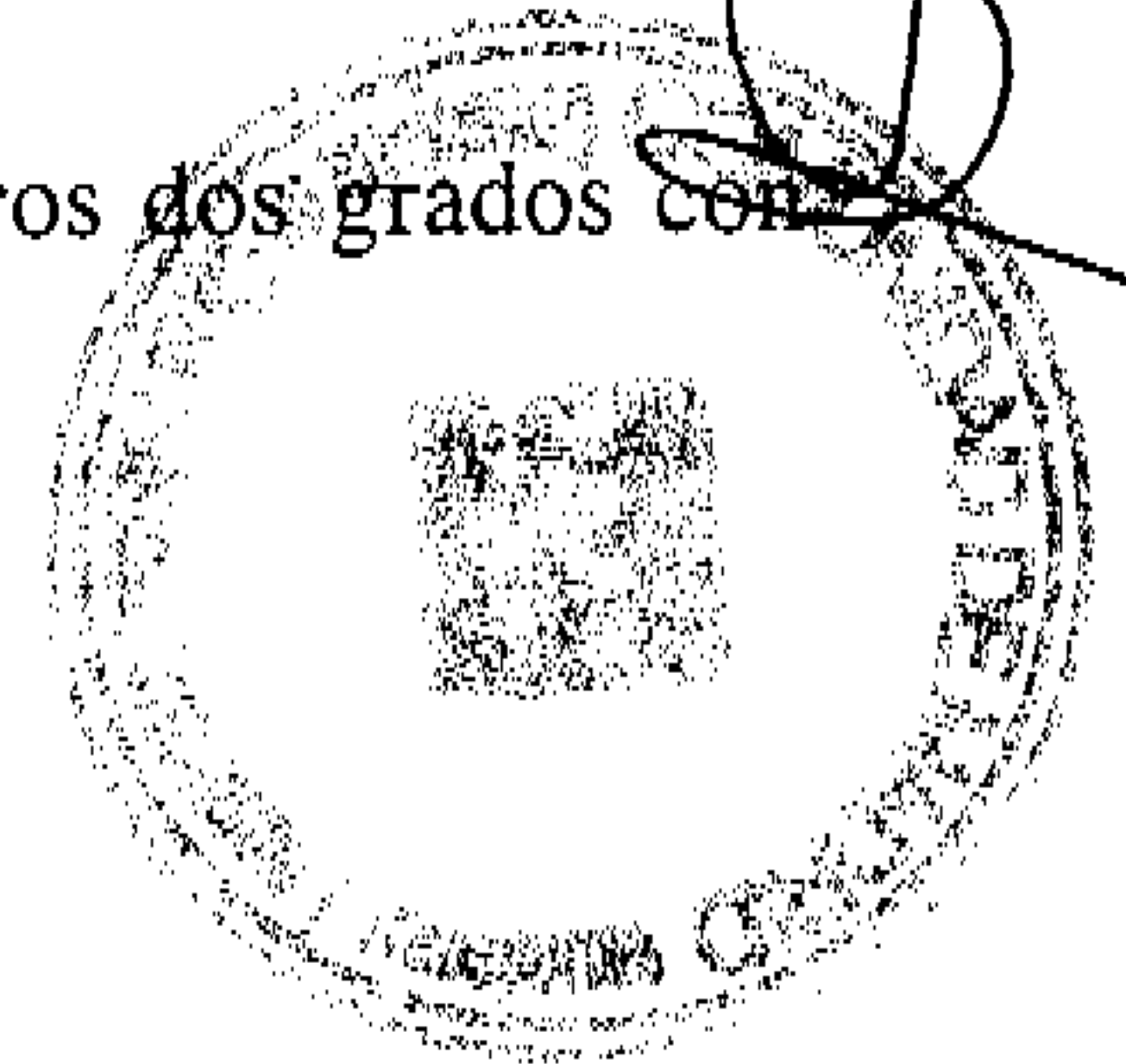
- 21º. No se entiende.

- 22º. Únicamente se establece parcela de 500 m² para vivienda unifamiliar aislada por 2002 considerar que resulta una densidad razonable para los nuevos desarrollos urbanizables y/o urbanos en situaciones de borde de suelo urbano.

No obstante se establecen dentro de la misma norma zonal otros dos grados con parcelaciones inferiores a los 500 m² indicados.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

EL TECNICO
INFORMANTE



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-2002
Madrid, 15-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFES DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
URBANO

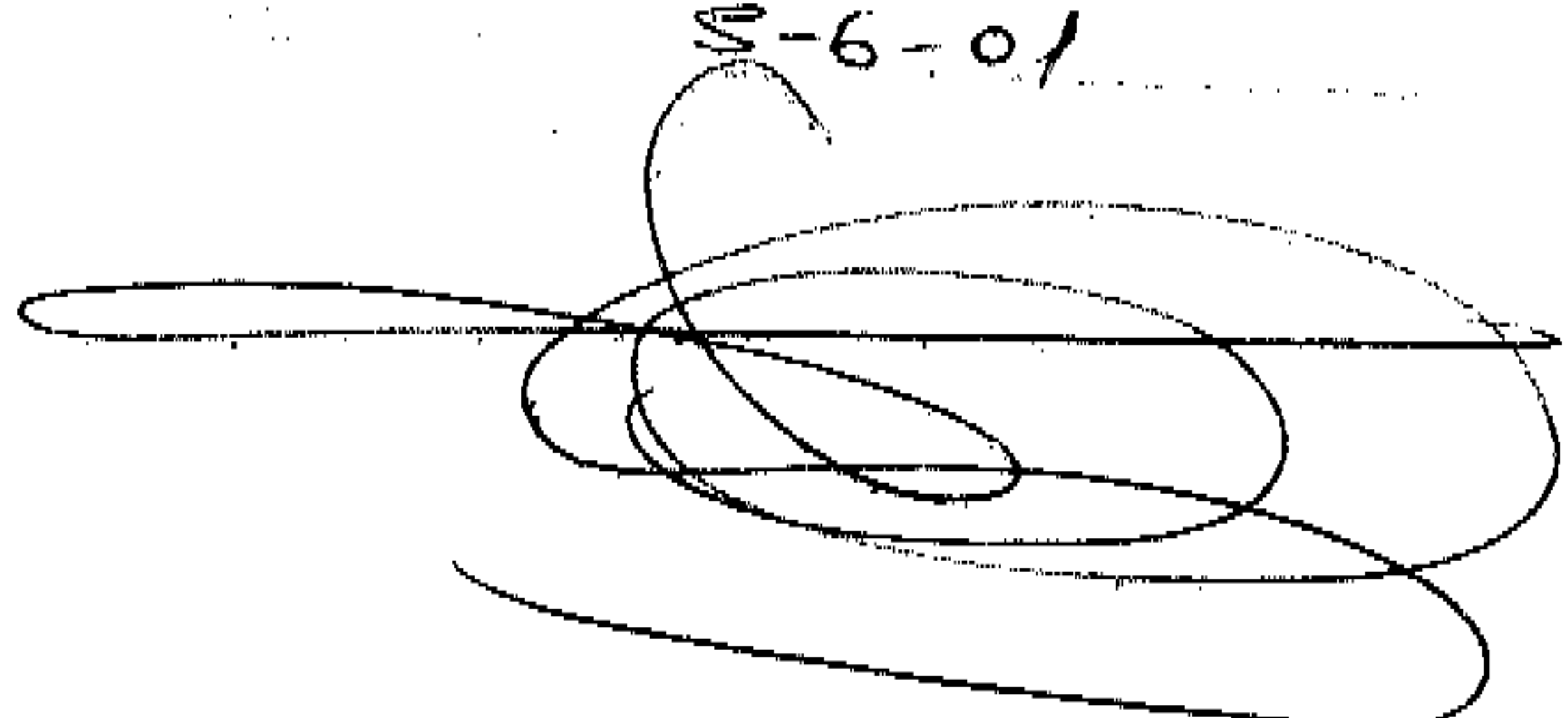
Alegación número 60

Nº Registro: 1015

Fecha: 18 Jul. 1998

Gallardo Barber, José María (Inmobiliaria El Molar, SL)

04 JUL 1998
S-6-01



INFORME

El motivo de la delimitación de la unidad de ejecución ha sido el de recuperar la imagen que se tiene de las bodegas desde el Casco Urbano.

La falta de consolidación de este ámbito, en un principio, parecía facilitar las labores necesarias.

Las alegaciones presentadas en el periodo de información al Público hacen necesaria una reconsideración de la propuesta realizada en lo referente a:

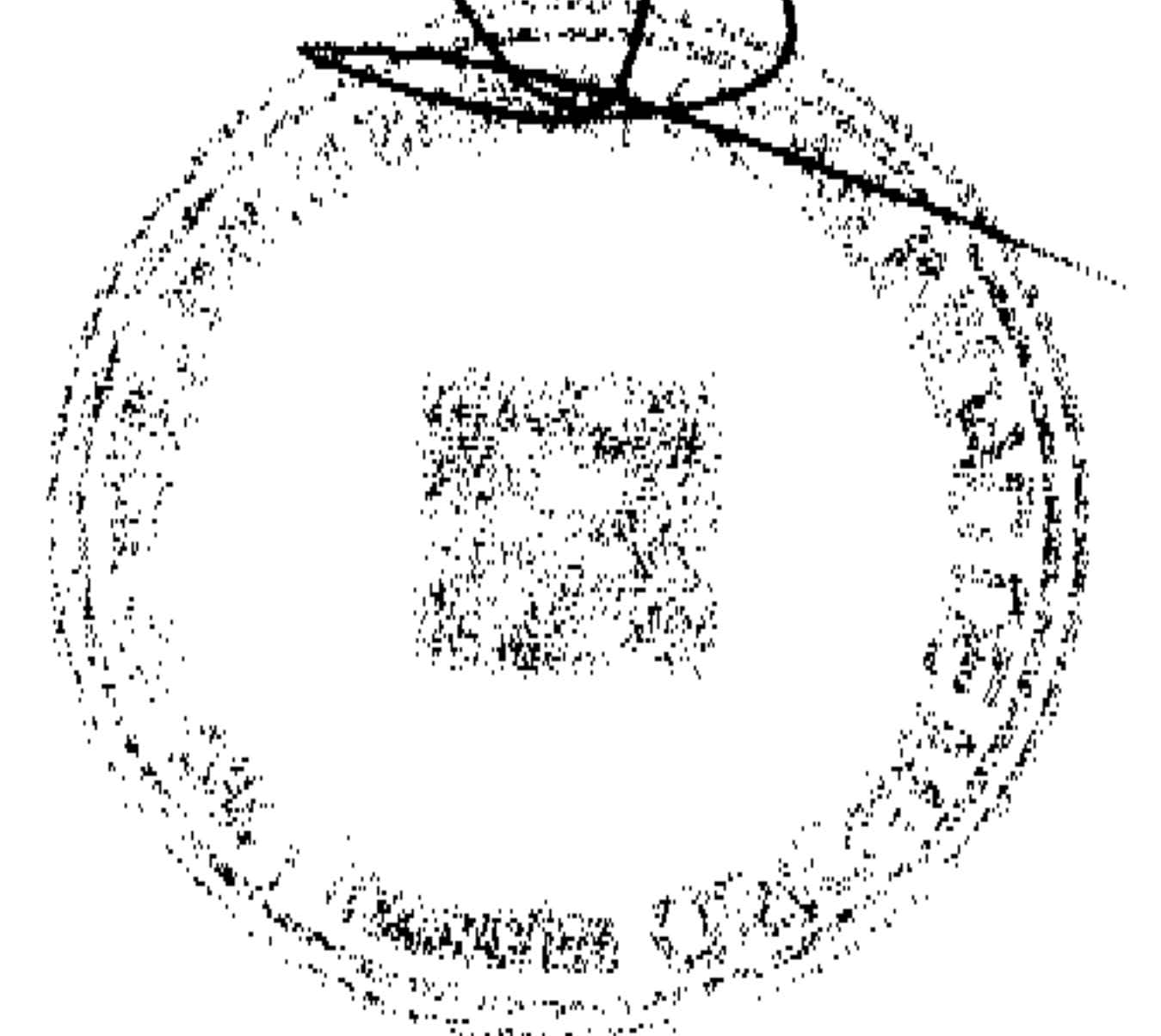
1. Ajuste de una nueva delimitación del ámbito de actuación.
2. Propuesta de nueva ordenación que salve las edificaciones habitadas existentes.

AYUNTAMIENTO DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE



Alegación número 61

Nº Registro:

Fecha:

Aguado Ruiz, Mariano

INFORME

Se estima.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA

25-04-2002

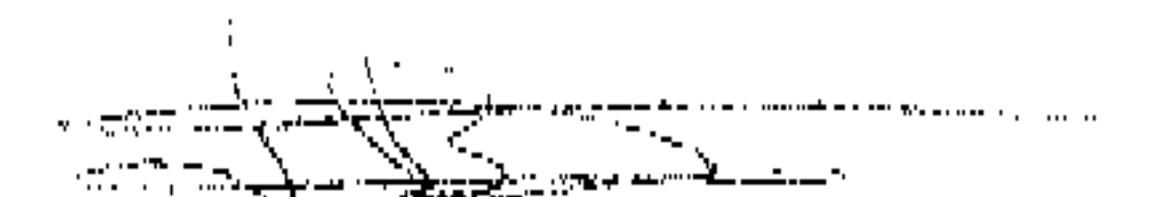
Madrid, 25-04-2002

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO

JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION

ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

NORMATIVO



Alegación número 62

Nº Registro: 1024

Fecha: 20 Jul. 1998

Santos Martín, Julia

E-6-01

INFORME

El trazado viario al que se hace referencia ha sido realizado, sin tener en cuenta los linderos de las fincas, sino la existencia de edificaciones. El ancho del mismo no se considera tampoco excesivo ya que ha de comunicar los nuevos desarrollos propuestos al este del cerro con los viarios existentes al sur del mismo.

La compensación por los terrenos aportados por el alegante está garantizada por la legislación urbanística vigente.

Alegación número 63

Nº Registro: 1023

Fecha: 20 Jul. 1998

Tato Pla, Emilio (Comunidad Sto. Domingo)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE**INFORME**

Los datos referentes al sector 10 "Valdelarría", son básicamente los contenidos en la propuesta presentada por la URBANIZADORA DEL JARAMA al Ayuntamiento del Molar, modificada puntualmente con los criterios que el equipo redactor ha considerado más adecuados en el sentido de disminuir la densidad de vivienda, limitar las tipologías de viviendas y ajustes propios de la escala de la cartografía empleada. Todas estas modificaciones se realizan con la información previa a la Corporación Municipal y con el desconocimiento por parte del equipo del Convenio Urbanístico inscrito entre el Ayuntamiento y la anteriormente citada urbanizadora.

En lo referente a las modificaciones del ámbito, el equipo redactor estima conveniente ajustar éste a los indicados por los alegantes D. Aurelio Herranz García y Comunidad de Propietarios

DOCUMENTACIÓN QUE SE REFIERE
AL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
15-04-2002
Firma: 15-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
ÁREA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
INFORMATIVO

de la Urb. Santo Domingo, incluyendo en este último caso los afectados por el Parque Natural de la Sierra de Guadarrama si fuese necesario.

Alegación número 64

Nº Registro: 1022

Fecha: 20 Jul. 1998

Navas Bravo, Victor

18-6-01

INFORME

Estudiadas las alegaciones referentes a las unidades de ejecución 2 y 3 de suelo urbano, se considera oportuno realizar un ajuste en la delimitación de las mismas, con el fin de excluir una franja de terreno con frente a los viarios ya existentes cuya urbanización esté ya finalizada.

El resto, no obstante, ha de permanecer incluido en unidades de ejecución que permitan la cesión, equidistribución y urbanización exigidas por la Ley del Suelo para aquellos terrenos que no cuenten con la urbanización consolidada.

Se considera, además, que la solución propuesta mejora la situación actual al haber disminuido las cesiones obligatorias y haber delimitado tres unidades de gestión en lugar de cuatro.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

13 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

Alegación número 65

Nº Registro: 1021

Fecha: 20 Jul. 1998

Ruiz Sanz, María del Remolino



INFORME

Estudiadas las alegaciones referentes a las unidades de ejecución 2 y 3 de suelo urbano, se considera oportuno realizar un ajuste en la delimitación de las mismas, con el fin de excluir una franja de terreno con frente a los viarios ya existentes cuya urbanización esté ya finalizada.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL
13 ABR. 2002
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
INFORMANTE
MARÍA DEL REMOLINO
18-6-01

sf6-01

El resto, no obstante, ha de permanecer incluido en unidades de ejecución que permitan la cesión, equidistribución y urbanización exigidas por la Ley del Suelo para aquellos terrenos que no cuenten con la urbanización consolidada.

Se considera, además, que la solución propuesta mejora la situación actual al haber disminuido las cesiones obligatorias y haber delimitado tres unidades de gestión en lugar de la única vigente.

Alegación número 66

Nº Registro: 1020

Fecha: 20 Jul. 1998

Aguado Ruiz, Mariano

INFORME

Estudiadas las alegaciones referentes a las unidades de ejecución 2 y 3 de suelo urbano, se considera oportuno realizar un ajuste en la delimitación de las mismas, con el fin de excluir una franja de terreno con frente a los viarios ya existentes cuya urbanización esté ya finalizada.

18 ABR. 2002

El resto, no obstante, ha de permanecer incluido en unidades de ejecución que permitan la cesión, equidistribución y urbanización exigidas por la Ley del Suelo para aquellos terrenos que no cuenten con la urbanización consolidada.

Se considera, además, que la solución propuesta mejora la situación actual al haber disminuido las cesiones obligatorias y haber delimitado tres unidades de gestión en lugar de la única vigente.



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
15-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
AL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

Alegación número 67

Nº Registro: 1027

Fecha: 20 Jul. 1998

González Moreno, Pedro

INFORME

A la vista de las alegaciones presentadas y tras las reuniones mantenidas con los propietarios del suelo y responsables municipales durante el periodo de información pública del documento, el equipo redactor reconsiderará la solución propuesta tomando como base los siguientes puntos de actuación:

1. Exclusión del ámbito del PERI de una franja de terreno paralela a los viarios ya existentes y que cuentan con los servicios de urbanización adecuados, calificando estos con norma zonal de Casco por licencia directa.
2. Sustitución de la figura de PERI por varias unidades de ejecución que permitan el desarrollo del ámbito mezclando el menor número de propietarios posible.
3. Ello no obstante han de ser las propias figuras de desarrollo las que realicen las propuestas de resolución de los vertidos a la red de saneamiento municipal.

Alegación número 68

Nº Registro: 1028

Fecha: 20 Jul. 1998

Valcárcel Pascual, Jerónimo

INFORME

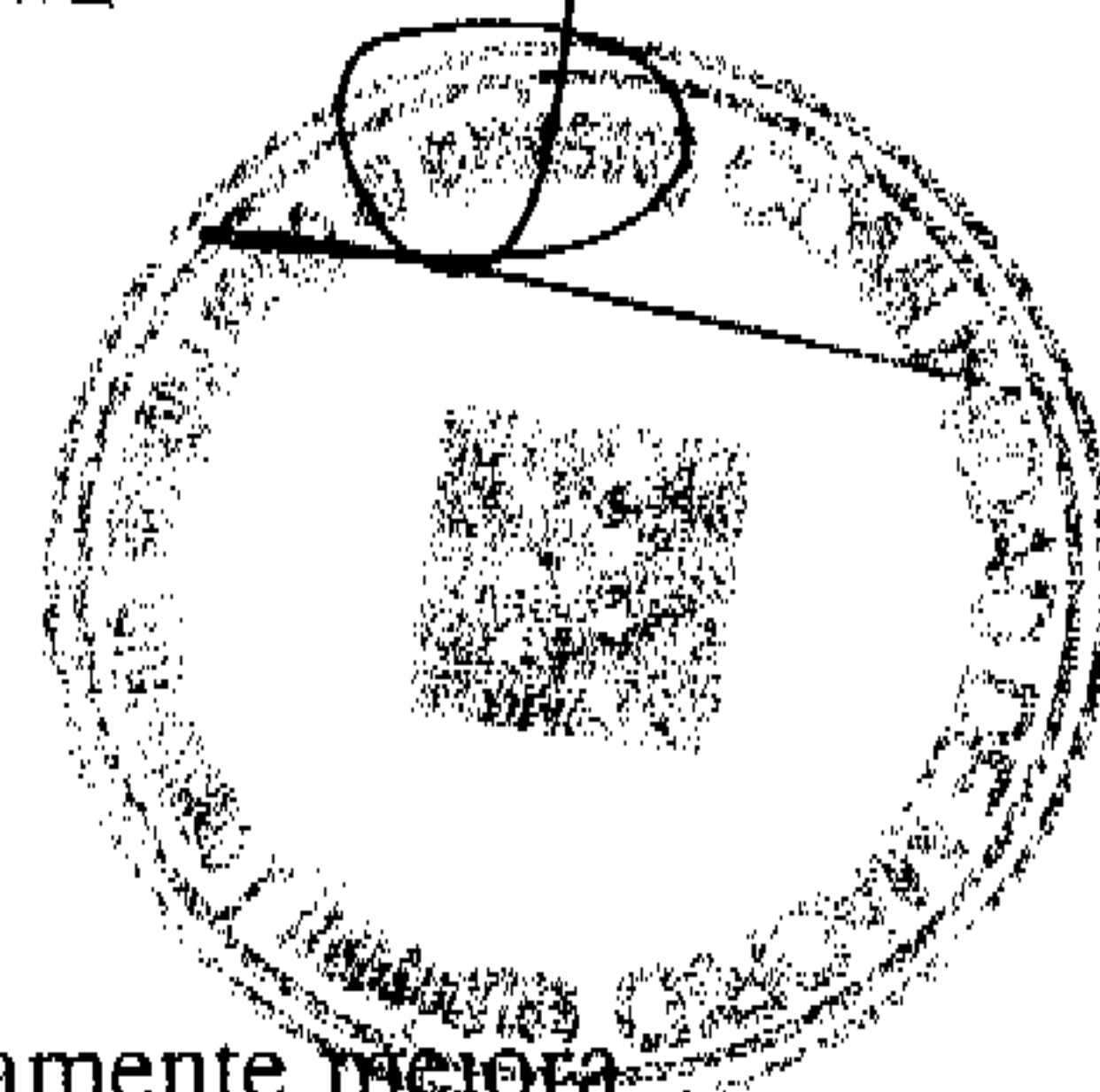
Estudiado el contenido de la alegación, el equipo redactor considera que efectivamente mejora las condiciones de la zona, al aumentar las secciones del viario y disminuir, aunque sea puntualmente, la densidad de la vivienda de la zona.

COMUNIDAD DE MADRID
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-1998
Madrid 15-04-1998
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
CAJESA DEL SERVICIO DE ACTUACION
URBANA Y DESARROLLO
NORMATIVO

Ello no obstante la obtención del suelo no será gratuita, siendo necesaria la delimitación de una unidad de ejecución por expropiación debiendo correr el coste de la misma a cargo del Ayuntamiento

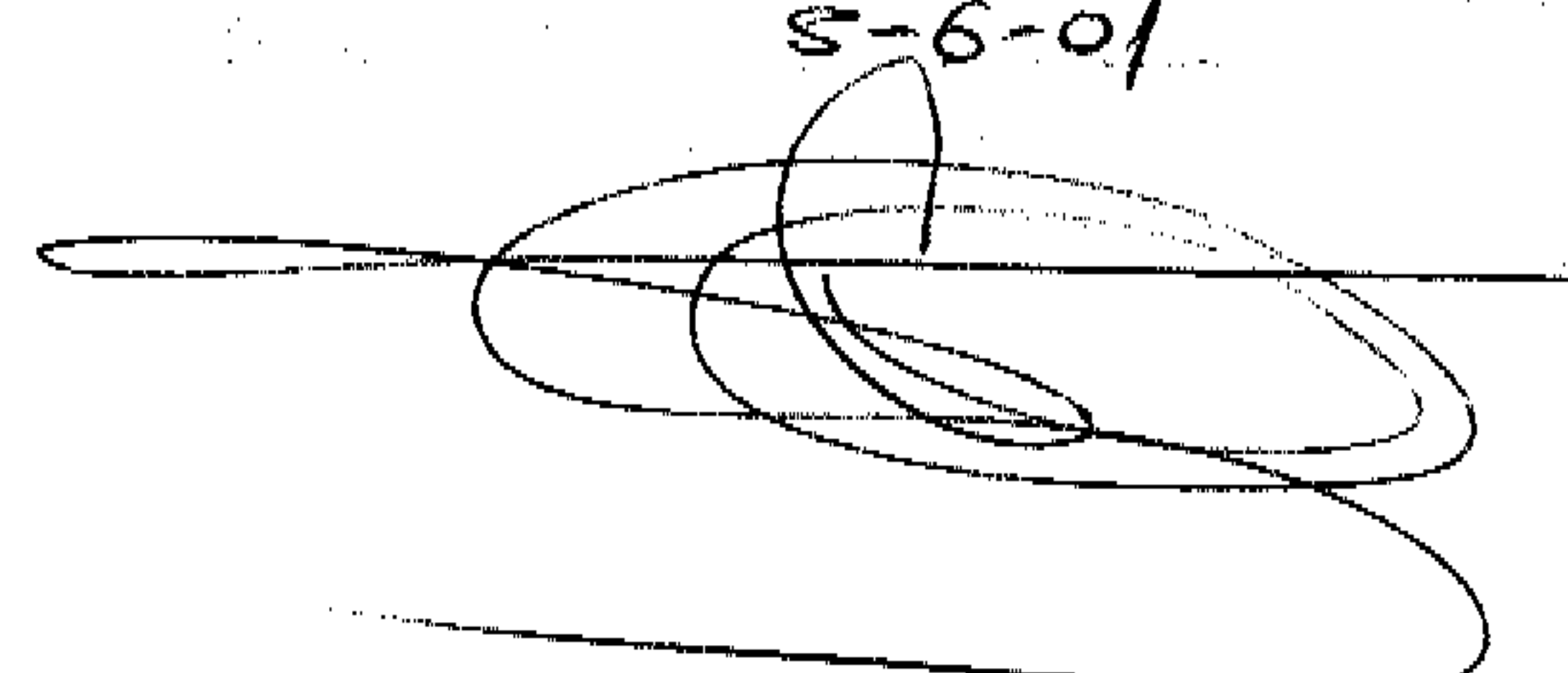
Alegación número 69

Nº Registro:

Fecha:

Ranz Yagüe, Emilio (Alcalde accidental del Ayuntamiento)

5-6-01



INFORME

Se tendrá en consideración.

Alegación número 70

Nº Registro: 1036

Fecha: 20 Jul. 1998

De la Mano Martín, Carmina

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

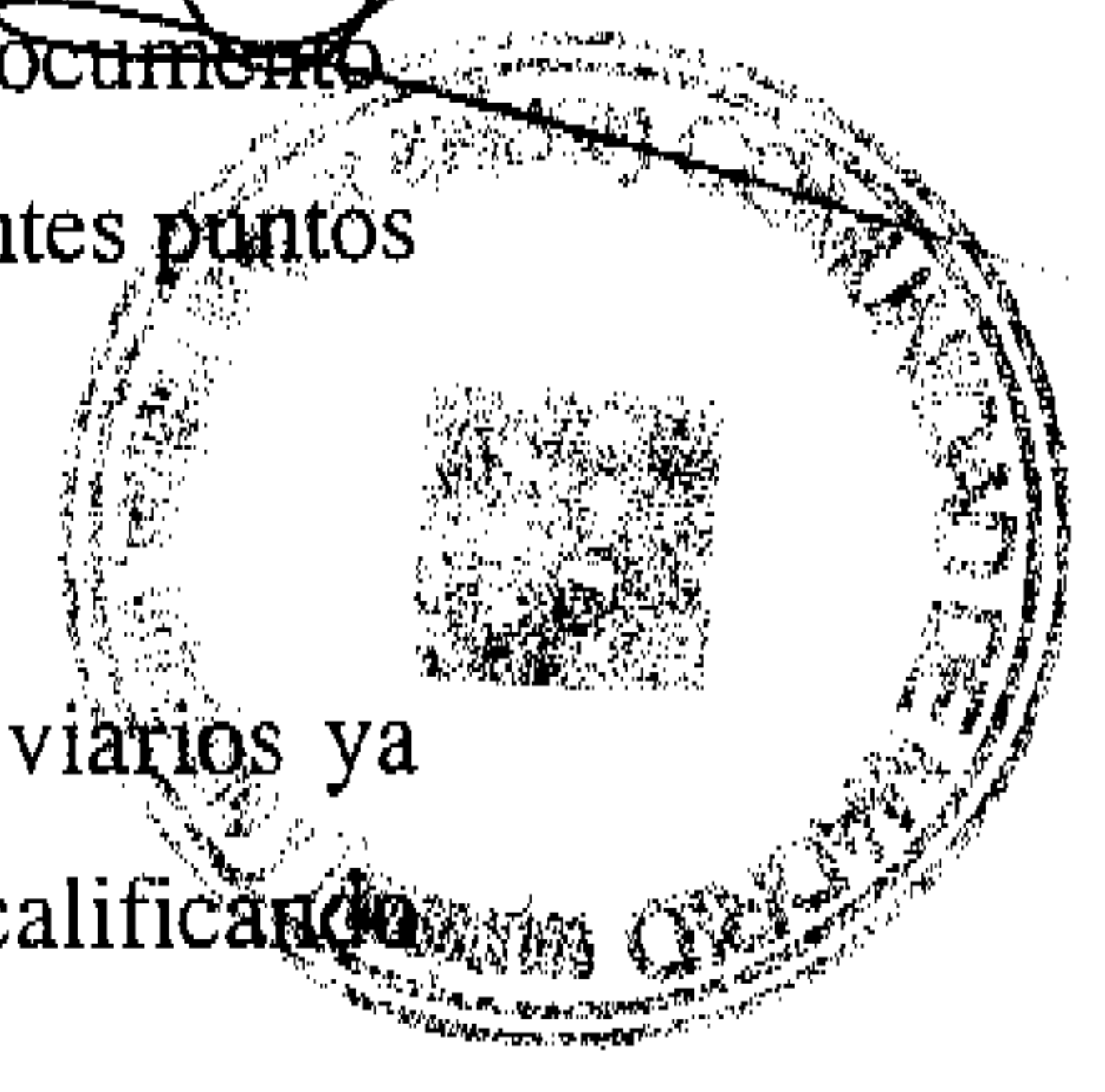
DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

A la vista de las alegaciones presentadas y tras las reuniones mantenidas con los propietarios del suelo y responsables municipales durante el periodo de información pública del documento el equipo redactor reconsiderará la solución propuesta tomando como base los siguientes puntos de actuación:

1. Exclusión del ámbito del PERI de una franja de terreno paralela a los viarios ya existentes y que cuentan con los servicios de urbanización adecuados, calificando estos con norma zonal de Casco por licencia directa.
2. Sustitución de la figura de PERI por varias unidades de ejecución que permitan el desarrollo del ámbito mezclando el menor número de propietarios posible.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-2001
25-04-2001
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
CAJETA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO



3. Ello no obstante han de ser las propias figuras de desarrollo las que realicen las propuestas de resolución de los vertidos a la red de saneamiento municipal.

Alegación número 71

Nº Registro: 1037

Fecha: 20 Jul. 1998

Velasco Silva, Domingo y Romero Peguero, Juan Miguel

INFORME

A la vista de las alegaciones presentadas y tras las reuniones mantenidas con los propietarios del suelo y responsables municipales durante el periodo de información pública del documento, el equipo redactor reconsiderará la solución propuesta tomando como base los siguientes puntos de actuación:

1. Exclusión del ámbito del PERI de una franja de terreno paralela a los viarios ya existentes y que cuentan con los servicios de urbanización adecuados, calificando estos con norma zonal de Casco por licencia directa.

2. Sustitución de la figura de PERI por varias unidades de ejecución que permitan desarrollo del ámbito mezclando el menor número de propietarios posible.

3. Ello no obstante han de ser las propias figuras de desarrollo las que realicen las propuestas de resolución de los vertidos a la red de saneamiento municipal.

Alegación número 72

Nº Registro:

Fecha:

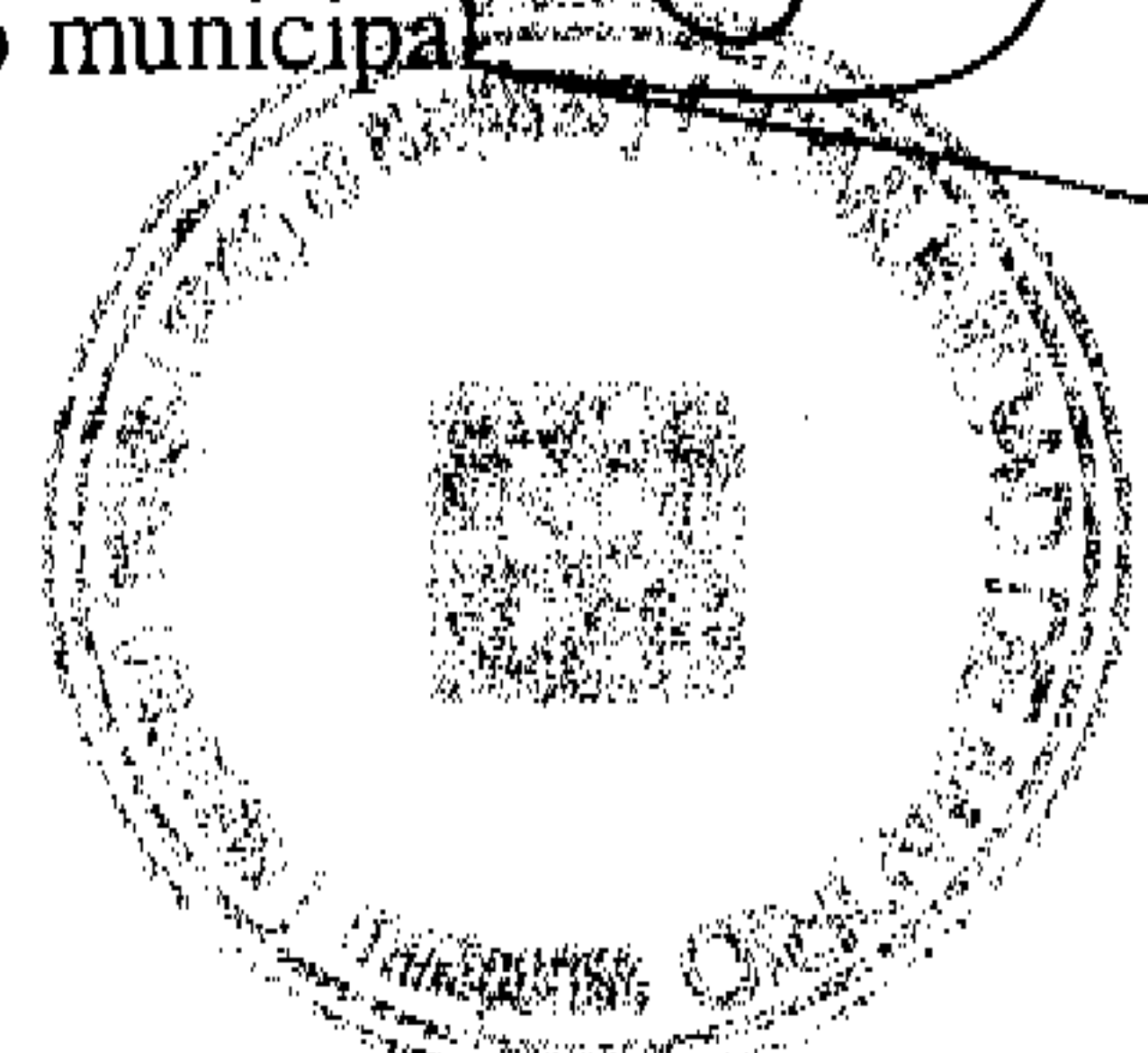
Sánchez Saez, Juan Ramón

INFORME

Estudiado el contenido de la alegación el equipo redactor estima conveniente:

CONSEJO DE AYUNTAMIENTO DE EL MOLAR
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL

EL TÉCNICO
INFORMANTE



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-2001
Madrid, 25-04-2001
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

S-6-01

- 1º. Eliminar la UE-12, suprimiendo el viario ~~propuesto, por considerar éste~~ no necesario para el funcionamiento del casco.
- 2º. La inclusión de una determinada manzana en el grado 2, manzana con patio, en lugar del grado 1, manzana compacta, se ha realizado intentando dejar un patio de manzana que mejore el soleamiento y ventilación de las viviendas. Esta situación no se ha realizado de forma indiscriminada sino que se ha estudiado el suelo urbano manzana por manzana y se ha calificado con el grado 2 únicamente aquellas que tienen un alto número de suelo vacante y permite la inscripción de un patio cumpliendo las condiciones establecidas en la normativa.
- 3º. Ello no obstante se estudiará cada caso concreto con el fin de estudiar su mejor adecuación en la normativa.

Alegación número 73

Nº Registro: 1039

Fecha: 20 Jul. 1998

Vicente, Juan Ignacio (Vicemo, SL)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE**INFORME**

Estudiadas las alegaciones referentes a las unidades de ejecución 2 y 3 de suelo urbano, se considera oportuno realizar un ajuste en la delimitación de las mismas, con el fin de excluir una franja de terreno con frente a los viarios ya existentes cuya urbanización esté ya finalizada.

El resto, no obstante, ha de permanecer incluido en unidades de ejecución que permitan la cesión, equidistribución y urbanización exigidas por la Ley del Suelo para aquellos terrenos que no cuenten con la urbanización consolidada.

Se considera, además, que la solución propuesta mejora la situación actual al haber disminuido las cesiones obligatorias y haber delimitado tres unidades de gestión en lugar de la única vigente.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA:
25-04-2001
25-04-2001
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVA

Alegación número 74

Nº Registro: 1024

Fecha: 20 Jul. 1998

Iglesias Pascual, Fidel

INFORME

La inclusión del suelo no urbanizable en las categorías específicas de protección se ha realizado teniendo en cuenta el estudio de medio físico elaborado en la fase de Información Urbanística.

Básicamente las protecciones se realizan teniendo en cuenta la capacidad productiva del suelo, por el interés de la vegetación existente, protección de fauna o interés paisajístico, histórico, etc.

Ello no obstante no se impide al propietario de los terrenos que siga utilizando el mismo dentro de los usos que la Ley del Suelo y las normas urbanísticas le permiten.

Alegación número 75

Nº Registro: 1026

Fecha: 20 Jul. 1998

Guadalix Hidalgo, Fernando (M. Jesús Iglesias Pascual)

INFORME

La inclusión del suelo no urbanizable en las categorías específicas de protección se ha realizado teniendo en cuenta el estudio de medio físico elaborado en la fase de Información Urbanística.

Básicamente las protecciones se realizan teniendo en cuenta la capacidad productiva del suelo, por el interés de la vegetación existente, protección de fauna o interés paisajístico, histórico, etc.

Ello no obstante no se impide al propietario de los terrenos que siga utilizando el mismo dentro de los usos que la Ley del Suelo y las normas urbanísticas le permiten.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-2002
Madr. 25-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JERARQUÍA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

Alegación número 76

Nº Registro:

Fecha:

García del Valle, Pedro (Horgesol)

INFORME

Si los datos aportados por el alegante son correctos, procede estimar lo solicitado.

Alegación número 77

Nº Registro:

Fecha:

Olivares de la Morena, Fernando

INFORME

Aunque el hecho cierto es que la finca indicada está realizada con cuatro plantas de altura, el equipo redactor considera conveniente que en un futuro, si este edificio se sustituyera fuese realizado con un máximo de tres plantas.

No obstante, con el fin de no afectar los derechos de los propietarios propone la modificación de la redacción del artículo correspondiente a la fuera de ordenación con el fin de adaptarlo a las necesidades de estos casos.

Alegación número 78

Nº Registro: 1066

Fecha: 23 Jul. 1998

Herranz García, Aurelio (Arrendamientos Terrenos y Minerales)

INFORME

Los datos referentes al sector 10 "Valdelarría", son básicamente los contenidos en la propuesta presentada por la URBANIZADORA DEL JARAMA al Ayuntamiento del Molar, modificada

8-6-01

puntualmente con los criterios que el equipo redactor ha considerado más adecuados en el sentido de disminuir la densidad de vivienda, limitar las tipologías de viviendas y, ajustes propios de la escala de la cartografía empleada. Todas estas modificaciones se realizan con la información previa a la Corporación Municipal y con el desconocimiento por parte del equipo del Convenio Urbanístico inscrito entre el Ayuntamiento y la anteriormente citada urbanizadora.

En lo referente a las modificaciones del ámbito, el equipo redactor estima conveniente ajustar éste a los indicados por los alegantes D. Aurelio Herranz García y Comunidad de Propietarios de la Urb. Santo Domingo, incluyendo en este último caso los afectados por el Parque Natural de la Sierra de Guadarrama si fuese necesario.

Alegación número 79

Nº Registro: 1067

Fecha: 23 Jul. 1998

Herranz García, Aurelio (Arrendamientos Terrenos y Minerales)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

INFORME

18 JUL 2002

Los datos referentes al sector 10 "Valdelarría", son básicamente los contenidos en la propuesta presentada por la URBANIZADORA DEL JARAMA al Ayuntamiento del Molar, modificada puntualmente con los criterios que el equipo redactor ha considerado más adecuados en el sentido de disminuir la densidad de vivienda, limitar las tipologías de viviendas y, ajustes propios de la escala de la cartografía empleada. Todas estas modificaciones se realizan con la información previa a la Corporación Municipal y con el desconocimiento por parte del equipo del Convenio Urbanístico inscrito entre el Ayuntamiento y la anteriormente citada urbanizadora.

EL TÉCNICO
INFORMANTE

En lo referente a las modificaciones del ámbito, el equipo redactor estima conveniente ajustar éste a los indicados por los alegantes D. Aurelio Herranz García y Comunidad de Propietarios de la Urb. Santo Domingo, incluyendo en este último caso los afectados por el Parque Natural de la Sierra de Guadarrama si fuese necesario.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA:

SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
ALTA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
URBANO

Alegación número 80

Nº Registro: 1194

Fecha: 2 Sept. 1998

Martínez Serrano, Manuel

INFORME

El referido uso se considera dentro de la legalidad como un uso compatible en el suelo no urbanizable, máxime si la mencionada instalación cuenta con las autorizaciones preceptivas.

Es cierto que debido a una ubicación en suelo no urbanizable está afectado por la Ley de Ctras. del Estado, además de la propia regulación de usos que de esa clase de suelo realiza la Ley de Medidas de la Comunidad de Madrid.

Son precisamente esas afecciones las que obligan a que cualquier tipo de actuación sobre las anteriormente citadas edificaciones requieran autorización previa de ambos organismos.

Hay que tener en cuenta que la clasificación de un suelo como urbano, es un acto reglado cuyos requisitos se establecen en la Ley del Suelo vigente, y que el alegante no demuestra su existencia.

Alegación número 81

Nº Registro: 570

Fecha: 21 Sept. 1998

Ortiz Herrero, Rosa

INFORME

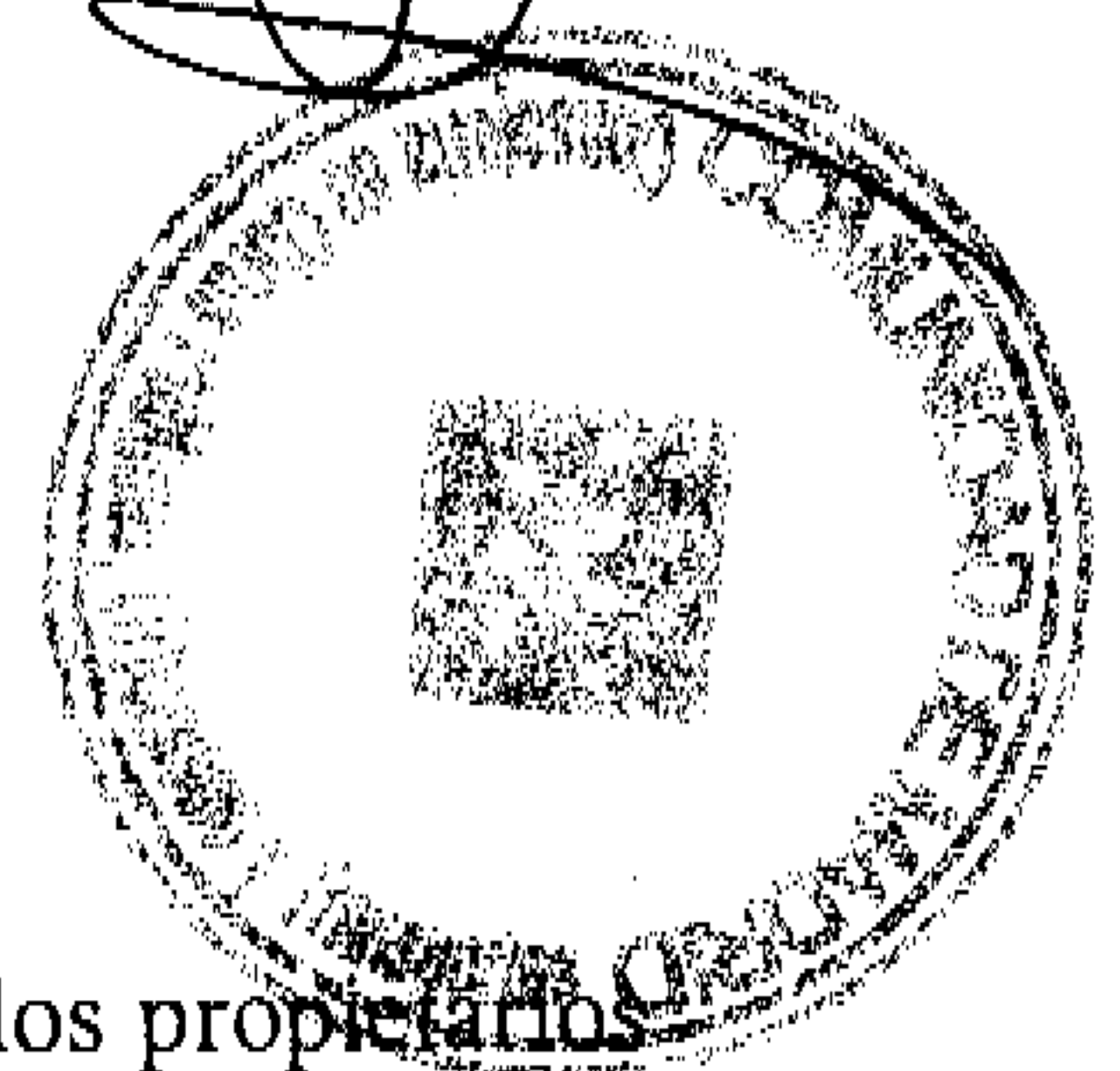
A la vista de las alegaciones presentadas y tras las reuniones mantenidas con los propietarios del suelo y responsables municipales durante el periodo de información pública del documento, el equipo redactor reconsiderará la solución propuesta tomando como base los siguientes puntos de actuación:

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE LA FECHA
25-09-2002
25-09-2002
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
AYUDA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
URBANO

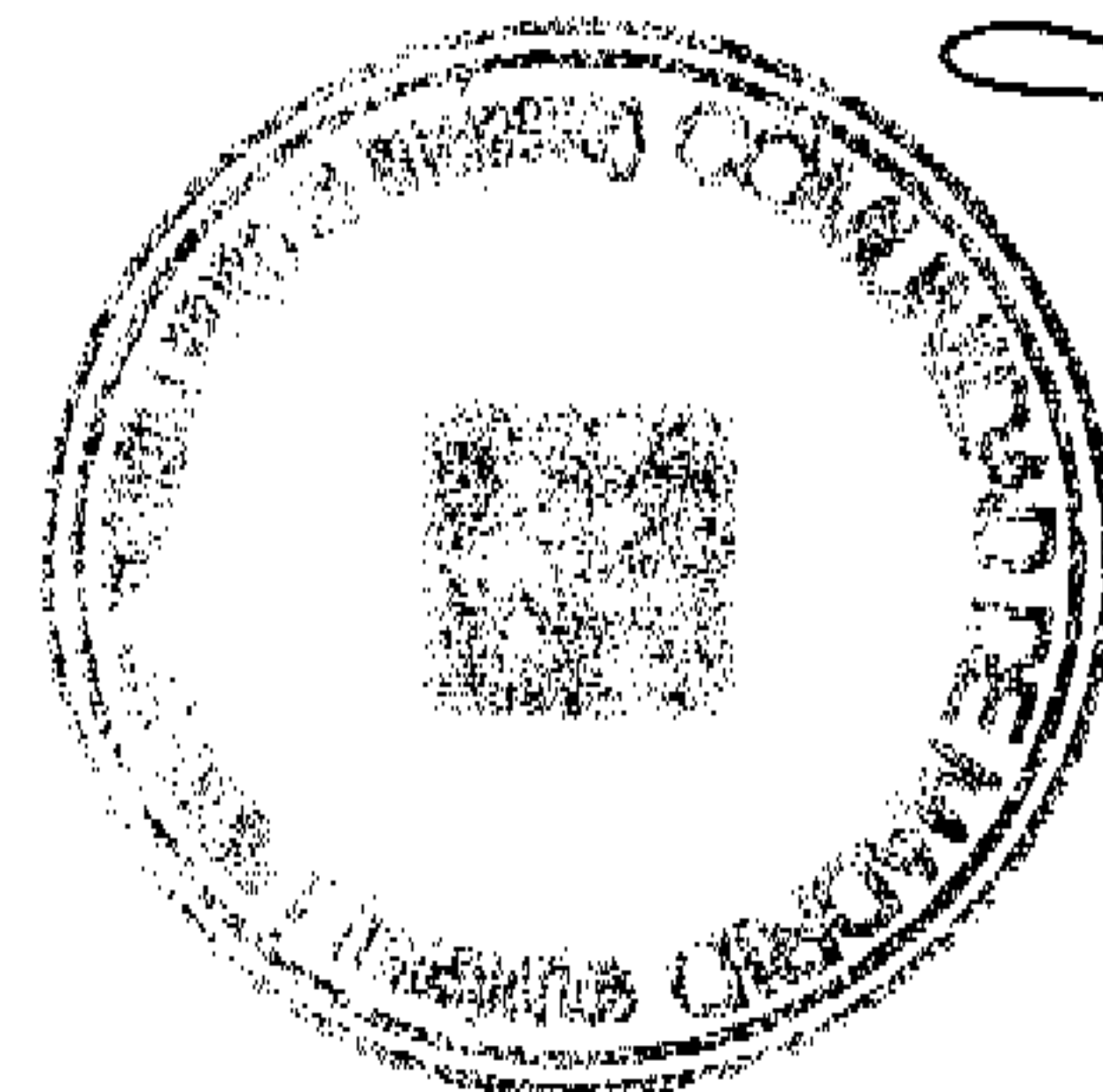
S-601

1. Exclusión del ámbito del PERI de una franja de terreno paralela a los viarios ya existentes y que cuentan con los servicios de urbanización adecuados, calificando estos con norma zonal de Casco por licencia directa.
2. Sustitución de la figura de PERI por varias unidades de ejecución que permitan el desarrollo del ámbito mezclando el menor número de propietarios posible.
3. Ello no obstante han de ser las propias figuras de desarrollo las que realicen las propuestas de resolución de los vertidos a la red de saneamiento municipal.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA

25.04.2002
Madrid, 25.04.2002
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
CAJERA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

3. CATÁLOGO DE PROBLEMAS URBANÍSTICOS

Se analizan en este apartado los problemas urbanísticos detectados en el término municipal de El Molar, originados tanto por la ubicación en el territorio de sus elementos estructurantes, como por las diferentes estrategias de planeamiento adoptadas en cada etapa de crecimiento del núcleo.

Para realizar un análisis sistemático de dichos problemas se ha hecho una clasificación de los mismos en los siguientes apartados:

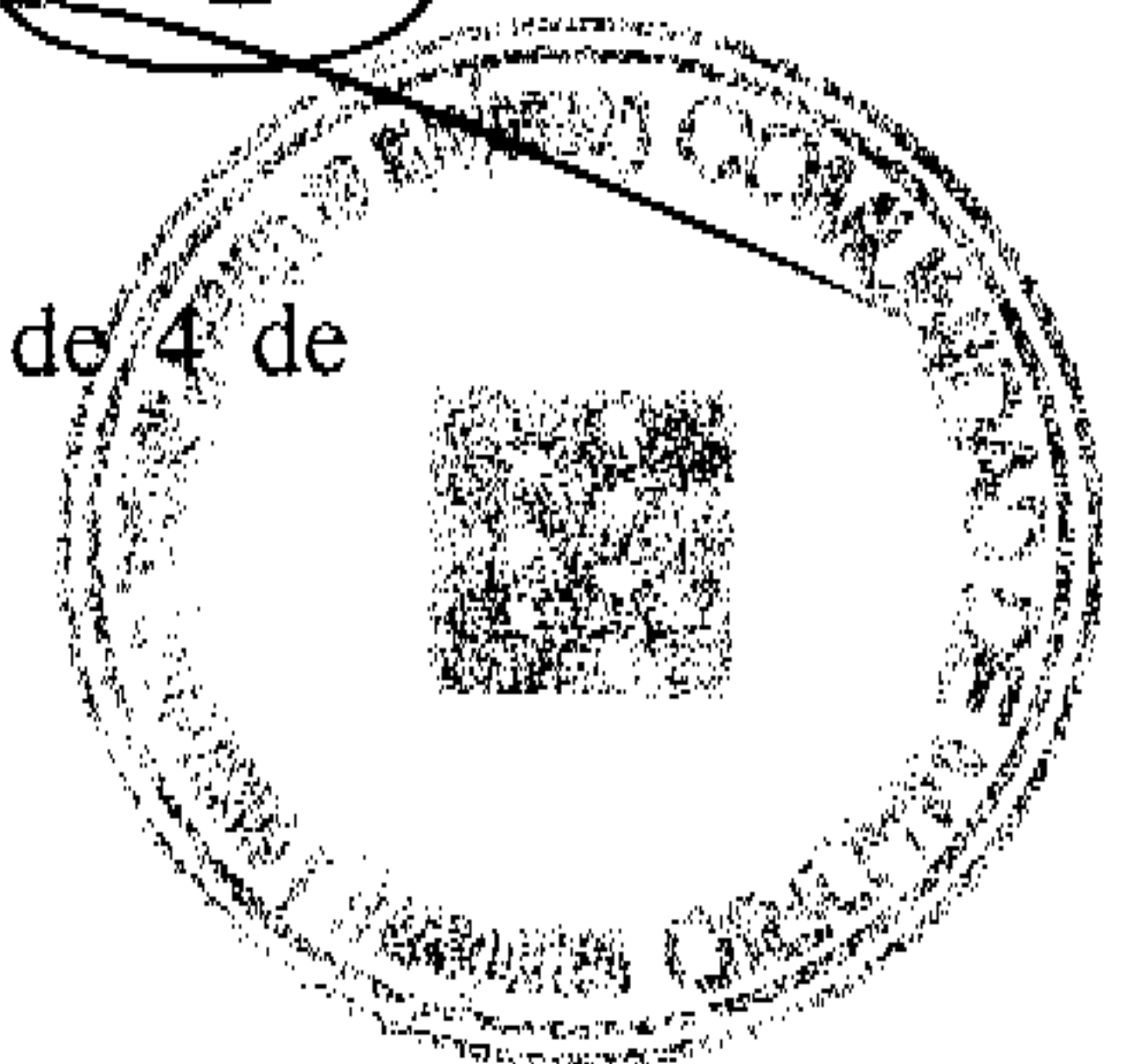
- * Problemas urbanísticos en suelo no urbanizable.
- * Problemas urbanísticos básicos
- * Problemas de índole demográfica y socioeconómica
- * Problemas originados por la inadecuación del tejido industrial a la demanda.
- * Problemas derivados de la situación actual de la infraestructura de comunicación y transporte.
- * Problemas inherentes a los déficits que presentan los actuales sistemas generales de espacios libres y equipamiento comunitario.
- * Problemas relativos al estado actual del patrimonio edificado.
- * Existencia de urbanización sometida al régimen de la Ley 4/1985, de 4 de diciembre de Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 APR 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE



3.1. PROBLEMAS URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Se han detectado en el término los siguientes problemas relativos a actividades en suelo no urbanizable:

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL GOBIERNO
GOBIERNO DE MADRID
18-04-2002
RAG A...
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
AL SE. DEL SERVICIO DE ACTUACIONES
ADMINISTRATIVAS Y DESARROLLO
URBANO

S-6-01

- a) Proliferación de edificaciones destinadas fundamentalmente a uso de vivienda de segunda residencia, en suelo clasificado como no urbanizable por el Planeamiento vigente con diferentes categorías de protección. Según catálogo de las mismas efectuado por la Comunidad de Madrid, el número contabilizado asciende aproximadamente a seiscientas unidades inventariadas.
- b) Existencia de edificaciones en suelo no urbanizable, destinadas a usos industriales o terciarios sin licencia de actividad, pero que son capaces de reunir las condiciones urbanísticas para permitir su legalización, en unos casos y, facilitar su traslado a suelos con calificación específica en otros.
- c) Degradación del paisaje natural del término debida a la instalación de determinadas actividades localizadas en las proximidades de la N-I, al necesitar de parcelas niveladas de una gran extensión para desarrollar sus actividades, lo que provoca grandes desmontes que contrastan con la topografía natural del terreno.
- d) Dificultades para la localización de actividades de carácter industrial, dada la intrincada topografía del término, ya que los terrenos más próximos a las vías de comunicación rápidas, no reúnen las condiciones ideales para la implantación de este tipo de uso.
- e) Existencia de focos puntuales de vertido de residuos inertes de carácter periurbano a lo largo de los caminos de salida al suelo no urbanizable desde el núcleo de población. Estos en su mayoría son procedentes de derribos de edificaciones antiguas, y en cierta medida se puede afirmar que han sido realizados en tiempos pasados.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

10 ABR 2002
DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO
INFORMANTE

3.2. PROBLEMAS URBANÍSTICOS BÁSICOS

La relación de problemas urbanísticos de carácter básico detectados en el término municipal de El Molar es la siguiente.

- a) Escasa ejecución del planeamiento de desarrollo establecido en las Normas Subsidiarias vigentes, que originan una falta de suelo para edificar que impide el desarrollo natural del núcleo.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-2002
Madrid, 25-04-2002
DIRECCION GENERAL TECNICO
PLANIFICACION Y DESARROLLO
URBANISTICO

5-6-01

Este problema afecta tanto al suelo urbano en las unidades de actuación delimitadas en suelo urbano, como a los sectores de suelo apto para urbanizar, delimitados ambos desde el documento de Normas vigentes.

- b) Existencia de una parcelación catastral en el núcleo tradicional, muy compleja, que dificulta en gran medida la renovación de la edificación tradicional por las condiciones de edificación impuestas desde las mismas Normas Urbanísticas.

Esta situación es el resultado de segregaciones de parcelas con motivo de herencias, y compraventa de las mismas, que finalmente imposibilitan la realización de nueva edificación o la rehabilitación de las edificaciones existentes.

- c) Existencia de un gran número de solares o parcelas en suelo urbano, sin edificar, que ofrecen una imagen de continuo urbano disgregado.
- d) Como consecuencia del parcelario existente, y del trazado viario histórico, resultan un tamaño de manzanas de dimensión excesiva, en cuyo interior se encuentran parcelas inedificables.

En algunos casos estos interiores de manzana se encuentran construidos por edificaciones que en determinados casos se utilizan como viviendas, estando en una situación evidente de fuera de ordenación.

- e) Existencia de diferente grado de urbanización en distintas zonas del núcleo, agravándose esta situación a medida que nos aproximamos al límite del suelo urbano.

3.3. PROBLEMAS DE ÍNDOLE DEMOGRÁFICA Y SOCIOECONÓMICA.

Del análisis de la distribución de la población en cohortes quinquenales según datos del Padrón Municipal de habitantes del 1996, se observa que:

- a) La base de la pirámide presenta una distribución en la que aparecen más varones que hembras.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
15-04-2002
15-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
CAJERA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

5-6-01

- b) El grupo de 30-35 años representa un 9,94% del total poblacional (5,18% hombres, 4,76% mujeres). El hecho de que este grupo sea el de mayor peso poblacional, es un factor positivo para el rejuvenecimiento del municipio ya que la edad media de llegada de los hijos se ha retrasado hasta alcanzar casi los 30 años.
- c) Un 27,9% de la población tiene entre 25 y 40 años lo que supone una estructura relativamente joven.
- d) Un 2,88% de la población es mayor de 80 años, y un 13,76% mayor de 65 años. La mejora en la calidad de vida, y los avances de la ciencia justifican la mayor longevidad.

Este hecho se ve acentuado en el municipio por la existencia de una residencia de ancianos privada en funcionamiento.

- e) Un 5,18% de la población tiene menos de cinco años. En 1991, esta cohorte representaba el 0,07% del total. Es un signo de la lenta recuperación demográfica del municipio.

3.4. PROBLEMAS ORIGINADOS POR LA INADECUACIÓN DEL TEJIDO INDUSTRIAL A LA DEMANDA

- a) Inexistencia de un suelo urbanizado con calificación industrial y ~~propiamente~~ ^{propiamente} asequible que provoca la existencia de talleres o actividades de almacenaje en el suelo urbano, propias de un área de uso específico, con el consiguiente deterioro de las condiciones de salubridad y molestias que estas originan sobre el entorno.
- b) Inadecuación de la ubicación del polígono industrial previsto por el planeamiento vigente en dos sentidos:
- Por una parte su situación, alejado de la vía de comunicación principal que es la N-I lo cual obligaría a canalizar el tráfico pesado procedente de las industrias a través del núcleo urbano para acceder al mismo.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

18 APR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMADO

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-2002
25-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
AJUNTAMENT DE EL MOLAR
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

8-6-01

- Por la otra, la topografía ~~del terreno calificado~~ obligaría a un excesivo coste de urbanización que en gran medida haría inviable la realización del mismo a un coste razonable para poder ofrecer un precio de suelo competitivo.

Estas condiciones contribuyen a no fomentar la localización de actividades de una cierta importancia que contribuyan a dinamizar y servir de motor para la economía local.

3.5. PROBLEMAS DERIVADOS DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE

- a) Dificultad de comunicación entre diferentes puntos del núcleo provocado por el asentamiento del núcleo de población en una vaguada entre tres colinas; el Cerro de la Corneja, el Cerro de las bodegas, el paraje denominado Prado Redondo y el Cerro de las Cancheras.

Esta situación condiciona en gran manera las posibilidades de los trazados viarios debido a las escarpadas pendientes de estos promontorios. Esta situación se ve reafirmada por al existencia de viarios de comunicación transversal de carácter eminentemente peatonal que han de ser resueltos mediante escalonamiento de su pavimento.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE POLÍTICAS,
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

10 APR 2002

- b) El trazado viario de El Molar, es herencia del trazado histórico del núcleo como se puede observar por la gran cantidad de fondos de saco, y trazado tortuoso de gran mayoría de las calles.

DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
INFORMANTE

La consecuencia es que hoy en día las necesidades de movilidad de la población no se ven facilitadas por la estrechez y el trazado, que en muchos casos imposibilita la utilización de determinadas vías por el tráfico rodado, obligando a buscar trazados alternativos, que no siempre son viables de forma económica y urbanísticamente adecuada.

Como ejemplos concretos, se puede afirmar que este es un caso generalizado en las faldas de los cerros del Depósito y de la Corneja, así como en el área de residencial Castilla, al suroeste de la población.

- c) Disgregación entre la zona este y oeste del núcleo como consecuencia de la barrera que supone el trazado de la N-I a través del mismo.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

75-6-01

Esta barrera ha supuesto tradicionalmente ~~dos tipos de crecimiento~~ diferenciados en el núcleo. En el este, el núcleo tradicional, con las ~~tipologías básicas~~ de ensanche de núcleo urbano de primera residencia. En el oeste y como desarrollo de viviendas unifamiliares aisladas en parcela, en las que se distinguen claramente la urbanización Vistasierra, básicamente de segunda residencia, y la zona de Las Arcas, si bien hay desarrollos de vivienda colectiva en casos puntuales como la urbanización residencial Castilla al suroeste.

3.6. PROBLEMAS INHERENTES A LOS DÉFICITS QUE PRESENTAN LOS ACTUALES SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Se estima que el nivel de equipamiento del municipio es el suficiente para el número de habitantes que tiene. Únicamente hay que destacar dos inconvenientes:

- a) Se hecha en falta una biblioteca municipal que sería necesaria para el equipamiento tanto del municipio como de los colindantes.
- b) Se puede apreciar sobre el plano que la distribución espacial de los equipamientos comunitarios sufre una concentración en la zona norte del casco urbano.

3.7. PROBLEMAS RELATIVOS AL ESTADO ACTUAL DEL PATRIMONIO EDIFICADO

- a) Obsolescencia física y funcional de parte de la edificación constitutiva del casco urbano, que se manifiesta en la gran cantidad de edificación ruinoso existente. Contrasta esta situación con los nuevos desarrollos de edificación que se producen en las zonas de ensanche del núcleo, lo que provoca un abandono del centro.

Esta situación en gran medida viene dada porque gran parte de las edificaciones ruinosas son antiguas eras o edificaciones ganaderas absorbidas por el crecimiento urbano, cuyo uso nunca fue residencial, y que no reúnen condiciones para serlo.

- b) Como consecuencia de la situación de abandono en la que se encuentran gran cantidad de los edificios antiguos del casco, y unido a esto la baja calidad de los materiales empleados en su construcción, se llega al hecho cierto de que gran parte de los edificios ~~del catálogo~~ se encuentran en ruina inminente y han tenido que ser demolidos por ser un peligro público su mantenimiento en las condiciones existentes.

3.8. EXISTENCIA DE URBANIZACIÓN SOMETIDA AL RÉGIMEN DE LA LEY 4/1985,
DE 4 DE DICIEMBRE DE TRATAMIENTO DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS
ILEGALES

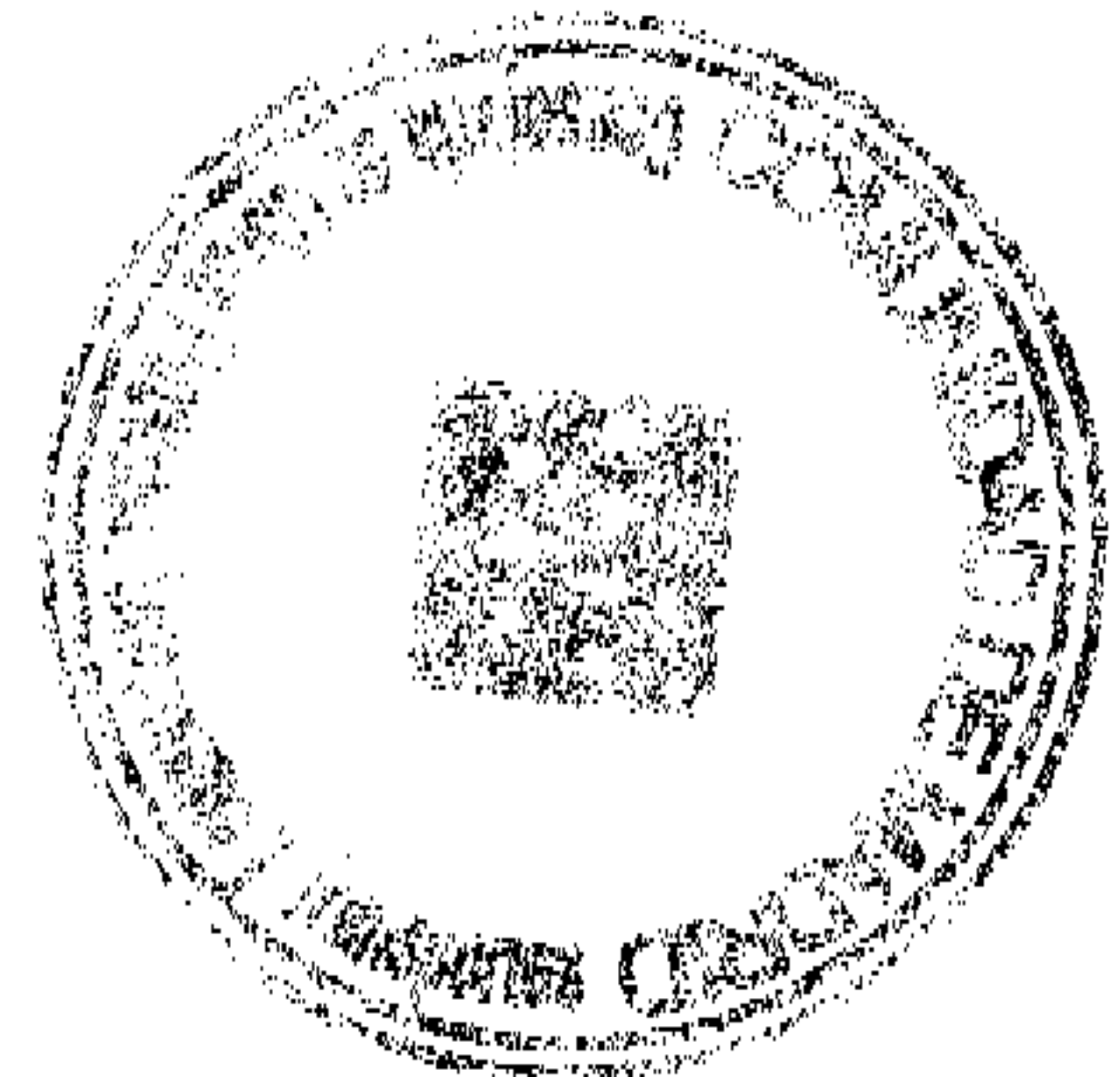
Para la urbanización Vistasierra se ha tramitado un Plan Especial exigido por la Ley 4/1985, redactado por la Comunidad de Madrid, que no ha sido aprobado definitivamente. Por tanto parece el momento oportuno para, desde la revisión de las Normas, establecer los mecanismos de legalización necesarios para que pueda ser considerada como suelo urbano sometido al mismo régimen que el resto del suelo con esta clasificación.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA

28-04-2002
Madrid 28-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
JEFES DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

4. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Como consecuencia de los problemas detectados en la información urbanística y enumerados en el capítulo anterior se exponen a continuación los objetivos básicos que han servido de base para la redacción de la propuesta contenida en el presente documento.

* OBJETIVOS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

- Proporcionar un modelo de desarrollo a largo plazo, urbanísticamente equilibrado, en el que la estructura general resuelva las disfuncionalidades fundamentales que presenta actualmente el municipio.
- Dotar de una estructura urbana adecuada e integradora a las distintas áreas residenciales actuales.
- Ordenar los intersticios y la periferia urbana residencial actual, dotándola además de los equipamientos y espacios libres necesarios para la población asentada.
- Establecer nuevas conexiones entre ambas márgenes de la N-I a su paso por el casco, de tal manera que esta vía se integre en la trama urbana, como la vía principal estructurante del núcleo y no como la barrera que es hoy día. Esta propuesta se llevaría a cabo una vez realizada la variante este.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18-ABR-2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

* OBJETIVOS PARA EL USO RESIDENCIAL

- Ofrecer dentro del término municipal de El Molar una oferta de vivienda adecuada a las capas sociales más desfavorecidas del propio municipio, así como ampliar la oferta de suelo urbanizado para facilitar el asentamiento de nuevas tipologías residenciales en torno al casco ya consolidado.
- Conseguir en las áreas residenciales de nueva implantación, una estructura urbana adecuada posibilitando la creación de vías alternativas de tráfico que eviten el paso a través del casco y que sirvan de conexión entre las distintas zonas.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
15-04-2002
15-04-2002
SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
A JEF. DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

S-6-01

- Completar la urbanización en las áreas de suelo con deficiencias en la misma.
- Es criterio del Excmo. Ayuntamiento de El Molar el incluir en la presente Revisión y Adaptación de las Normas Subsidiarias el denominado Sector Suroeste. El apartado 9 titulado "EL SECTOR SUROESTE DEL SUELO URBANIZABLE", redactado por D. José M^a Fernández del Río Fernández Dr. Arquitecto, hace referencia casi exclusiva al mismo.

Se acompaña en el ya citado apartado 9 escrito del Excmo. Sr. Alcalde de El Molar de fecha 29 de abril de 1997 en el que se señala el criterio municipal de incluir el sector en el Avance de Planeamiento.

* OBJETIVOS PARA EL SUELO INDUSTRIAL

- Consolidar y mejorar el área industrial existente, en el nordeste del núcleo, junto a la Fuente del Toro con la definición del viario necesario y la ordenación de su periferia.
- Proponer la realización de un nuevo polígono industrial apoyado en la carretera N-I, al sur del casco, con la definición de nuevo viario estructurado, creación de centros de servicios, nuevos espacios libres y equipamiento general.
- Cualificar la actual oferta de suelo industrial para asentamientos productivos, con el fin de facilitar el traslado de la industria y almacenes existentes en el casco urbano.
- Posibilitar la implantación de empresas industriales de elevada tecnología y terciario avanzado, de características similares a las existentes en los términos municipales colindantes (principalmente San Agustín de Guadalix).

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

EL TÉCNICO
INFORMANTE

* OBJETIVOS EN SUELO NO URBANIZABLE

- Proteger adecuadamente aquellas áreas de suelo no urbanizable para garantizar por una parte el mantenimiento de las cañadas, caminos y veredas existentes y

DOCUMENTACIÓN QUE SE REFIERE
AL PROYECTO DE REVISIÓN Y ADAPTACIÓN
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DEL AYUNTAMIENTO DE EL MOLAR
EL SECRETARIO MUNICIPAL TÉCNICO
LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ASESORIA
TÉCNICA Y DE INFORMACIÓN
NORMATIVA

0375. 1501
8-6-01
por otra la preservación de cauces y arroyos a fin de impedir la implantación de usos e instalaciones que impidan su normal utilización.

* OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

- Facilitar, por medio de un planeamiento urbanístico cuidadosamente estudiado, que la gestión urbanística municipal consiga una distribución equitativa de las cargas y beneficios resultantes del planeamiento y la recuperación a favor de la administración municipal de una parte de las plusvalías que genere el desarrollo urbano.
- Reestudio de las normativas de uso y edificación para adecuarlas a la situación de hecho del suelo urbano.
- Establecer los mecanismos urbanísticos necesarios tendentes a regularización de la situación de la urbanización Vistasierra, mediante la cesión efectiva al Ayuntamiento de los equipamientos, zonas verdes y viario existentes.

* OBJETIVOS EN MATERIA DE EQUIPAMIENTOS

- Obtención de suelo para la ampliación del polideportivo municipal, e instalación de actividades deportivas variadas de uso supramunicipal.
- Continuar e impulsar la creación de nuevos equipamientos de carácter sociocultural, con las dimensiones adecuadas que den servicio al municipio y alrededores.
- Localizar adecuadamente las dotaciones en los nuevos desarrollos residenciales de forma que además de ser utilizados por la población del sector, reequilibren los equipamientos de las áreas consolidadas.

* OBJETIVOS EN MATERIA DE ESPACIOS LIBRES

- Mejorar la conservación de los espacios libres existentes para que resulten agradables áreas de ocio y disfrute de la población.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 APR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-2002
Madrid, 25-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
AJEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

S-6-01

- Recuperar la vega del Jarama para ~~implantar actividades de esparcimiento y~~ relación con la naturaleza.

* OBJETIVOS EN MATERIA DE PATRIMONIO EDIFICADO

- Confección de un nuevo catálogo de edificios protegidos en el término municipal más acorde con la realidad urbanística y edificatoria.
- Establecer los mecanismos necesarios para proteger la imagen urbana de las bodegas existentes en El Molar fomentando su consolidación como uno de los pilares económicos del municipio.

* OBJETIVOS EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURAS

- Ampliación de la estación depuradora de aguas residuales.
- Establecer reservas de suelo para la implantación de depósitos para dar servicio a los nuevos asentamientos en suelo apto para urbanizar.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE



DOCUMENTACIÓN A LA QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE EL MOLAR
25-04-2002
Madrid, 25-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

5. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

Definidos los objetivos y criterios básicos de ordenación se detallan a continuación los criterios y objetivos de planeamiento contenidos en el presente documento de Aprobación Inicial.

En función de los citados objetivos el tipo de Normas Subsidiarias que se proponen son las definidas en el artículo 91.b del Reglamento de Planeamiento, es decir, aquéllas que clasifican el suelo en urbano, apto para urbanizar y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización y fijando las Normas de protección del suelo no urbanizable.

Las determinaciones y contenido de las presentes Normas Subsidiarias son las definidas en los artículos 93 y 97 del Reglamento de Planeamiento.

5.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Se plantea una clasificación del suelo en urbano, apto para urbanizar y no urbanizable conforme con los criterios establecidos en la Legislación Urbanística y Reglamento de Planeamiento.

La delimitación del suelo urbano es un acto reglado, y como tal se ha ajustado a los criterios establecidos en el artículo 8 de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y artículo 21 del Reglamento de Planeamiento, es decir, a aquellos terrenos que o bien cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o bien estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie.

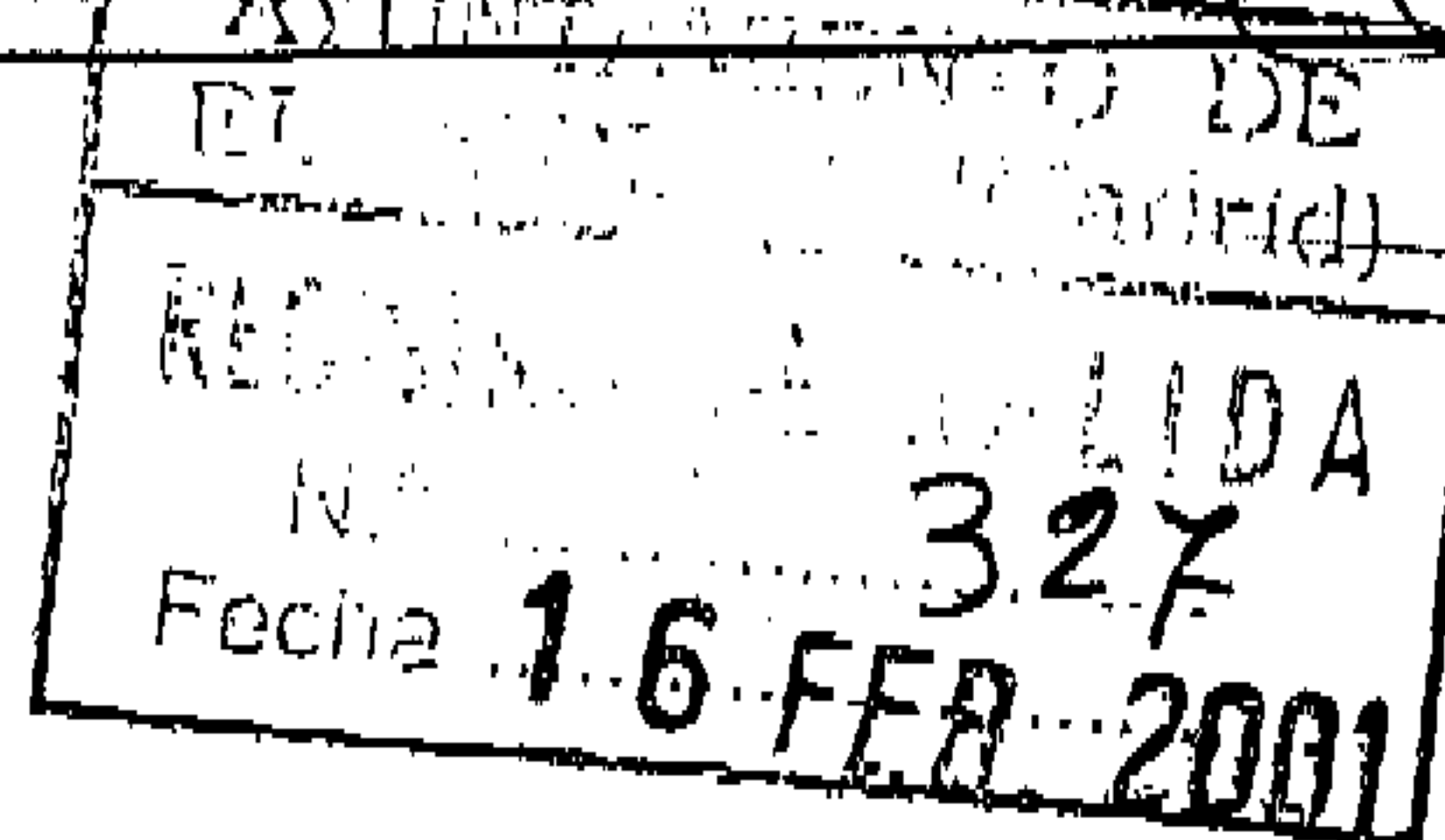
Dentro del perímetro del suelo urbano se delimitan catorce unidades de ejecución para completar su estructura urbana, en la actualidad deficiente, definiendo al mismo tiempo las cesiones necesarias para viario, espacios libres y equipamientos en cada caso, de tal forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la unidad de ejecución.

Las Normas Subsidiarias clasifican suelo apto para urbanizar en función del estudio y proyecciones del desarrollo previsible, tanto de uso residencial como de uso industrial para un



AYUNTAMIENTO DE EL MOLAR (Madrid)

Plaza Generalísimo, 1 • 28710 • Tels.: 918 410 009 - 918 410 115 • Fax: 918 410 072



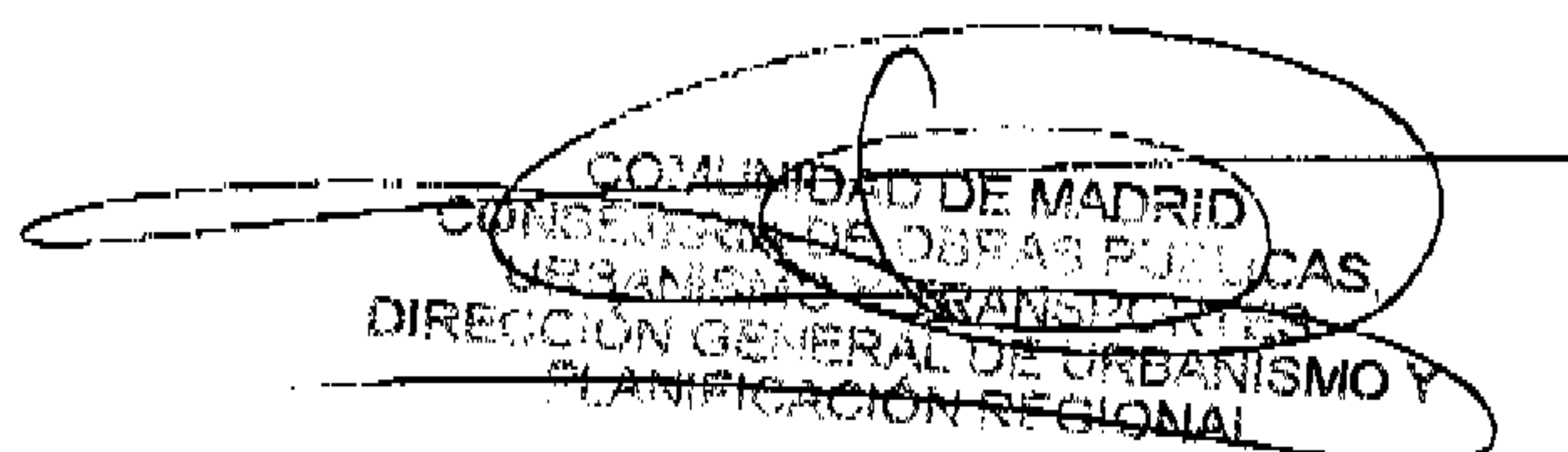
**DON FAUSTINIANO GARCIA LASECA, SECRETARIO-INTERVENTOR
DEL AYUNTAMIENTO DE EL MOLAR (Madrid).**

CERTIFICO QUE: Según informe de los Servicios técnicos municipales, que copiado literalmente dice:

" Se informa que los terrenos afectados por las unidades de Ejecución 5,6 y 10 no están vacantes de edificación y que tras las obras de urbanización del Plan Parcial "Peña la Pala", y debido a que han tenido que pasar las infraestructuras urbanas próximas a estos terrenos, se puede decir que los terrenos de las citadas unidades de ejecución cuentan con la mayoría de servicios urbanos"

Y para que conste, expido la presente con el Visto Bueno del Sr. Alcalde, en El Molar, a dieciséis de febrero de dos mil uno.

Vº Bº
LA ALCALDESA



18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-2002
Madrid, 25-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA Jefa del Servicio de Actuación
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

horizonte de veinte años. Dentro del suelo apto para urbanizar se ha procedido a realizar una delimitación de sectores a fin de facilitar la gestión. Como resultado de la misma se delimitan un total de veinticuatro sectores, veintidos de los cuales son de uso global residencial y dos de uso industrial.

Conforme el criterio municipal las Normas Subsidiarias incluyen el denominado "SECTOR SUROESTE DEL SUELO URBANIZABLE" cuyos terrenos se clasifican como suelo apto para urbanizar. Atendiendo al apartado 9 de este documento las viviendas construibles en el mismo no se han considerado, al contrario de las viviendas inicialmente previstas en el suelo apto para urbanizar próximo al núcleo de El Molar, al considerarse que serán ocupadas por vecinos de otros municipios, fundamentalmente de Madrid capital, y no de El Molar.

En el suelo no urbanizable se han establecido las protecciones impuestas por la legislación de orden superior vigente. Protección de cauces, de veredas y caminos, de carreteras, etc. y además aquellas otras que se han considerado convenientes para preservar y proteger de usos indebidos y con mayor énfasis áreas de superior fragilidad que el resto de suelo no urbanizable preservado.

5.2. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Las Normas Subsidiarias en cuanto a calificación de suelo han reestudiado las zonas de ordenanza adecuándose por una parte a aquellas situaciones actualmente existentes, con el fin de no dejar edificios fuera de ordenación y por otra, conseguir en las nuevas áreas residenciales e industriales mayor esponjamiento de los edificios con creación de espacios libres públicos o privados.

5.3. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La legislación urbanística contempla técnicas que permiten la equidistribución de las plusvalías que genera el Planeamiento Urbanístico en suelo clasificado como urbano, técnicas que, por otra parte, posibilitan la obtención de reservas de suelo para dotaciones y equipamientos comunitarios locales en suelo urbano, y permiten también la equidistribución de cargas y beneficios en el suelo apto para urbanizar tanto entre particulares como en el porcentaje asignado para la Administración actuante.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 APR 2002

DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
INFORMANTE

CEDENCO 11-7-01

PLANO URBANÍSTICO

PLANO PROVISIONAL

EL MOLAR

EL SECRETARIO



AYUNTAMIENTO DE EL MOLAR

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
23-04-2002
Madrid
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

S-6-01

Las Normas Subsidiarias recogen también la vinculación conceptual entre los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, los derechos y los deberes que el planeamiento ha de hacer surgir, como exige la Ley del Suelo.

La legislación urbanística vigente contiene técnicas que permiten extender la equidistribución de las plusvalías que genera el Planeamiento urbanístico al suelo clasificado como urbano que carece de urbanización consolidada, técnicas que, por otra parte, posibilitan la obtención de reservas de suelo para dotaciones y equipamientos comunitarios locales en suelo urbano, y permiten también la equidistribución de cargas y beneficios en el suelo urbanizable tanto entre particulares como en el porcentaje asignado para la Administración actuante.

Así el artículo 13 de la LS/98 distingue, dentro del derecho de propiedad del suelo, las siguientes facultades o derechos:

- a) *El derecho a urbanizar*, esto es, la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras necesarios para que adquiera la condición de solar.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

Este derecho se adquiere mediante la aprobación definitiva del planeamiento específico preciso según la clase de suelo (Plan General o Normas Subsidiarias o Plan Especial de Reforma Interior para el suelo urbano; Plan General o Normas Subsidiarias y Plan Parcial para el urbanizable).

DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
INFORMANTE

Para su ejercicio se precisa la aprobación del Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización u otro instrumento previsto o regulado en el planeamiento.

- b) *El derecho a edificar*, esto es, a materializar el aprovechamiento urbanístico, siempre que el proyecto de construcción sea conforme con la ordenación aplicable.

5.4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA

Dentro de lo preceptuado por la Legislación Urbanística para la gestión, se pretende que las Normas Subsidiarias sean lo más sencillas posible y adaptadas al principio de flexibilidad que informa la Revisión de las Normas. Se emplean las técnicas e instrumentos que la Legislación del Suelo ha creado y posibilitado su utilización, en función de las necesidades que demanda el desarrollo y ejecución del mismo.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-2002
Madrid, 25-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEF(A) DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

También se articulan las medidas precisas para adaptar el funcionamiento de la Administración Municipal a las nuevas condiciones establecidas en las Normas Subsidiarias, con el fin de facilitar su gestión cotidiana.

Las características generales de la ejecución de las Normas Subsidiarias son:

- a) En cuanto a la equidistribución en suelo urbano, se reduce al incluido en unidades de ejecución, es decir, aquel aún por gestionar y no consolidado al que la Ley concede derechos adquiridos diferentes.

La legislación vigente, Ley 20/1997 de 15 de julio establece la obligatoriedad de calcular el aprovechamiento medio de las unidades de ejecución en suelo urbano no incluido en áreas de reparto, con el fin de establecer los derechos de los propietarios incluidos en ella.

Las Normas Subsidiarias parten del principio general de delimitar las unidades de ejecución en suelo urbano con carácter vinculante en las propias Normas, y asumen a su vez las delimitaciones que responden a unidades de gestión incorporadas de las Normas Subsidiarias vigentes, si bien algunas de ellas serán modificadas por haberse puesto de manifiesto su inviabilidad.

- b) En el suelo apto para urbanizar se delimitan los sectores establecidos y sus respectivos aprovechamientos tipos, partiendo de la consideración de que cada sector, junto con los sistemas generales adscritos o incluidos en él constituyen un área de reparto.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
15 de abril de 2002
MADRID
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

6. PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL SUELO NECESARIO

Como introducción a este apartado debe reiterarse lo ya expuesto en el apartado 5.1 Clasificación del suelo. No se han considerado las viviendas previstas en el denominado "SECTOR SUROESTE DEL SUELO URBANIZABLE", 4.541 viviendas, ya que de acuerdo con las previsiones del apartado 9 de esta Memoria no serán ocupadas por vecinos de El Molar al igual que las 126 viviendas del Sector 22. En consecuencia la justificación que se realiza no considera las 4.667 viviendas correspondientes ambos sectores.

A continuación se plasman en el cuadro siguiente las superficies de los sectores de suelo apto para urbanizar:

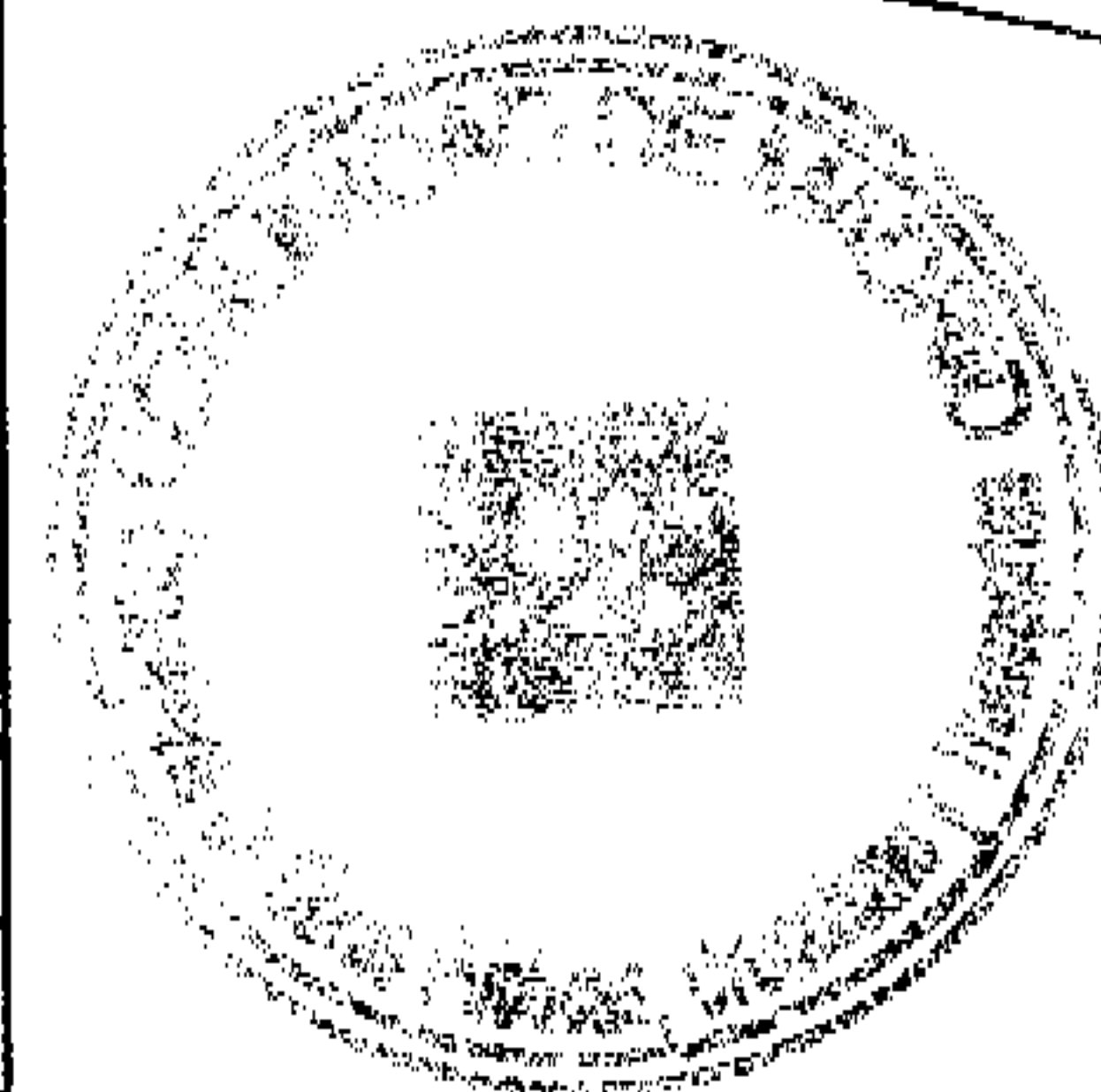
Sector residencial en SAU	Superficie bruta (Ha)	Nº de viviendas
1	6,7	134
2	4,2	82
3	5,7	113
4	5,5	110
5	5,4	108
6	10,7	214
7	16,3	327
8	19,0	380
9	6,5	131
10	7,5	150
11	8,6	172
12	4,6	92
13	9,7	194
14	6,2	123
15	6,1	122
16	10,6	210
17	5,5	109
18	5,9	118
19	10,1	202
24	11,0	265
TOTAL	165,8	3.356

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

16 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
15 de mayo de 2002
El SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
A NOMBRE DEL SERVICIO DE ACTIVACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

El número total de viviendas propuesto es de 3.356.

- * Superficie SU: 141,72 ha
- * Superficie SAU residencial: 165,8 Ha

Se recogen en el siguiente cuadro los incrementos de población que ha experimentado el municipio en los quinquenios correspondientes a los años en los que se ha realizado Padrón Municipal de habitantes.

Proyecciones de población			
Año	nº hab. El Molar	año	% crecimiento
1986	2.621	1975/1981	17,3
1991	2.826	1981/1986	9,9
1996	3.534	1986/1991	5,4

PRIMERA HIPÓTESIS

Suponer un crecimiento interanual constante e igual al existente en los últimos cinco años, es decir, 145 habitantes. Es una hipótesis al considerar que la población se estanca en término absolutos.

- * 1996 ---- > 3.554 hab.
- * 2001 ---- > 4.279 hab.
- * 2006 ---- > 5.004 hab.

SEGUNDA HIPÓTESIS

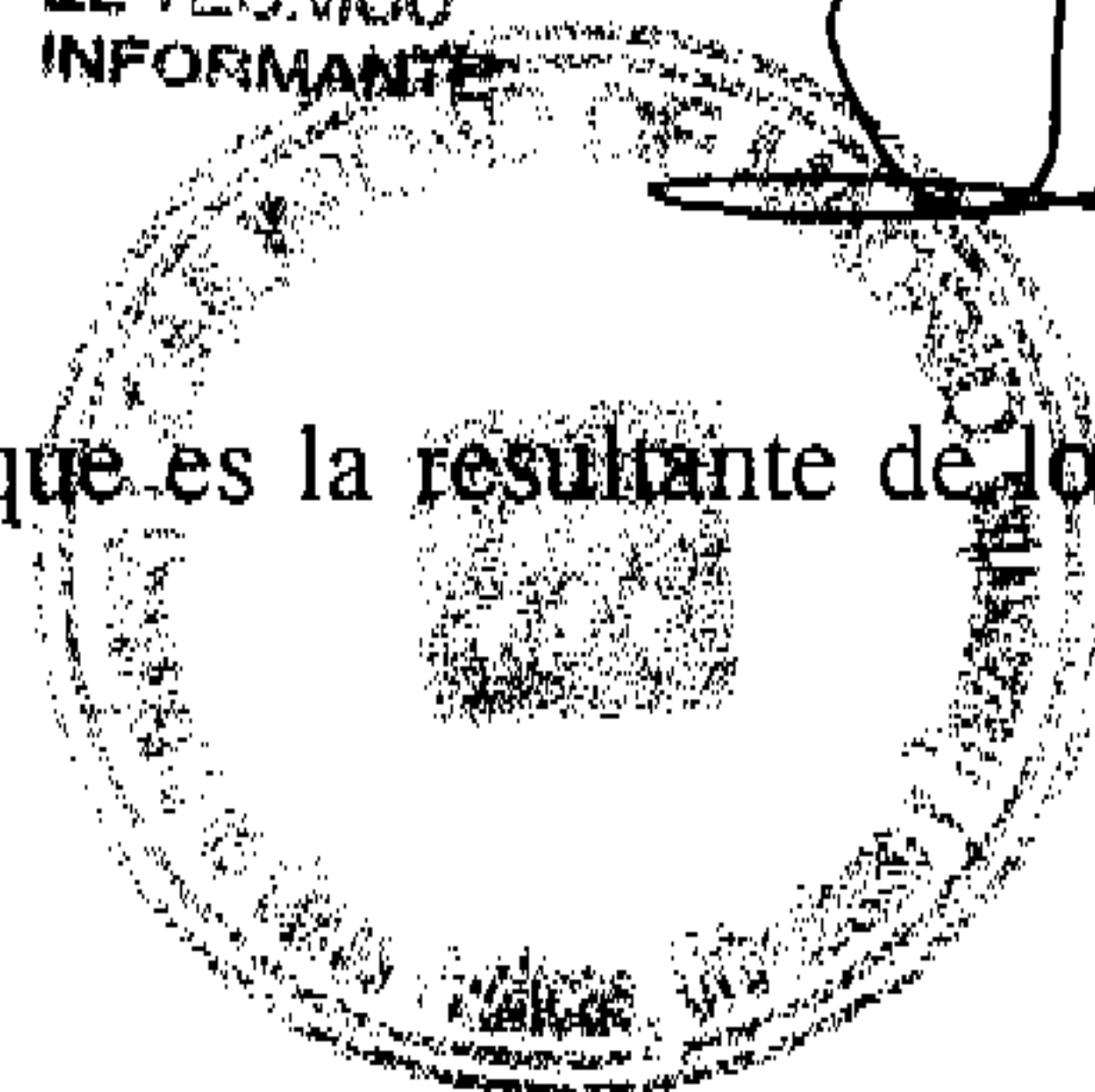
Suponer una tasa anual de crecimiento constante e igual 7,65%, que es la resultante de los últimos diez años (hipótesis bastante ajustada).

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
18-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
AJUNTAMENT DEL SERVICI D'ACTUACIÓ
ADMINISTRATIVA I DESARROLLE
URBANÍSTIC

S-6-01

año	habitantes	año	habitantes
1996	3.554	2001	5.138
1997	3.826	2002	5.531
1998	4.119	2003	5.954
1999	4.434	2004	6.409
2000	4.773	2005	6.899
		2006	7.426

TERCERA HIPÓTESIS

Suponer una tasa anual de crecimiento constante e igual 5,4%, que es la resultante de los últimos cinco años (hipótesis bastante ajustada).

año	habitantes	año	habitantes
1996	3.554	2001	4.622
1997	3.746	2002	4.871
1998	3.948	2003	5.134
1999	4.161	2004	5.411
2000	4.385	2005	5.703
		2006	6.014

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR 2002

DOCUMENTO INFORMADO

Como hipótesis final se ha realizado la media aritmética entre las ~~proyecciones~~ ^{proyecciones} de población, tomándose ésta como la previsión definitiva:

año	habitantes	año	habitantes
1997	3.757	2002	4.942
1998	3.970	2003	5.219
1999	4.195	2004	5.511
2000	4.431	2005	5.820
2001	4.679	2006	6.147

DOCUMENTO QUE SE RESERVA
EL ACORDADO DEL GOBIERNO DE
GOBIERNO DE MADRID
Madrid, 25 de abril de 2002
EL SECRETARIO GENERAL DE PLANEACIÓN
LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ASISTENCIA
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

NECESIDADES DE SUELO RESIDENCIAL

La población fijada como previsible para el año horizonte resulta ser de 6.147 hab., con lo que el incremento de población para los próximos diez años será:

$$\text{población (2006)} - \text{población (1996)} = 6.147 - 3.554 = 2.593 \text{ hab}$$

En el cuadro adjunto se muestra el número medio de personas por vivienda principal así como el tamaño medio familiar, relación del número total de viviendas con la población de derecho.

	Comunidad de Madrid	Sierra	UDE 25 El Molar
Población (1991)	4.947.555	161.520	3.663
Viviendas principales (1991)	1.512.294	48.755	1.176
Viviendas secundarias (1991)	156.933	73.421	1.008
Viviendas desocupadas (1991)	253.912	12.400	349
Total viviendas	1.923.139	161.520	2.533
Número medio de personas por vivienda principal	3,27	3,31	3,11
Número medio de habitantes por vivienda	2,57	1,2	1,2
Porcentaje vivienda secundaria vivienda principal	10,38%	15,059%	85,71%

Fuente: Documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial y elaboración propia.

EL TECNICO
INFORMANTE

Los datos del Plan Regional de Estrategia Territorial son del año 1991 y, aunque ya en dicho documento se indica que "el número de personas por vivienda principal viene descendiendo de forma constante desde el año 1960. Así, mientras en ese año, se contabilizaban 4,2 hab/vivienda, en el último censo la cifra era de 3,27" (PRES VI 17), se va a considerar que no disminuye la media familiar en la correspondiente UDE de El Molar.

Considerando por tanto como media familiar la de 3,11 hab./viv; el número estrictamente necesario de nuevas viviendas es de 834.

Estimando como aconsejable un coeficiente de esponjamiento entre el 40% y el 50% representaría unas necesidades de vivienda al año horizonte entre 1.167 y 1.251 nuevas viviendas. De este modo, el número total de viviendas propuestas en los sectores de SAU residencial, se ajusta al intervalo aconsejable.

Por otra parte, en el Plan Regional de Estrategia Territorial en 1991 el número de viviendas secundarias era de 1.008 viviendas.

En 1981 las ocupadas secundarias eran 407.

Luego en diez años, la segunda residencia ha pasado de 407 a 1.008 viviendas (supone un incremento de 601 viv.).

Suponiendo que en los próximos diez años, el aumento sea igual a la década anterior, resulta así:

- * 1981 ----> 407 viv. 2ª residencia
- * 1991 ----> 1.008 viv. 2ª residencia
- * 1996 ----> 1.309 viv. 2ª residencia
- * 2001 ----> 1.609 viv. 2ª residencia
- * 2006 ----> 1.910 viv. 2ª residencia

viv. (2ª residencia en 2006) - viv. (2ª residencia en 1996) = 601 viv.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

Sumando esta cifra a la obtenida por crecimiento natural de la población, resulta que en el año horizonte, las necesidades se situarán entre 1.768 y 1.852 nuevas viviendas, cifra satisfecha con creces con la superficie residencial propuesta en el SAU.

Si tenemos en cuenta la relación de vivienda secundaria y principal, 85,71% del total de viviendas propuestas en el suelo apto para urbanizar, incluyendo los sectores 21 y 22 (8.023), 4.320 corresponderían a vivienda principal y 3.703 a vivienda secundaria. El número de habitantes a que darían cabida sería de 11.633 habitantes. No obstante, si no se mantuviera la relación entre vivienda principal y secundaria, en el supuesto de máxima ocupación, considerando todas las nuevas viviendas principales el número total de habitantes sería de 24.951.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-2002
Madrid, 25-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
CAJERA DEL SERVICIO DE ADJUDICACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

7. PROPUESTAS JUSTIFICADAS

7.1. ADECUACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS AL DOCUMENTO DE BASES DEL PLAN REGIONAL DE ESTRATEGIA TERRITORIAL

En la redacción de las Normas Subsidiarias se han considerado las Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial (en adelante PRET), recientemente aprobado por la Comunidad de Madrid.

El documento del PRET establece un modelo globalizador para la realización de análisis y propuestas en todo el territorio de la Comunidad de Madrid, basado en la imposición de una malla regional compuesta por líneas de fuerza, que son el resultado de adoptar los vectores básicos (dirección SO-NE marcada por la sierra de Madrid y la perpendicular a la anterior surgida de las torrenteras y arroyos, así como de las cañadas y elementos sobre los que se ha configurado históricamente la región) a la realidad del territorio, compatibilizando la estructura geográfica con las modificaciones artificiales introducidas por el desarrollo urbanizador.

Estas líneas de fuerza dividen el territorio de la Comunidad en una retícula, en la que las celdas resultantes se asimilan a entidades geográficas denominadas unidades de desarrollo equilibrado (UDE) que se configuran como instrumento de análisis.

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

El término municipal del Molar, al igual que la mayoría de los municipios, comparte su ubicación territorial en varias UDEs, siendo estas: la número 12 "San Agustín de Guadalix", 25 "El Molar", 27 "Santo Domingo" y 28 "Valdetorres del Jarama".

De las cuatro, las dos primeras pertenecen geográficamente al territorio de la Sierra, mientras que las dos segundas lo son del territorio "norieste".

El documento del PRET establece un modelo de región, para cuya consecución desarrolla cinco documentos sectoriales y cinco territoriales, de cuya incorporación en el marco geográfico de la Comunidad se deducen los criterios para el desarrollo de cada una de las UDEs integrantes de esta.

En la redacción del documento se han tenido en cuenta las premisas de partida establecidas por tanto en el Plan Regional, si bien estas son lo suficientemente genéricas como para permitir una

S-6-0/

cierta flexibilidad en su aplicación concreta a cada municipio, sin que ello desvirtúe el modelo global de región que se propone.

7.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Las Normas Subsidiarias establecen una clasificación del suelo en urbano y apto para la urbanización conforme con los criterios establecidos en la Legislación Urbanística y Reglamento de Planeamiento.

7.2.1. El suelo urbano

En el suelo urbano se distinguen cinco zonas fundamentales. Tres de ellas situadas al oeste de la carretera N-I, y dos al este.

En primer lugar, se encuentra el núcleo original de El Molar, compuesto por el casco antiguo como área de mayor consolidación y las zonas de ensanche hacia el este, circundantes al anterior y con mayor grado de disgregación debido a su desigual consolidación. Sobre esta última es sobre la que se ha efectuado una mayor delimitación de unidades de ejecución, con el fin de garantizar la urbanización de la que hoy carece en gran medida.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL
13 ABR 2002
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
ELABORANTE

Próxima a la zona de ensanche, y situado al noreste del mismo, se encuentra un incipiente polígono industrial sobre el que se hayan asentadas varias industrias ya en funcionamiento. Esta zona se ha clasificado como suelo urbano de uso industrial, al existir una parcelación carente de urbanización, la cual se incluye en un Plan Especial de Infraestructuras para dotarla de servicios. Es precisamente este polígono al que se quiere dotar de un carácter de pequeña industria de uso preferente por los pequeños talleres hoy ubicados en el suelo urbano.

Las tres zonas definidas al oeste de la N-I, se pueden singularizar a simple vista. De las tres, la que se distingue con mayor facilidad por su extensión y homogeneidad es la correspondiente a la urbanización Vistasierra, situada al noreste del municipio, lindando ya con los términos de Pedrezuela y El Vellón.

La segunda de las unidades, es la denominada zona de Las Arcas, que es una urbanización surgida como expansión del núcleo hacia el oeste, al "otro lado" de la carretera nacional

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE LA REGIÓN DE
MADRID, 25-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA I+D+D DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
ECONÓMICO

apoyándose en el parcelario existente, y con un grado de urbanización insuficiente, pero con un alto grado de consolidación.

El tercero de los núcleos, es el denominado Residencial Castilla, que es un grupo de edificaciones de tipología abierta, de extensión reducida pero muy llamativo desde la carretera de acceso al Molar, por su ubicación sobre la Loma de Las Cancheras.

7.2.2. El suelo apto para urbanizar

Las Normas Subsidiarias clasifican suelo apto para urbanizar en función del estudio y proyecciones del desarrollo previsible así como de los deseos municipales de ofrecer un amplio abanico en la oferta de suelo para nuevos desarrollos, con un horizonte de veinte años. Este criterio se ha visto ratificado por la Ley 6/98.

Una vez cuantificadas las necesidades de suelo residencial e industrial, el modelo de desarrollo que se ha propuesto plantea la expansión residencial del municipio, en todas las direcciones superando las barreras tradicionales del desarrollo urbano materializadas por los cerros de la Corneja y del Depósito, así como la Loma de las Cancheras. Como únicos límites claros para el crecimiento se materializa, el límite del término municipal con Pedrezuela por el oeste y, La Dehesa municipal en el norte.

Se plantea una bolsa de suelo apto para urbanizar de uso industrial aislada del continuo urbano que se pretende consolidar. Es en el sur, junto a la carretera N-I, en el P.K. 41, donde ya hoy día existen la gasolinera, y una nave industrial en funcionamiento. Por otra parte este terreno reúne en mayor o menor medida los requisitos de proximidad a la vía principal de comunicación, y de topografía no demasiado accidentada. Como ventaja adicional, se valora la separación funcional del núcleo de población que redundará en una mejor imagen lejana final del casco, y la falta de intromisión de actividades entre suelos de distinta calificación. Asimismo, se delimita un sector de suelo industrial de menor entidad al norte del núcleo.

Conforme el criterio municipal, más ampliamente comentado en el apartado 4. Objetivos y criterios de ordenación, las Normas Subsidiarias incluyen el denominado "SECTOR SUROESTE DEL SUELO URBANIZABLE" que, careciendo de vinculación espacial directa con los suelos aptos para la urbanización previstos alrededor del núcleo, completa la relación de suelos previstos para el futuro desarrollo residencial del municipio. Conforme las mismas consideraciones,

criterio municipal, se delimita al sector situado al oeste del término municipal, en la zona colindante con el municipio de San Agustín de Guadalix, de uso residencial en su tipología unifamiliar denominado SAU-22.

Para el suelo apto para urbanizar situado en las inmediaciones del núcleo urbano existente, se prevé un desarrollo con tipología residencial de baja densidad (20 viv/Ha), para una oferta total de suelo de 165,8 Ha a los que hay que añadir los sectores más alejados del núcleo, Sectores 21 y 22 con una superficie de 253,8 Ha. Estos nuevos tipos de desarrollo requerirán un estudio de las condiciones de edificación, desde el propio Plan Parcial, ya que con la hipótesis de partida de flexibilizar el planeamiento, todas aquellas determinaciones impropias del documento de Normas Subsidiarias, se establecerán por los propios planeamientos de desarrollo correspondientes.

El suelo apto para urbanizar de uso predominante industrial se localiza como ya se ha dicho con anterioridad en un pequeño sector al norte del núcleo y en otro de superficie mayor al sur del núcleo. La oferta de suelo prevista desde las Normas es de 61,2 Ha, sobre la que se define un aprovechamiento que permitirá la implantación de industrias de mayor tamaño del tipo de industria escaparate, además de los consiguientes equipamientos y espacios libres.

7.2.4. El suelo no urbanizable

Dentro del suelo no urbanizable las Normas Subsidiarias recogen seis categorías distintas reflejadas en el plano nº 1 "CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN FORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE".

La consideración o no de la necesidad de protección del suelo, viene a través de dos vías diferentes. Por un lado el estudio del medio físico realizado en el documento de Información Urbanística, y por otro la aplicación directa sobre esta clase de suelo de la legislación sectorial en Materia de Cauces, Caminos y Veredas y medio ambiente vigentes.

Las categoría definidas son:

- 1ª. SNU preservado.
- 2ª. SNU Protegido Clase I. Protección de Cauces y Riberas y Vías Pecuarias.
- 3ª. SNU Protegido Clase II. Espacios Forestales en Régimen Especial.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 APR 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-2002
MADRID
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
NORMATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

- 56-01
- 4ª. SNU Protegido Clase III. Espacios de Interés Forestal y Paisajístico.
 - 5ª. SNU Protegido Clase IV. Espacios de Interés Agropecuario Extensivo.
 - 6ª. SNU Protegido Clase V. Espacios de Interés Edafológico y Agrícola.
 - 7ª. SNU Protegido Clase VI. Espacios Rurales con restricciones de uso.

que se desarrollan en el Título III de las Normas Urbanísticas.

7.2.4. Estructura viaria

Desde el punto de vista de las estructuras urbanas el objetivo es conseguir una estructura viaria interna coherente y jerarquizada, que permita apoyarse en el viario estructurante existente, complementando este para diversificar las posibilidades de conexión entre los diferentes puntos del casco. A este respecto se plantea la transformación de la actual N-I a su paso por el núcleo de población una vez realizada la variante de la N-I y cedida al Ayuntamiento como una vía principal de sección tipo bulvar que servirá para la creación de un gran eje urbano norte-sur que ordene de forma clara el tejido urbano. En este sentido, la representación gráfica de dicho bulvar sólo tendrá virtualidad cuando sea cedida dicha N-I al Ayuntamiento de El Molar. Asimismo se prevé una franja de protección en los suelos aptos para urbanizar con el objeto de asegurar el necesario distanciamiento de las edificaciones residenciales con la variante de la N-I.

7.2.5. Infraestructuras hidráulicas

Los terrenos donde se ubican las infraestructuras básicas existentes para la aducción y regulación de agua potable y depuración del agua residual del municipio se han calificado como sistema general de infraestructura hidráulica.

Los terrenos para la localización de las nuevas infraestructuras hidráulicas se adscriben al suelo apto para urbanizar para su obtención.

7.2.6. Sistema general de espacios libres

El sistema general de espacios libres se conforma con los existentes en el suelo urbano con una superficie de 52.160 m² así como el parque del Cerro de la Corneja de 156.300 m² y 8.200 m² del parque de Talamanquilla localizados en el suelo no urbanizable.

COMUNIDAD DE MADRID
GOBIERNO DE LAS ILAS PUBLICAS,
TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE ORGANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

10 APR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
15-04-2002
Madrid 15-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTUACION
NORMATIVO

Los espacios libres de sistema general propuestos en el ~~suelo apto para urbanizar~~ suponen un total de 89.400 m².

El artículo 12.1b del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y el 19 del Reglamento de Planeamiento, prevé una superficie mínima de 5 m² por habitante, destinada a sistema general de espacios libres.

La dotación prevista en las Normas Subsidiarias supone un total de 306.060 m² por lo que para una dotación de 5 m² por habitante, se podría dar cabida a una población de 61.212 habitantes, población muy superior a la prevista y, por tanto se cumple con creces el ratio mínimo establecido en la legislación vigente.

7.2.7. Resumen de superficies

Las Normas Subsidiarias de 1991 plantean las siguientes superficies:

Suelo urbano total	122,45 Has
Suelo urbano en unidades de actuación	25,41 Has
Suelo apto para urbanizar	74,11 Has
Suelo apto para urbanizar Residencial	22,81 Has
Suelo apto para urbanizar Industrial	51,30 Has
Equipamientos en suelo urbano	79.100 m ²
Jardines y espacios libres en suelo urbano	89.500 m ²
Zona verde de sistemas generales en S.N.U.	124.400 m ²

La cuantificación de las superficies de suelo urbano total, equipamientos, jardines y espacios libres y Zona verde de sistemas generales, se ha obtenido medida sobre el plano de calificación de las Normas Subsidiarias de 1991.

La Revisión y Adaptación de las Normas Subsidiarias plantea las siguientes superficies:

Suelo urbano	141,72 Has
Sistema general de espacios libres en suelo urbano	52,159 m ²
Sistema general de equipamientos en suelo urbano	101.400 m ²
Espacios libres locales en suelo urbano	72.650 m ²

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-2002

Madrid, 25-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

S-6-01

Equipamientos locales en suelo urbano	17.841 m2
Suelo apto para urbanizar	480,82 Has
Suelo apto para urbanizar Residencial	419,6 Has
Suelo apto para urbanizar Industrial	61,22 Has
Suelo apto para urbanizar S-21 y S-22	253,8 Has
Sistema general de espacios libres en suelo apto para urbanizar	89.400 m2
Sistema general de equipamientos en suelo apto para urbanizar	43.200 m2
Infraestructuras en suelo apto para urbanizar	51.500 m2
Sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable	164.500 m2
Sistema general de infraestructuras en suelo no urbanizable	270.300 m2

7.3. CALIFICACIÓN DEL SUELO

En el suelo no urbanizable, las Normas Subsidiarias, desarrollan el Título VI de la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, así como la legislación sectorial vigente.

Las normas zonales en suelo urbano se han establecido considerando las tipologías edificatorias y usos existentes en el municipio y de este modo se definen las siguientes:

- * *Manzana:* que en su grado 1 corresponde con las manzanas caracterizadas por tipologías de vivienda sin patio de manzana, en su grado 2 corresponde a manzanas que se configuran formando patio de manzana, y en su grado 3 corresponde a las manzanas que forman el casco antiguo caracterizado por tipologías de vivienda sin configurar patio de manzana.
- * *Bloque abierto:* edificación colectiva que se dispone aisladamente con espacios libres. Se han considerado dos grados. El primero corresponde con aquellas parcelas con bloques ya edificadas en los que se mantiene el aprovechamiento existente. El grado segundo establece las condiciones para la edificación de las parcelas aún no edificadas.
- * *Vivienda unifamiliar:* en las tipologías de vivienda aislada, pareada o adosada, en los que hay que se reconsideran los tamaños de parcela y condiciones de edificación.

S-6-01 25 JUN 2002

- * Las urbanizaciones ya existentes, como Vistasierra, San Vicente Paul y las Casas del MOPU se regulan mediante una normativa específica creada a tal efecto, teniendo en cuenta las condiciones particulares de cada una de ellas.
- * *Bodegas*: como hecho singular dentro de las tipologías de edificación existente en el municipio, se establece una norma zonal específica en un doble sentido: el primero como protección de las existentes, en el que se regulan las condiciones para la renovación y; la segunda las condiciones que deben cumplir las nuevas que se hayan de realizar.
- * *Industria*: en su doble carácter de pequeños talleres e industria escaparate en parcelas de mayor dimensión.
- * *Transformación*: orientada a dotar un mecanismo de gestión que permita trasladar las parcelas así calificadas a los polígonos industriales, sin dejar en este momento fuera de ordenación la actividad que se desarrolla en la actualidad, sustituyendo esta por un nuevo desarrollo residencial.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
ORDENACION REGIONAL
10 JUN 2002
DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO
INFORMANTE

Para el suelo apto para urbanizar se prevén básicamente, dos usos: el industrial y el residencial de baja densidad con tipología predominante unifamiliar.

Establece el artículo 110 de la Ley de Medidas de la Comunidad de Madrid:

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbana y las Normas Subsidiarias de Planeamiento deberán establecer las determinaciones precisas para asegurar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que habilite a la Administración para tasar su precio, el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles, en función del poder adquisitivo de la población, para un período de ocho años, dando prioridad a la satisfacción de las necesidades de los sectores de rentas más bajas. Como mínimo la calificación para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública supondrá el 50% de la superficie del suelo urbanizable destinado al uso residencial, debiendo modularse el régimen concreto de protección aplicable en función de las necesidades estimadas en el Municipio correspondiente.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25 JUN 2002
Madrid, 25 JUN 2002
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

2. El establecimiento de las determinaciones a que se refiere el número anterior será facultativo para los Planes Generales y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de los Municipios, cuya capacidad residencial total, existente y prevista, calculada ésta última, en su caso, conforme a las estimaciones finales de dichos instrumentos, sea inferior a 25.000 habitantes, salvo que el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid disponga su obligatoriedad en todos o algunos de estos Municipios, por aconsejarlo así el desarrollo urbanístico en la región. El decreto correspondiente se aprobará a propuesta del Consejero competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y previa audiencia por plazo de quince días de los Municipios interesados.

Como ya se ha visto en el apartado 6, el número de viviendas previstas en el suelo apto para urbanizar es de 8.023, por lo que la capacidad residencial del municipio, considerando el tamaño medio familiar de 1,45 (datos obtenidos del Plan Regional de Estrategia Territorial para la UDE 25, El Molar) sería de 11.633 habitantes. Por lo tanto, no sería necesario calificar ninguna vivienda sometida a algún régimen de protección pública. No obstante, se ha considerado adecuado calificar el 50% del suelo de los sectores del suelo apto para urbanizar para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. La modulación del régimen concreto de protección aplicable se realizará cuando se desarrolle cada sector.

7.4. GESTIÓN DEL SUELO

7.4.1. Gestión y ejecución

En sentido amplio la gestión urbanística comprende todo el proceso completo de producción de lo urbano. Se inicia con la formación, redacción, tramitación y aprobación de las Normas Subsidiarias y se desarrolla con su ejecución que supone las fases de:

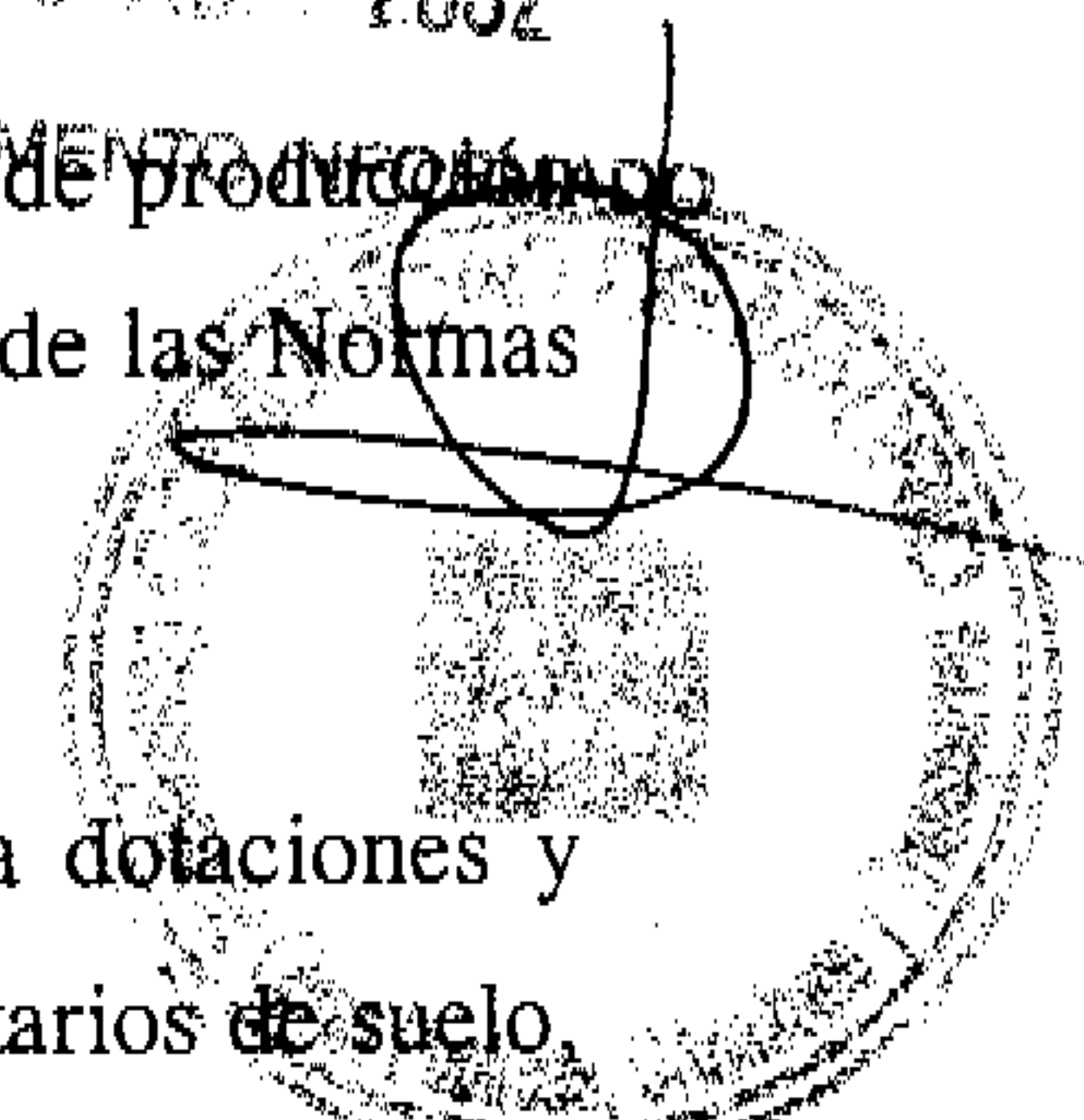
- * Adquisición, por el Ayuntamiento, de los terrenos necesarios para dotaciones y equipamientos (bien por la cesión obligatoria y gratuita por los propietarios de suelo, bien por expropiación o bien por ocupación directa) y del suelo necesario para ejercer el derecho al porcentaje de aprovechamiento lucrativo resultante de la participación municipal en el aprovechamiento medio o tipo.
- * Equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, entre los propietarios del suelo y el Ayuntamiento, en su caso.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMANTE

EL TÉCNICO
INFORMANTE



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
URBANÍSTICO

- EL MULAR S-6-01
- * Urbanización de los terrenos, considerada ~~esta fase como proyecto~~ y ejecución material de las obras de construcción de ~~las infraestructuras de urbanización~~ previstas en las Normas para la transformación del terreno en solares, calles, zonas verdes, etc.
 - * Edificación o etapa en la cual, tras la urbanización del suelo o simultáneamente, en su caso, se le da forma física al espacio urbano-arquitectónico previsto en el planeamiento construyendo los edificios que luego van a ser incorporados a la propiedad de los titulares de los aprovechamientos del suelo.
 - * Conservación de lo urbanizado y edificado como última fase de la gestión.

En sentido estricto la gestión urbanística coincide con la ejecución del planeamiento desarrollada en el Título IV de la Ley del Suelo y Título III de la Ley 20/1997, de 15 de julio que regulan con detalle lo establecido en la Ley 6/1998 sobre régimen del suelo y valoraciones:

- a) Obtener, los propietarios de suelo, el derecho al aprovechamiento establecido por el planeamiento, a través de la actuación mediante unidades de ejecución (siempre en suelos aptos para urbanizar y a veces en suelo urbano).

AYUNTAMIENTO DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

- b) Obtener, el Ayuntamiento, el suelo para ejercer el derecho al aprovechamiento urbanístico que le corresponda así como los terrenos destinados a

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

- b.1) Los sistemas generales de espacios libres, parques y zonas verdes públicas, de comunicación y sus zonas de protección y de equipamiento comunitario.

- b.2) Infraestructuras generales de urbanización.

- b.3) Los sistemas locales dotacionales de equipamientos públicos.

- b.4) Los terrenos urbanizados de sistema local de comunicaciones (calles, plazas, etc.).

- b.5) Los terrenos urbanizados de sistema local de espacios libres (parques, jardines, etc.).

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
22 de mayo de 2004
Medida: 25.05.2004
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

b.6) Las infraestructuras locales de urbanización correspondientes.

7.4.2. El planeamiento de desarrollo como legitimador de la ejecución

Las Normas Subsidiarias si no contemplaran la gestión, serían un instrumento inútil, no servirían para casi nada, pero la ejecución sin planeamiento no es posible, ya que son las Normas y el cumplimiento de sus determinaciones las que delimitan y configuran los derechos y deberes básicos de los propietarios del suelo y las facultades urbanísticas de la propiedad y legitima, en general, la ejecución (artículo 116 Ley del Suelo de 1976).

Es cierto que el planeamiento es la base necesaria y fundamental de toda ordenación urbana pero no es menos cierto que unas Normas redactadas sin una acertada previsión de su ejecución o sin que ésta se materialice por obra de una eficaz gestión urbanística es letra muerta o, peor aún, un gran obstáculo para el desarrollo urbano. Cuando las Normas no se pueden gestionar, por defectos de concepción, o no se ejecutan, por ausencia de voluntad, los inconvenientes de las Normas salen a la luz en forma acentuada. Por el contrario, si las Normas son realizadas con realismo y con la visión puesta en su gestión, las virtudes del planeamiento resplandecen y su gestión se facilita en gran manera.

La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento de planeamiento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate:

- * En suelo urbano ordenado directamente por las Normas Subsidiarias, es decir, no pendiente de posterior desarrollo: las Normas Subsidiarias.
- * En suelo urbano de ordenación diferida a planeamiento ulterior, es decir, pendiente de posteriores desarrollos: Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle según los casos.
- * En suelo apto para urbanizar en régimen transitorio, es decir, con Plan Parcial vigente que se incorpora íntegramente a las Normas Subsidiarias: el Plan Parcial vigente.
- * En suelo apto para urbanizar: Plan Parcial.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

10 APR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
15.04.2002
Dado en Madrid
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NO INMATIVO

- * Los sistemas generales incluidos en sectores: Plan Parcial del sector.
- * Los sistemas generales no incluidos en sectores se ejecutan bien directamente si en las propias Normas Subsidiarias se definen sus características con el detalle y la precisión suficiente para su ejecución directa o bien mediante, el correspondiente Plan Especial.

7.4.2.1. *El suelo urbano de las Normas Subsidiarias*

Para la ejecución del suelo urbano de las Normas Subsidiarias es suficiente que contenga los requisitos señalados en el artículo 81, de la Ley 6/1998, lo cual se cumple en una gran parte del suelo clasificado como suelo urbano por las Normas Subsidiarias; es el denominado suelo urbano de ordenación directa.

Ante la falta de alguna de las determinaciones exigidas o bien ante la falta de una regulación concreta son precisos, en ocasiones, Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle. En las Normas Subsidiarias no se han delimitado áreas de suelo pendientes de Plan Especial.

7.4.2.2. *Los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle*

Para la ejecución del suelo apto para urbanizar de las Normas Subsidiarias se precisa la aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector que se trata de ejecutar.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSELERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

18 ABR 2002

DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO
INFORMANTE

La ejecución de los sistemas generales se puede llevar a efecto bien directamente o mediante la aprobación de Planes Especiales.

7.4.3. Nuevos objetivos para la gestión

La gestión dentro del vigente marco normativo, trata de facilitar la consecución del objetivo de la flexibilidad de las Normas Subsidiarias, utilizando las técnicas e instrumentos que la vigente Legislación Urbanística ha puesto a su alcance, empleándolos en función de las necesidades demandadas por el desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias.

PRESENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-6-2002
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
Y PLANIFICACIÓN REGIONAL

7.4.3.1. *En suelo urbano*

Con objeto de facilitar en lo posible la posterior ejecución de las Normas Subsidiarias se:

- * Han incorporado las determinaciones de todos aquellos Planes de Desarrollo, Planes Especiales, Estudios de Detalle, etc. que se consideran adecuados para satisfacer los intereses generales de la población.
- * Mantienen las determinaciones y la gestión en todas aquellas unidades de actuación y polígono que hubiesen iniciado la gestión.
- * Se delimitan catorce nuevas unidades de ejecución para conseguir rematar el suelo urbano.

7.4.3.2. *En suelo apto para urbanizar*

Con independencia del Plan Parcial en proceso de desarrollo, gestión o ejecución, que tengan definida y articulada su gestión mediante determinaciones coherentes con los objetivos de las Normas Subsidiarias, Planes que las Normas Subsidiarias incorporan como suyos, para el resto de este suelo se ha procedido a la delimitación ponderada de los sectores en los que éste se ha dividido.

Se han delimitado un total de veintidós sectores, cuyas características principales se detallan a continuación:

Sector nº 1

Uso característico: Residencial
 Superficie neta del sector: 61.700
 Superficie sistemas generales adscritos:
 Número máximo de viviendas: 134

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
 EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
 GOBIERNO DE FECHA
 15-04-2002
 Medida 15-04-2002
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 A C/TA DEL SERVICIO DE ACTUACION
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 URBANO

Sector nº 2

Uso característico: Residencial
 Superficie neta del sector: 35.600
 Superficie sistemas generales adscritos: 4.548
 Número máximo de viviendas: 82

Sector nº 3

Uso característico: Residencial
 Superficie neta del sector: 54.700
 Superficie sistemas generales adscritos: 6.187
 Número máximo de viviendas: 113

Sector nº 4

Uso característico: Residencial
 Superficie neta del sector: 50.700
 Superficie sistemas generales adscritos: 6.045
 Número máximo de viviendas: 110

Sector nº 5

Uso característico: Residencial
 Superficie neta del sector: 50.600
 Superficie sistemas generales adscritos: 3.783
 Número máximo de viviendas: 108

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACIÓN REGIONAL

10 AGO 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
 INFORMANTE

Sector nº 6

Uso característico: Residencial
 Superficie neta del sector: 102.332
 Superficie sistemas generales adscritos: 7.771
 Número máximo de viviendas: 214

Sector nº 7

Uso característico: Residencial
 Superficie neta del sector: 159.400
 Superficie sistemas generales adscritos: 11.875
 Número máximo de viviendas: 327

EXPOSICIÓN A QUE SE REFIERE
 EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
 GOBIERNO DE MADRID
 DE 25-04-2002
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 LA OFICINA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 NORMATIVO

Sector nº 8

Uso característico: Residencial

Superficie neta del sector: 188.900

Superficie sistemas generales adscritos: 13.808

Número máximo de viviendas: 380

Sector nº 9

Uso característico: Residencial

Superficie neta del sector: 65.300

Superficie sistemas generales adscritos: 4.746

Número máximo de viviendas: 131

Sector nº 10

Uso característico: Residencial

Superficie neta del sector: 72.500

Superficie sistemas generales adscritos: 5.229

Número máximo de viviendas: 150

Sector nº 11

Uso característico: Residencial

Superficie neta del sector: 188.900

Superficie sistemas generales adscritos: 5.987

Número máximo de viviendas: 172

Sector nº 12

Uso característico: Residencial

Superficie neta del sector: 43.400

Superficie sistemas generales adscritos: 5.062

Número máximo de viviendas: 99

Sector nº 13

Uso característico: Residencial

Superficie neta del sector: 97.200

Superficie sistemas generales adscritos: 10.637

Número máximo de viviendas: 194

Sector nº14

Uso característico: Residencial

Superficie neta del sector: 58.700

Superficie sistemas generales adscritos: 6.734

Número máximo de viviendas: 123

Sector nº15

Uso característico: Residencial

Superficie neta del sector: 58.300

Superficie sistemas generales adscritos: 6.669

Número máximo de viviendas: 122

Sector nº16

Uso característico: Residencial

Superficie neta del sector: 101.600

Superficie sistemas generales adscritos: 13.567

Número máximo de viviendas: 210

Sector nº17

Uso característico: Residencial

Superficie neta del sector: 104.100

Superficie sistemas generales adscritos: 5.958

Número máximo de viviendas: 109

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO INFORMANTE

Sector nº18

Uso característico: Residencial

Superficie neta del sector: 53.300

Superficie sistemas generales adscritos: 6.494

Número máximo de viviendas: 118

Sector nº19

Uso característico: Residencial

Superficie neta del sector: 100

Superficie sistemas generales adscritos: 202

Número máximo de viviendas: 202

DOCUMENTO QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-2002
Votación: 25-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTIVACIÓN
ECONÓMICA Y DESARROLLO
ECONÓMICO

Sector nº 20

Uso característico: Industrial

Superficie neta del sector: 555.400

Superficie sistemas generales adscritos: 9.000

Sector nº 21

Uso característico: Residencial

Superficie neta del sector: 2.328.700

Superficie sistemas generales adscritos: 11.000

Número máximo de viviendas: 4.541

Sector nº 22

Uso característico: Residencial

Superficie neta del sector: 210.000

Superficie sistemas generales adscritos: ---

Número máximo de viviendas: 126

Sector nº 23

Uso característico: Industrial

Superficie neta del sector: 56.800

Superficie sistemas generales adscritos: 16.491,7002

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE AYUNTAMIENTOS,
INICIATIVAS Y OBRAS,
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

DOCUMENTO INFORMADO

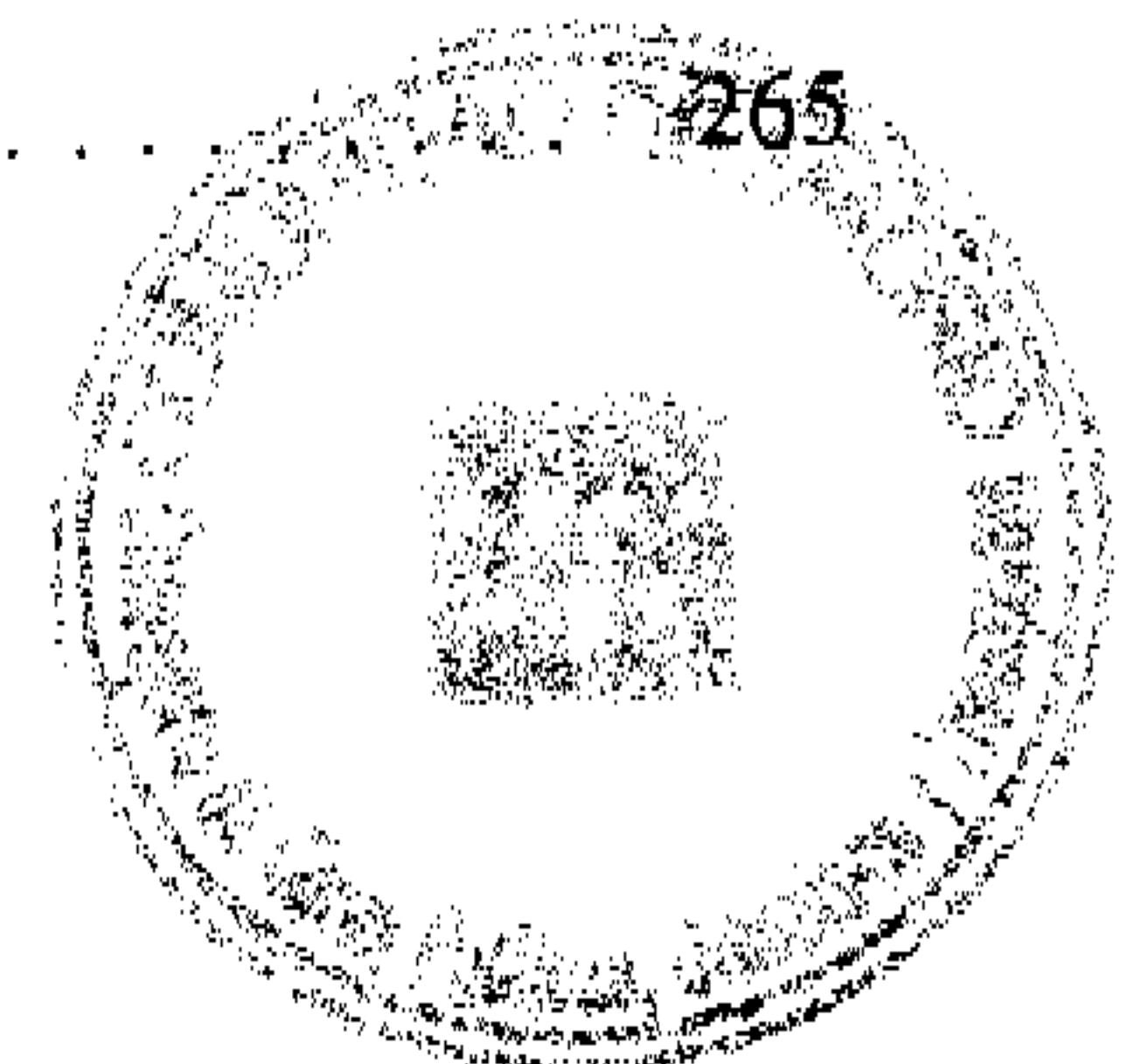
EL TÉCNICO
INFORMANTE**Sector nº 24**

Uso característico: Residencial

Superficie neta del sector: 86.115

Superficie sistemas generales adscritos: ---

Número máximo de viviendas: 265



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA

25-04-2002
25-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
URBANO

EL TECNICO

S-6-01

8. TÉCNICAS PARA CONCRETAR LA PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS

8.1. EN SUELO URBANO

Las Normas Subsidiarias, distinguen los derechos y deberes de los propietarios del suelo urbano en función de su consolidación, artículos 13 y 14 de la Ley 6/1998.

En suelo urbano consolidado por la urbanización el aprovechamiento correspondiente al titular de los terrenos es el resultante de aplicar a su parcela las condiciones de la norma zonal en que se haya incluida. Esta clase de suelo urbano, no requiere pues técnica equidistributiva alguna.

En suelo urbano que carece de urbanización consolidada, incluido en unidad de ejecución, el aprovechamiento correspondiente al titular de los terrenos será el que resulte de aplicar a la superficie de un terreno el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución en que se encuentre incluido, al que habrá que descontar la cesión del 10 por 100 del aprovechamiento medio que corresponde al Ayuntamiento.

Establece asimismo el art. 8.4 de la Ley 20/1997 de 15 de julio, que las unidades de ejecución cuyo objeto sea la reforma, renovación o mejora urbana, así como las obras de rehabilitación y la sustitución de la edificación sin aumento del volumen construido no darán lugar a transferencias ni a cesiones de aprovechamiento.

8.2. EN SUELO URBANIZABLE

El aprovechamiento urbanístico correspondiente a los titulares de terrenos incluidos en un sector de suelo apto para urbanizar el que resulte de aplicar a la superficie de sus terrenos al aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre incluido, al que habrá que descontar la cesión del 10 por 100 del aprovechamiento medio que corresponde al Ayuntamiento.

8.3. ÁREAS DE REPARTO

Se considera como área de reparto el ámbito territorial definido por las Normas Subsidiarias dentro del cual los propietarios se reparten en porcentaje legal de aprovechamientos lucrativos.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 15 de mayo de 2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA LEY DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

EL TECNICO

S-6-01

establecidos por la Ley 20/1997 de 15 de julio, expresándolos en metros cuadrados construibles del uso y tipología edificatoria característicos por unidad de superficie de suelo, lo que se conoce como aprovechamiento tipo.

En cumplimiento de la legislación del suelo vigente en suelo urbano no se delimitan áreas de reparto.

En suelo apto para urbanizar, se hace coincidir cada uno de los sectores, junto con los sistemas generales adscritos, con un área de reparto.

8.4. CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS TIPO

Se ha calculado el aprovechamiento tipo de cada área de reparto dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, previamente homogeneizado, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, por la superficie total del área de reparto.

8.5. CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS MEDIOS

En conformidad con la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 20/97 de 15 de julio de la Comunidad de Madrid se ha calculado el aprovechamiento medio de las unidades de ejecución dividiendo la edificabilidad total, incluida la dotacional privada correspondiente a la misma, previamente homogeneizados con los coeficientes de ponderación relativa que se definen en el apartado siguiente, por la superficie total de la unidad de ejecución excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter general o local ya existentes.

8.6. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

La ponderación relativa entre diferentes usos y tipologías edificatorias para el cálculo de los aprovechamientos tipo en suelo apto para urbanizar se ha hecho estableciendo un coeficiente " α " de ponderación relativa entre el uso dominante o característico de cada área de reparto, al que se le asigna valor unidad, y los restantes con valores superiores o inferiores en función del valor relativo resultante de las circunstancias concretas del municipio.

Los coeficientes establecidos se justifican en el epígrafe 9.1.8.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
EDIFICATORIAS REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO

INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
MAYO 25-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
CAJERA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

9. EL SECTOR SUROESTE DEL SUELO URBANIZABLE (VALDELARRIA)

9.0. CRITERIO DEL AYUNTAMIENTO DE EL MOLAR

El criterio municipal en relación con la inclusión como suelo apto para urbanizar del denominado "SECTOR SUROESTE" se expresa en el escrito de fecha 29 de abril de 1997 que se acompaña.

La totalidad de este apartado "EL SECTOR SUROESTE DEL SUELO URBANIZABLE" (VALDELARRIA) ha sido redactada por D. José M^a Fernández del Río Fernández, Dr. Arquitecto.

En la presente revisión de las Normas Subsidiarias de El Molar se ha clasificado como suelo urbanizable una extensión aproximada de 234 Ha, situada al suroeste del término municipal, habiéndose denominado Sector Suroeste (Valdelarría), y calificado con el uso global residencial, destinado a las tipologías de edificación unifamiliar y multifamiliar.

Esta clasificación de suelo busca el objetivo de crear, en este término municipal, una unidad urbanística integrada o nueva urbanización autónoma, de baja densidad, al estilo de las ya existentes a lo largo de la Nacional I (La Moraleja, Ciudadcampo, Santo Domingo, Fuente el Fresno, etc.), las cuales tienen una relación directa, a través de esta vía, con la Capital.

El área delimitada se considera la única ubicación viable, dentro del ámbito del término municipal, para obtener una urbanización de estas características, que contará, debido a su tamaño, y tal y como se exige por el Reglamento de Planeamiento, con las dotaciones de espacios libres, centros docentes y servicios de interés público y social necesarios para su desenvolvimiento con completa autonomía y autosuficiencia.

9.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CREACIÓN DEL SECTOR

La clasificación del Sector como suelo urbanizable es una cuestión de oportunidad para lo cual tiene plena competencia el Excmo. Ayuntamiento de El Molar, una vez comprobado que no se producen afecciones negativas ni desde el punto de vista de la ordenación del territorio, ni desde la óptica del urbanismo ni la perspectiva medioambiental y, por el contrario, supone un

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEACIÓN REGIONAL

13-10-2002
INFORMADO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE:
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-2002
Módulo
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

importante beneficio socioeconómico para la Comunidad de Madrid y para el municipio, tal y como se justifica a continuación.

9.1.0. Síntesis del inventario ambiental del sector suroeste

9.1.0.1. *Suelo*

Según el sistema de clasificación de la F.A.O., los suelos que tienen representación en el Sector Suroeste corresponden fundamentalmente a la unidad taxonómica de los luvisoles, subdivididos en tres categorías, *Luvisol háplico*, *Luvisol cálcico* y *Luvisol gleico*. Estos suelos están caracterizados por presentar un horizonte B árgico subsuperficial, que tiene un contenido en arcilla superior al horizonte situado por encima de él. La presencia de esta acumulación de arcilla en las condiciones climáticas presentes, precipitaciones relativamente escasas, es debida mayoritariamente a la simple formación *in situ*.

Las asociaciones de suelo dentro de los luvisoles se corresponden con las dos zonas litológicas existentes, es decir zona de arcosas y zona de terrazas; en la primera se da una presencia preponderante de luvisoles háplicos y en menor proporción luvisoles gleicos. Las texturas son gruesas o medias. En la zona de terrazas la presencia mayoritaria corresponde a luvisoles cálcicos y en menor proporción luvisoles háplicos. Las texturas son finas.

De este tipo de suelos destaca, en general, la pobreza en materia orgánica y en nitrógeno, la reacción neutra en los horizontes superiores, las texturas franco arenoso arcillosas para el caso de las arcosas y franco arcillosas para las terrazas y la saturación en bases elevada.

Como conclusión se puede decir que en la zona de arcosas los suelos tienen una capacidad de uso mediana. Como limitaciones principales está la erosión y en menor grado las características físicas. Corresponde como media a pendientes del 2 al 8% y el riesgo de erosión se califica como ligero a moderado. El grado de erosión va de ligero a muy ligero. En la zona de terrazas la capacidad de uso es elevada. Como limitaciones principales está también la erosión y como secundarias las características físicas. Corresponde como media a pendientes del 0 al 2% y el riesgo de erosión es de moderado a ligero. El grado de erosión se califica de ligero a muy ligero.

9.1.0.2. Aguas

El Sector suroeste pertenece desde el punto de vista hidrológico a la Cuenca del Jarama. Concretamente este sector se localiza en las inmediaciones de la desembocadura del río Guadalix en el Jarama. Existen además una serie de arroyos que atraviesan el sector, si bien éstos sólo llevan agua en períodos de precipitaciones elevadas.

Aguas arriba de la zona, el río Guadalix se encuentra regulado por el embalse de Pedrezuela, el cual forma parte de la red del Canal de Isabel II y las aguas que almacena son destinadas en gran parte al abastecimiento de Madrid. Según el anuario de aforos del MOPT para el año hidrológico 1985/86, caracterizado como año seco, las aportaciones del río Guadalix a su paso por la estación de aforos de La Pesadilla fueron 2,3 Hm³, equivalentes a 70 l/seg.

9.1.0.3. Fauna

La fauna del Sector Suroeste y su entorno está muy condicionada por la propia situación geográfica y las características ambientales que en él se dan, principalmente factores climáticos, de vegetación y alimenticios. Hay que considerar que la presencia de urbanizaciones, edificaciones e infraestructuras próximas condicionan en gran medida la presencia de especies faunísticas de interés.

En la parcela en la que se ubica el Sector Suroeste los biótupos existentes se reducen a los de pastizal y labor, por lo que la representación faunística la constituyen los grupos de mamíferos, aves, anfibios y reptiles comunes a estos hábitats, ninguno de ellos en peligro de extinción o amenazado, localizándose las especies protegidas en zonas relativamente próximas mejor conservadas y sin una actividad antrópica tan patente, tales como el Pardo, Soto Viñuelas, las estepas cerealistas del Jarama y Henares, etc.

Como conclusiones finales se puede decir que el interés faunístico de esta zona no es destacable, principalmente debido a lo antropizado que se encuentra ya este territorio, con numerosas urbanizaciones a un lado y otro de la carretera de Burgos.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-08-2007
Madrid, 25-08-2007
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
CALIDAD DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NO-MATINO

9.1.0.4. *Vegetación y usos del suelo*

La profunda alteración a la que se ha visto sometida la vegetación natural por parte del hombre ha originado la aparición de cultivos cerealistas en los dominios del encinar, habiendo desaparecido casi por completo de esta zona, exceptuando algunos ejemplares en estado arbustivo en las zonas más altas. Las vegas de los arroyos también se encuentran bastante alteradas, apareciendo predominantemente cultivos y quedando la presencia de árboles limitada a las zonas más próximas al cauce.

El Sector Suroeste está ocupado en su mayor parte por cultivos de cereales y eriales a pastos, con algún ejemplar de encina, la gran mayoría en estado arbustivo, como representante natural más destacado. Estos individuos son los únicos testigos de la transformación del encinar en tierras de cultivo.

Las unidades con más valor de las presentes en este sector son la vegetación de ribera seguido del pastizal-matorral. En última posición estaría la labor intensiva. Mención aparte tienen los bosquetes de encinas, que aun sin tener entidad de unidad de vegetación, si merecen considerarse de forma aislada dado el valor que suponen.

9.1.0.5. *Paisaje*

El paisaje de esta zona está formado por terrenos más o menos llanos con una ligera pendiente, zonas altas de montículos y zonas de vaguada muy suave, todo ello a una altitud aproximada de 650 m.

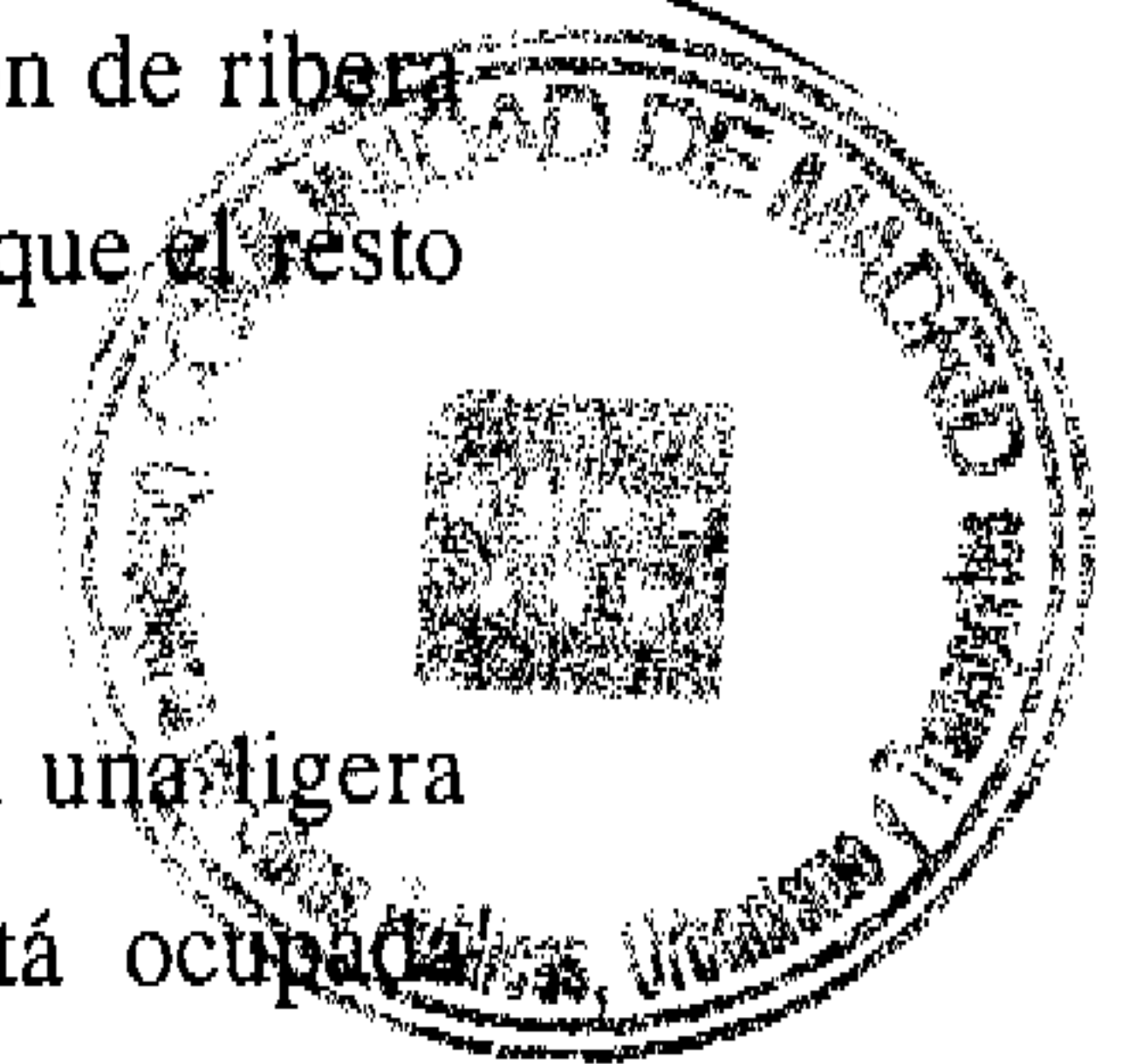
Las zonas de vaguadas se localizan en los arroyos donde se aprecia una vegetación de ribera bastante alterada. La vegetación queda limitada a un estrecho margen del cauce ya que el resto de la superficie ha sido aprovechada para cultivos.

La zona más llana, a la que pertenece la mayor parte del sector y que presenta una ligera pendiente desde la zona más elevada hacia las vaguadas de los cauces, está ocupada principalmente por pastizales con retamas dispersas y por campos de cultivo.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

13 ABR 2002
DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
15-02-2002
15-02-2002
SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
CAJERA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
URBANA, ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
ECONÓMICO

8-6-01

Las superficies situadas en las partes más altas de las elevaciones presentan una vegetación un tanto más naturalizada, compuesta por algunos ejemplares de encinas arbustivas junto a otros matorrales.

Las mayores alteraciones del paisaje en esta zona lo constituyen urbanizaciones, situadas en todas direcciones con respecto al Sector Suroeste, si bien las abundantes masas arbóreas que poseen en su interior aumentan la integración en el territorio y contribuyen a paliar la alteración.

En consecuencia, el grado de humanización de todo el territorio es considerable, por una parte están todas las parcelas de cultivo y los pastizales y matorrales que sustituyeron al antiguo bosque mediterráneo, bastante integrados en el entorno típico de la comarca, por otra están las zonas de vaguada, poco encajadas en el terreno. Hay que hacer notar la importancia que tienen en este entorno las urbanizaciones, bastante numerosas en las inmediaciones y de gran extensión.

Por otra parte hay que destacar la poca variabilidad estacional del paisaje, ofreciendo una escasa riqueza de colores y formas, esta variabilidad cromática sólo es observable en los campos de cereales, con un verde intenso durante la primavera, pasando a amarillento en verano.

La parcela en la que se ubica el Sector Suroeste, se puede decir, en términos generales, que posee una calidad de paisaje baja, ya que está bastante alterada por las diferentes acciones que el hombre ha realizado en ella. El entorno próximo de este recinto también aparece muy alterado, ya que en él se han efectuado grandes proyectos de urbanización como son los casos de Ciudad Santo Domingo, Ciudadcampo, etc., además de otras infraestructuras como por ejemplo la autovía de Burgos.

9.1.0.6. Espacios naturales protegidos

El sector SAU-21 no afecta al Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, del que se encuentra a considerable distancia; tampoco al LIC de los ríos Jarama y Guadalix, recogidos en la propuesta de la Red Natura 2000.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
15.06.01
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
ALCALDE DEL SERVICIO DE AGRICULTURA
Y DESARROLLO RURAL

El sector SAU-21 no afecta a terrenos forestales protegidos de acuerdo con la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

9.1.0.7. Ruidos

El sector SAU-21 queda fuera del cono de ruidos del sistema aeroportuario de Madrid, tal y como se comprueba en la cartografía que acompaña el Plan Director del Aeropuerto de Madrid Barajas, en las diferentes proyecciones temporales (planos nº 15, 16 y 17, de junio de 1999, respectivamente referentes a la situación actual, escenario año 2010 y escenario año 2020).

El entorno de afección acústica es la envolvente resultante de las isófonas de 65 dBA para el caso diurno (tanto en la configuración norte como en la configuración sur) y de las isófonas de 55 dBA, para el caso nocturno (tanto en la configuración norte como en la configuración sur), y en ningún caso resulta afectado el sector SAU-21.

9.1.1. Análisis del impacto medioambiental que producirá la creación del sector

A fin de caracterizar y valorar los impactos que sobre el medio físico producirá la creación del Sector, se ha hecho una selección de los elementos o factores ambientales significativos a estudiar, para, a partir de los mismos, identificar los factores del medio que pueden verse afectados por las acciones proyectadas, utilizando calificativos de tipo descriptivo (temporal, recuperable...) y, en función de ellas, realizar la valoración de impactos, en términos de carácter valorativo (compatible, moderado, severo, crítico). Este dependerá de la cantidad y calidad del factor afectado, de su importancia, del grado de incidencia o severidad de la afección y de las características del efecto.

9.1.1.1. Suelo

La modificación de la actual naturaleza rústica del suelo en urbana es la principal alteración que se originará en el mismo como consecuencia del desarrollo del Sector.

El grado de alteración del medio edáfico es función de la calidad del suelo afectado, de la capacidad potencial de uso agrícola, de su productividad, y de la magnitud de la superficie ocupada por la urbanización y edificación.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
... 25-06-2001 ...
... 25-06-2001 ...
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
AJEDEL DEL SERVICIO DE ACTUACIONES
ADMINISTRATIVAS Y DESARROLLO
NORMATIVO

S-6-01

La calidad de los suelos afectados puede decirse que en general es media-baja, si bien los luvisoles cálcicos (zona de terraza) son de mejor calidad que los luvisoles háplicos (zona de arcosas), aunque son estos últimos los que aparecen en mayor proporción.

En los suelos destaca en general, la pobreza en materia orgánica y nitrógeno, reacción neutra en los horizontes superiores, texturas franco arenoso arcillosas para el caso de las arcosas y franco arcillosas para las terrazas. Las arcosas muestran una permeabilidad media/alta, una humedad equivalente media y una capacidad de retención de agua alta. Para las terrazas la permeabilidad es baja/media, la humedad equivalente es alta y la capacidad de retención de agua muy alta.

La capacidad potencial de uso agrícola de los suelos es mediana mejorando esta capacidad en la zona de terraza de luvisol cálcico.

La productividad potencial forestal del suelo estimada mediante el índice Gandullo-Serrada (1977) es para las arcosas la correspondiente a terrenos que tienen limitaciones moderadamente graves para el crecimiento de bosques productivos - Clase IV (de 7) - y para las terrazas la correspondiente a terrenos que tienen limitaciones moderadas para el crecimiento de bosques productivos - Clase III-.

La productividad del ecosistema estimada por medio del índice de Rosenzweig sitúa la productividad potencial primaria neta del ecosistema en la Clase IV, que corresponde a valores medios (Ganullo y Muñoz - 1986).

La magnitud de la superficie ocupada por el Sector no es grande pues afecta a suelos que son muy comunes en el término municipal.

El efecto sobre el suelo será adverso, manifestándose de forma permanente, principalmente en aquellas zonas ocupadas por la red viaria y edificaciones, ya que en las áreas verdes la tierra vegetal podrá recuperarse para el desarrollo de la vegetación. Se puede concluir que la alteración, en función del análisis realizado es admisible (moderada).



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE EL MOLAR

13-06-2002
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
AYUNTAMIENTO DE EL MOLAR
DIRECCIÓN DE SERVICIOS DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO URBANO

13 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

9.1.1.2. Vegetación

La principal alteración se debe a la eliminación directa de la vegetación por ocupación del suelo.

El grado de alteración del medio vegetal es función de la calidad o valor de la vegetación y de la magnitud o importancia del efecto.

La vegetación existente en el Sector es de escaso valor. Está muy degradada y empobrecida por un tratamiento secular homogéneo.

La cubierta vegetal es prácticamente en su totalidad de carácter herbáceo y estacional, quedando reducida su estructura a un estrato único y bajo, dando lugar a un pequeño mosaico compuesto de cultivos de cereal, rastrojos y eriales, sin otros elementos florísticos o conjuntos vegetales de especial relevancia. Únicamente destacar alguna pequeña masa forestal que será respetada por el futuro planeamiento.

Para concluir se dirá que la vegetación es muy común, de escasa diversidad, en un estado evolutivo incipiente y limitado por el uso actual. Muestra pocos indicios de recuperación.

Basándose en las consideraciones anteriores se puede decir que la alteración implica la desaparición de la cubierta vegetal, producida por acciones directas que eliminan la vegetación. El efecto es permanente desde el momento que se ejecuta la acción, si bien hay que considerar que se produce sobre una vegetación de escaso valor y que con el futuro desarrollo del Sector se generan amplias zonas verdes con numerosas áreas arboladas que paliarán en parte esta alteración e incluso mejorarán determinados aspectos.

En conclusión esta alteración se considera admisible (moderada).

9.1.1.3. Fauna

Como es sabido, las alteraciones sobre la fauna se encuentran íntimamente ligadas a la destrucción de la vegetación, por lo que podrá considerarse en la mayoría de los casos como alteraciones indirectas.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA

15-04-2002
El SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
A LA PLANTA DE SERVICIO DE ACOPIA
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
INFORMATIVO

S-6-01

La destrucción directa de la fauna será de poca importancia, tratándose normalmente de eliminación de invertebrados edáficos y micromamíferos, que viven en la zona.

El impacto sobre las comunidades faunísticas derivada de la implantación del Sector será consecuencia de un conjunto de acciones entre las que destacan la eliminación de la cubierta vegetal y la eliminación del suelo rústico.

Como consecuencia de la eliminación de la vegetación y transformación del suelo rústico existente en esta zona se produce la destrucción de hábitats. Las especies faunísticas muestran predilección por las zonas donde las masas arbóreas son más abundantes y pueden cobijarse; sin embargo la vegetación que se eliminará en la zona donde se instala el Sector es herbácea con escasa presencia de ejemplares arbóreos, y un número menor de comunidades faunísticas al ser una zona abierta, y con presencia humana en sus inmediaciones.

La principal consecuencia derivada de la destrucción de los hábitats faunísticos es la reducción del área de alimentación, refugio y reproducción de algunas especies que se verán forzadas a desplazarse a otras zonas próximas.

La alteración producida por la destrucción de hábitats faunísticos es un efecto adverso, indirecto, permanente, de magnitud baja (por afectar a una fauna de singularidad media) de rareza baja (especies comunes) y poco abundante.

El desarrollo del Sector permitirá regenerar en parte una serie de hábitats que albergarán un número determinado de comunidades faunística de notable interés, aminorando la magnitud de la alteración.

En consecuencia se estima que la alteración es admisible (moderada).

9.1.1.4. Aguas superficiales

Los efectos ocasionados sobre las aguas superficiales pueden deberse bien a la alteración de la calidad de las aguas, bien a la variación de los caudales.

La variación en la calidad de las aguas vendrá fundamentalmente dada por los vertidos generados por la urbanización correspondiente al Sector durante su funcionamiento, pero estos

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

18 APR 2002

DOCUMENTO INFORMADO

INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 25 de abril de 2001
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

S-6-01

serán tratados convenientemente en la depuradora de aguas residuales que a tal efecto se implante, por lo que en ningún caso se verterán aguas sin tratar al río Guadalix o al arroyo del Barranco, y por tanto la calidad de las aguas será como mínimo igual a la que existe en la actualidad.

Hay que considerar el posible aumento del caudal del río como consecuencia de los vertidos generados por el Sector, aunque se ha de considerar que el riego de espacios verdes y ajardinados se realizará con agua regenerada proveniente de la depuradora, por lo que es de esperar que el balance final esté equilibrado y no se produzcan grandes cambios en los flujos de los caudales. Cualquier posible incremento de caudal sería incluso beneficioso para asegurar en cualquier momento el caudal mínimo ecológico.

Asimismo, se impondrán, en su momento, las medidas correctoras relativas a riesgos de contaminación y depuración de vertidos, reconducción de las aguas de escorrentía hasta los cauces existentes, caudales mínimos ecológicos, etc.

La alteración sobre las aguas se considera como un efecto adverso que se produce de forma directa por los vertidos generados, y que actúa de forma permanente desde el mismo momento en que se produce la acción, si bien este efecto no es de gran valor debido a la aplicación de medidas correctoras. En consecuencia esta alteración se considera admisible (moderada).

9.1.1.5. Paisaje

No existe una única metodología universalmente aceptada para la valoración del impacto paisajístico, aunque durante los últimos tiempos se han desarrollado varios métodos para la evaluación de los recursos paisajísticos y visuales.

Para valorar la afección de la clasificación de este suelo en las Normas Subsidiarias se va a considerar una metodología que combina diferentes aspectos, los cuales son:

La tipología del paisaje. Hace referencia a la combinación de la morfología del terreno, la vegetación, los recursos hídricos, los usos del suelo y las actividades humanas que constituyen el paisaje tal cual es percibido. La estructura global de estos elementos puede ser descrita en términos de sus relaciones espaciales, de escala, forma, color, textura y componentes de detalle.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

EL TÉCNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A LA QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
VALIDA HASTA
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
CAJAL DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

S-6-01

Calidad del paisaje. Este componente del análisis responde a sí los recursos o componentes paisajísticos son más o menos valiosos. Entre los parámetros de calidad del paisaje, generalmente admitidos se encuentran:

- La exclusividad u originalidad del paisaje en un contexto local, regional o nacional (Leopold, 1969). Esta cualidad se asocia, a menudo, con el grado de diversidad o variedad visual del paisaje (Littón, 1977; Jones 1975).
- El grado de deterioro visual o de evidencias de la actividad humana. Mediante estudios culturales se ha podido demostrar que en la mayoría de las culturas, cuanto más natural e intacto es el paisaje, más calidad estética se le atribuye (Zube, 1982; Smardón y colaboradores, 1988).

La zona en cuestión es un territorio relativamente llano. La vegetación de esta zona está muy degradada. Su composición florística y su estructura muy simplificada reflejan un grado de artificialización máximo. Posee una calidad baja ya que está bastante alterado por las diferentes acciones que el hombre ha realizado en él.

Visibilidad. El punto o zona de observación más sensible por soportar gran volumen de uso lo constituye el trayecto de viaje desde la N-I. El grupo de observadores lo constituyen viajeros esporádicos que circulan a media velocidad con una duración de observación corta.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 APR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

Del análisis efectuado se puede concluir diciendo que la alteración que la actuación produce sobre el paisaje es moderada al afectar un territorio de calidad de paisaje bajo, con alta compatibilidad paisajística y ser la actuación propuesta un elemento codominante.

9.1.2. Análisis del impacto socioeconómico que producirá la creación del Sector

Las consecuencias que provocará el Sector sobre la sociodemografía se consideran que tendrán un carácter enteramente favorable, siendo sus efectos principales, los siguientes:

9.1.2.1. Sociodemografía

La creación de un número de viviendas como el planteado para el municipio de El Molar, supone un aumento importante de la población del mismo, la cual puede llegar a duplicarse,

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
GOBIERNO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
Modelo: 15-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

S-6-01

bien es cierto que, los crecimientos relativos de los municipios en la Corona Exterior Metropolitana de Madrid, son superiores a aquéllas áreas que tradicionalmente más han aumentado su población, (Área Metropolitana - Alcobendas, San Sebastián de los Reyes, etc.).

Este proceso, augurado en el último decenio, se ha puesto en evidencia a partir de los estudios realizados sobre los últimos censos de población y vivienda, y ratifica la tendencia de un nuevo modelo de asentamiento residencial, con un mayor crecimiento poblacional en las zonas exteriores al Área Metropolitana y al municipio central, en detrimento de estos espacios, siendo un proceso que reproduce el esquema de los países más avanzados.

En este orden de cosas, la urbanización tendrá efectos positivos en El Molar. Con la llegada de la nueva población, se dará un rejuvenecimiento de la estructura por edades del municipio, con unos migrantes de edad joven. Si se toman como referencia los datos de población migrada entre 1990 y 1996, el 90% de ellos tenía menos de 45 años. Es muy probable, por tanto, que esta proporción de población joven pueda mantenerse en los nuevos residentes.

Es probable, a su vez, que la nueva población residente llegue a El Molar a la búsqueda de estándares ambientales de una calidad mayor que los existentes en su área de procedencia (municipio de Madrid). Se considera que será una población que no degradará socialmente el municipio.

Bien es verdad que con la nueva población se producirá una demanda de ocio y cultura, y en especial, del llamado ocio ecológico. Ante su déficit, las Normas Subsidiarias de El Molar tienen previsto potenciar dicha oferta.

El funcionamiento de la urbanización producirá también un aumento en los estándares residenciales de las viviendas del municipio, con un mayor número de viviendas unifamiliares en El Molar, unas mejores calidades en las instalaciones de la vivienda, y con ello, una mayor calidad de vida de la población, dando como resultado, una tipología constructiva de Ciudad-Jardín.

La creación de esta oferta inmobiliaria aumentará el patrimonio social del municipio, tendrá un crecimiento potencial en número de hogares, con la consecuente disminución del proceso de envejecimiento. Esto es debido a que el tipo de urbanización no es proclive al asentamiento

GOBIERNO DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR 2002

DOCUMENTO FORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
15 de octubre de 2001
15 de octubre de 2001
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

5-6-01

de hogares unipersonales. En buena lógica, existe la ~~tendencia~~ de que se produzca una mayor frecuencia relativa de familias nucleares cuanto mayor sea la proporción de población joven.

Todas estas alteraciones son directas, de duración permanente y resultan favorables para la sociodemografía del municipio.

9.1.2.2. Empleo

El empleo es otra de las alteraciones con efecto favorable, tanto en la fase de realización de la obra como en la de funcionamiento de la urbanización.

Así, en la fase de realización de la obra, se producirá una contratación de personal, con lo que se creará un empleo directo en el sector de la construcción. Indirectamente se producirá un aumento del empleo industrial (extracción de áridos, industria del metal y la madera, etc.) y del sector servicios (en lo relacionado con la maquinaria: conductores de grúas, de bombas de hormigoneras, etc.). Este empleo indirecto es de difícil cuantificación. Dichos efectos pueden tener repercusión en El Molar si las contrataciones se realizan sobre personas del municipio y, en especial, sobre el colectivo de población activa parada. De este modo se produciría una dinamización económica del área, con un carácter temporal y unos efectos beneficiosos.

Por otro lado, el funcionamiento de la urbanización traerá consigo la creación de equipamientos (comerciales, deportivos, educacionales, etc.), infraestructuras y servicios urbanos. Se producirá una dinamización en el empleo, que vendrá de la mano de la contratación de personal en el sector servicios. Las ocupaciones serán de carácter permanente. Los subsectores más afectados en la creación de nuevos empleos serán el comercial, así como el educacional, y, en menor medida, el deportivo y el de ocio. Así mismo, se producirán contrataciones en todos los subsectores relacionados con el mantenimiento (jardinería, limpieza, transporte, fontanería, etc.). Del mismo modo, el municipio se vería afectado si dichos empleos se generaran en el propio municipio de El Molar y, en especial, si tuviera repercusión en el índice de parados.

Como consecuencia de todo ello, la alteración tiene un carácter positivo y directo.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

15 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DE CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
15-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEF. DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

9.1.2.3. Actividades económicas

Se producirán, así mismo, alteraciones favorables en las actividades económicas, tanto en la fase de construcción como en la fase de funcionamiento de la urbanización.

En la fase de realización de la obra las alteraciones son temporales, directas, y afectan a los sectores de la construcción y la industria. Así, se realizarán contrataciones de servicios a empresas (materiales de construcción, subcontrataciones, etc.), con lo que existirá una dinamización económica temporal. Como medidas de corrección se podría contemplar, entre otras posibilidades, que estas contrataciones y subcontrataciones se realizaran sobre empresas del municipio.

Por su parte, la entrada en funcionamiento de los nuevos equipamientos, así como de las infraestructuras y servicios urbanos conllevará la dinamización del sector terciario. Se abrirán establecimientos comerciales y de servicios a la población (educacionales, deportivos, mantenimiento, reparaciones, seguridad, etc.). Sería deseable que las empresas establecidas actualmente en El Molar participaran en este proyecto. El efecto, en este caso, es permanente en el tiempo, así como directo.

En conjunto, la urbanización del Sector supondrá para las actividades económicas, tanto del sector secundario como del terciario, una alteración favorable, con un carácter permanente en el tiempo en el último caso.

9.1.2.4. Patrimonio municipal

Existe otro tipo de alteraciones económicas. Son aquel producto de las cesiones de suelo como de la entrada de recursos económicos al Ayuntamiento. Como efecto se conseguirá un enriquecimiento de los patrimonios municipales tanto de suelo como del erario público con sus derivaciones sociales.

Este enriquecimiento viene dado, por un lado, de las nuevas contribuciones fiscales de carácter urbano y, por otro, de las cesiones al Ayuntamiento del 10% del terreno aprovechable. También, se producirá una entrada de recursos económicos debido a la concesión de licencias de construcción, edificación y de actividades. En este caso la alteración será favorable para el municipio, temporal, pero con un carácter directo, teniendo en cuenta que es una generación

18 APR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO
EL INFORMANTE

COMUNICACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO
FECHA
15-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
URBANA, ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

de recursos públicos susceptibles de ser invertidos en el municipio para dinamizar actuaciones estructurales (equipamientos públicos, mejora de servicios e infraestructuras) y sociales.

Por otro lado, se contempla la posibilidad de la creación de una entidad de conservación de la urbanización, con lo que los costes de mantenimiento no recaerán sobre el Ayuntamiento.

9.1.2.5. Núcleos de población cercanos

Todas las alteraciones analizadas se producen en la fase de funcionamiento.

Así, la localización de la urbanización podría provocar, en principio, la dependencia de otros espacios colindantes, con la consiguiente presión sobre equipamientos, infraestructuras y servicios, pero esta alteración tendrá un efecto indirecto, ya que el Sector deberá ser autónomo y contar con sus propias dotaciones.

En otro orden de cosas, la localización física de la urbanización podría suponer una pérdida de los valores paisajísticos, con la consiguiente disminución de la calidad de vida de la población adyacente. Este efecto se ha minimizado ya que la urbanización deberá contener criterios correctores, como son una baja densidad de viviendas (20 viv/ha) y su disminución gradual en sentido norte-sur que llegan a unas densidades mínimas en las zonas próximas a la urbanización "Santo Domingo" del municipio de Algete. Además se ha estudiado la posible localización de los espacios libres cercanos a dicha urbanización.

Así la alteración queda minimizada en función de la óptima integración de la actuación en su entorno, que no lo degradará, ya que la urbanización del Sector deberá contar, por un lado, de las adecuadas condiciones paisajísticas (medidas de corrección medioambientales), y de las buenas condiciones dotacionales (baja densidad de población, alto nivel de equipamientos y módulos por encima de los marcados en el Reglamento de Planeamiento), en un entorno de calidad.

En cuanto al grado de dependencia de la nueva urbanización al municipio de Madrid, esta dependencia es alta, en función de que es allí donde se asientan las principales actividades de la población (trabajo, mayor oferta de ocio y cultura). El Molar, por otro lado, puede competir en función de un tipo de ocio y cultura específico: el ambiental y el ecológico, creando una oferta propia en el municipio, como se plantea en las Normas Subsidiarias de El Molar.

S-6-01

Si bien, en el conjunto de las alteraciones sobre los ~~núcleos urbanos~~ colindantes pueden resultar, en un principio, diversas, éstas tienen una intensidad leve.

9.1.2.6. Usos del suelo

Se producen alteraciones de tipo adverso sobre el uso del suelo en la fase de construcción y fundamentalmente en la fase de funcionamiento.

Por un lado, al realizarse un cambio de usos, del suelo agrario al residencial-terciario, se produce una pérdida de la superficie agrícola, uso cada vez más marginal en el municipio. De otra parte, este suelo no tiene una calidad agrícola importante.

Por todo ello, se produce un efecto de tipo adverso pero leve.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 APR. 2002

9.1.2.7. Infraestructuras y servicios urbanos

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

Las alteraciones sobre las infraestructuras y los servicios urbanos se producirán principalmente en la fase de funcionamiento, aunque excepcionalmente se darán en la fase de construcción.

Por lo que respecta al efecto de densificación de las vías de acceso, la alteración se produciría únicamente en la N-I. Así, durante la fase de realización de la obra, se daría un aumento del tráfico de camiones y demás vehículos de construcción que, de ningún modo supondrá una elevación significativa sobre los índices de intensidad media. No son previsible alteraciones significativas en los demás trazados. Esta alteración es adversa, aunque es temporal, discontinua y a corto plazo, con una intensidad leve.

En la fase de funcionamiento se pueden producir densificaciones de la red viaria por desplazamientos de la población en vehículos privados. Esta densificación tendría una mayor incidencia en la N-I. Dicho tráfico aumentaría las intensidades, teniendo en cuenta que existen tramos como en el de San Agustín del Guadalix a San Sebastián de los Reyes, con intensidades que van desde los 20.000 hasta los 80.000 vehículos/día y desde San Sebastián de los Reyes al municipio de Madrid superando los 80.000 vehículos/día, con una congestión mayor. En todo caso se debe tener en cuenta las siguientes cuestiones.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE LECHA

15.04.2002
MADRID
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
JEFES DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

5-6-01

Este aumento se verá fácilmente solventado con todas las actuaciones previstas en las Directrices de Planeamiento en la Red de Carreteras de la Región Metropolitana de Madrid (MOPT y CM, 1992) en donde se plantea un aumento en las intensidades de tráfico gracias a la ampliación de la N-I.

Junto a esta actuación se acometerá la realización de la M-50 (con intensidades de tráfico entre los 25.000 y 80.000 vehículos/día) y otras actuaciones de rango metropolitano (Eje Transversal Nordeste: Vía de conexión N-II y N-I por las M-100, M-103 y M-206) y conexiones regionales (Conexión Norte: San Agustín del Guadalix a Colmenar por la M-606).

Por todo ello, la alteración producida es adversa pero leve, debido a que se minimiza el factor congestión de tráfico gracias a los planes viarios programados.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

Por otro lado, es importante destacar el aprovechamiento de oportunidades, que brinda la localización de la urbanización junto a una infraestructura viaria como es la N-I, que facilita de este modo una más rápida accesibilidad a Madrid. De este modo la anterior alteración se convierte en favorable para la nueva población residente, sin que existan costes excesivos para la población circundante (ni para la población de las Urbanizaciones cercanas, ni para la población del casco urbano de El Molar).

DOCUMENTO INFORMATIVO

EL TECNICO

EL TECNICO

Además, la llegada de nueva población producirá un aumento de la demanda de infraestructuras y servicios. Esta demanda se verá absorbida por la creación de nuevos sistemas generales (viario interno con accesibilidad a todos los puntos de la urbanización, construcción de un acceso directo a la N-I de forma independiente, construcción de abastecimientos de agua -CYII-, electricidad, saneamiento -propia depuradora-). En la Revisión de las Normas Subsidiarias de El Molar, se recoge aquí el coste principal de la construcción de estas infraestructuras corre a cargo del promotor de la urbanización, mientras que su mantenimiento lo realizará la entidad urbanística colaboradora en el mantenimiento que se haya constituido una vez finalizada la ejecución del Plan. Por tanto, esta alteración tiene un carácter leve, al no ser gravoso para el Ayuntamiento. Debido a las características propias de la promoción (baja dispersión especial de la actuación) los costes de mantenimiento de las infraestructuras y servicios urbanos serán menores (mayor concentración espacial de los servicios e infraestructuras).

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
15-04-1992
Madrid, 15-04-1992
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
CAJAPA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
INFORMATICO

La alteración producida es adversa, pero leve, ya que las mismas se minimizan con las prescripciones planteadas en las Normas Subsidiarias de El Molar.

9.1.2.8. Equipamientos

Las alteraciones producidas sobre los equipamientos se detectan en la fase de funcionamiento.

En principio, el aumento de población traerá consigo un aumento de la demanda de equipamientos. Como se ha recogido anteriormente, el Sector deberá contar con un conjunto de dotaciones que se encuentran recogidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento

Por todo ello consideramos que el efecto es favorable para el municipio al producirse una mayor dotación de equipamientos sin que se traduzca en una sobrecarga negativa sobre los existentes en otras partes del municipio. Si esta se produjera tendría un efecto leve e indirecto.

Además, los promotores cederán este suelo para dichos equipamientos, con lo que el Ayuntamiento no soportará ninguna carga económica para la obtención de este suelo. De este punto de vista la alteración resulta favorable.

En función de las características de la promoción (baja dispersión espacial), existirá una mayor accesibilidad a este tipo de dotaciones, teniendo un efecto favorable para la población usuaria.

9.1.3. Análisis de la afección al Planeamiento Territorial y urbano

9.1.3.1. *Aproximación al Plan Regional*

Cualquier aproximación a la ordenación actual del territorio de la Comunidad de Madrid, debe realizarse a partir de la valoración de la propia diversidad del territorio madrileño, la jerarquización de los distintos municipios que la configuran y, en consecuencia, diferenciando claramente las áreas que sirven de soporte a agentes e intervenciones bien distintos.

Si tradicionalmente desde 1963 la región se ha dividido de forma muy rígida administrativamente, dada su distinta dinámica de crecimiento y relación con Madrid municipio, en dos áreas (Área Metropolitana y resto provincial), con las nuevas tendencias e iniciativas de ocupación y uso del suelo, coincidentes en el tiempo y en el espacio con la

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

S-6-01

consolidación del ente autonómico madrileño la división anterior se ha modificado homogeneizando el territorio y, a la vez, definiendo y jerarquizando dentro de él tres áreas fundamentales: Madrid central, el Área Metropolitana funcional y la periferia regional.

En la medida que, de hecho, el fenómeno metropolitano afecta no uniformemente al conjunto de la región, dada la distinta accesibilidad, la histórica especialización en el uso del territorio y los propios valores naturales del mismo, no puede dejar de señalarse la propia diversidad de las tres áreas definidas: por una parte, el peso de Madrid dentro del Área Metropolitana, y por otro la tendencia a la especialización por zonas de la segunda con el predominio de la segunda residencia en la zona de Sierra y Norte, con la agricultura moderna e intensiva sobre las vegas y secanos del sur, independientemente de la tendencia al desarrollo y potenciación/protagonismo de las cabeceras comarcales de la periferia regional.

Evidentemente, el distinto grado o alcance del desarrollo metropolitano junto con la propia vitalidad del mismo, hacen que la pureza de la anterior división establecida sea bien relativa dados los potenciales usos agrícolas de los bordes de algunos núcleos residenciales incluidos dentro del Área Metropolitana, o de los núcleos industriales, como los procesos de lenta reconversión en 1ª residencia de las urbanizaciones del área de la sierra más próxima al centro.

Es por ello que la creciente complejidad del escenario autonómico suscita un nuevo enfoque para su desarrollo. El gobierno del territorio no puede limitarse al ejercicio de la tutela administrativa sobre la actividad urbanística de los municipios, sino que se precisa el despliegue de una acción territorial coordinada y dirigida a la vertebración de la región madrileña, con el fin de corregir los desequilibrios ambientales, sociales y territoriales existentes.

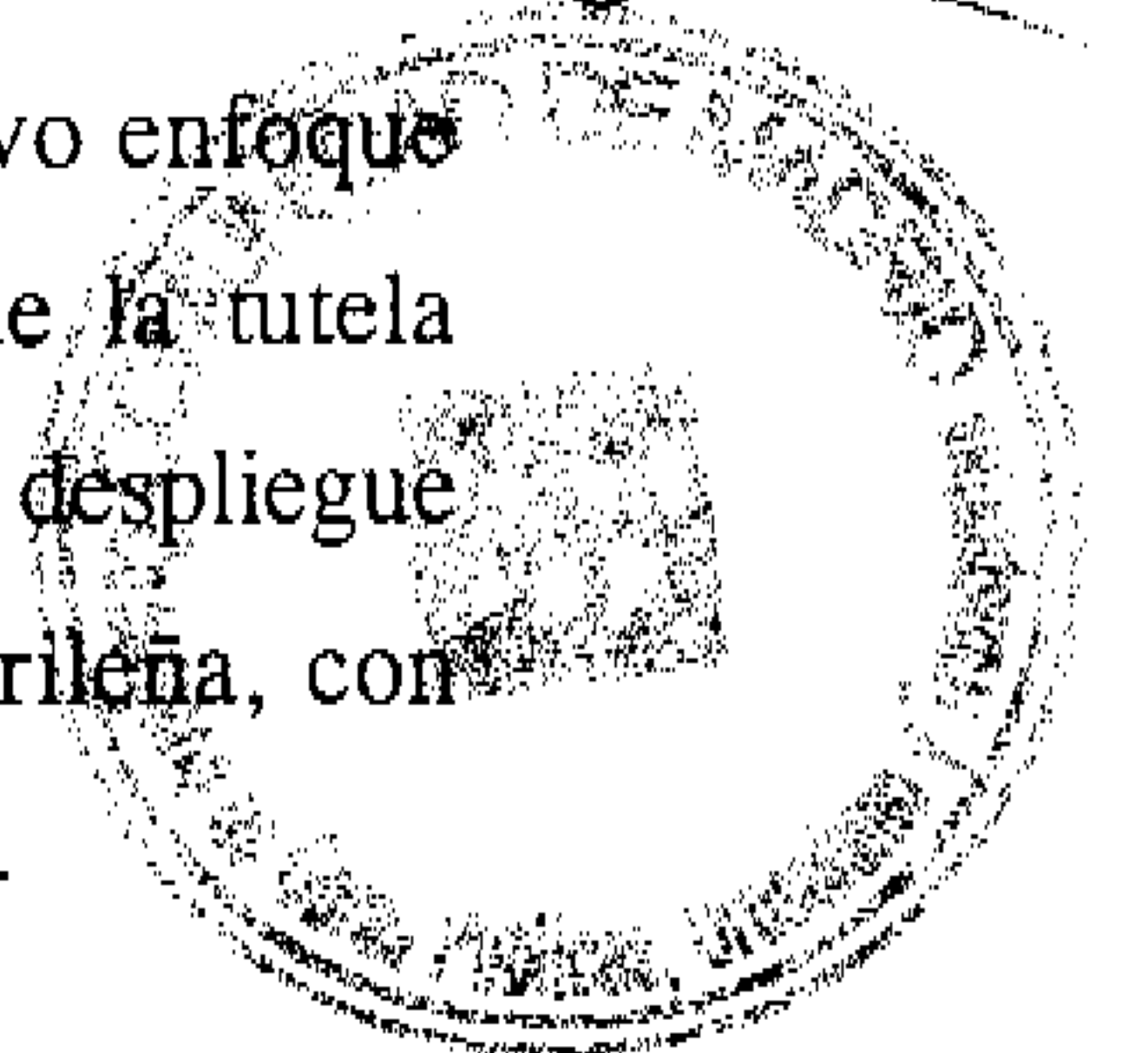
La Comunidad de Madrid ha consumido un 5 por 100 del total del suelo en asentamientos urbanos, y las previsiones son que en los próximos veinte años se va a consumir entre un 2,5 y un 3,0 por 100 más, con el fin de conseguir 500.000 nuevas viviendas. Este enorme crecimiento previsto hace necesario una sistemática que ordene el territorio y lo planifique.

Es por ello que nace en la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional, el sistema denominado ORT, el cual siguiendo y adaptándose a la configuración física de la región, ordena de forma reticulada el territorio regional, y lo divide en grandes manzanas dentro de las cuales se concentran las zonas urbanas. Dichas manzanas se denominan UDE. Dicho sistema surge por la necesidad de creación de nuevos instrumentos de política territorial.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACIÓN REGIONAL

15 JUL 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
15 JUL 2002
UDE 15 JUL 2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

S-6-01

En la Ley del Suelo de 1956, además del Plan Nacional, tan sólo se previó la figura del Plan Provincial para la ordenación de espacios superiores a los comarcales. La figura del Plan Provincial fue eliminada a partir de la modificación hecha a la Ley del Suelo en el año 1975, configurándose los inéditos Planes Directores Territoriales de Coordinación como los instrumentos de ordenación del territorio que integraban la ordenación urbana y la socioeconómica. Con las grandes transformaciones habidas en España, tras la Constitución de 1978 y la configuración del Estado de las Autonomías.

En el año 1984, la Comunidad de Madrid, estableció la necesidad de crear nuevos instrumentos de Ordenación Territorial a través de la Ley 10/1984, de 30 de mayo, de Ordenación Territorial que creó diversas figuras inéditas (Directrices Metropolitanas, Programas Coordinados de Actuación...) que trataban de establecer un marco de referencia que garantizase una debida coordinación y compatibilización de las propuestas de ordenación municipales.

Transcurridos once años desde la creación de las figuras de ordenación territorial madrileña y sin haber llegado a entrar en vigor alguna de ellas, en el año 1995 se promulga la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, que prescinde de las anteriores figuras y crea otras nuevas, entre ellas, el Plan Regional de Estrategia Territorial, al cual corresponde conseguir los objetivos estratégicos relativos a la organización y estructura del territorio de la Comunidad y el establecimiento de directrices para la armonización y compatibilización del planeamiento municipal y los planes, programas y acciones sectoriales, con su incidencia territorial.

9.1.3.2. Las Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial

La Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, define los Instrumentos o Planes de la Ordenación del Territorio que deben servir para determinar la organización racional y equilibrada de su utilización. El instrumento básico, articulador de todas las acciones territoriales y conexionario de otros instrumentos, como los Programas Coordinados de la Acción Territorial o los Planes de Ordenación del Medio Natural y Rural, es el Plan Regional de Estrategia Territorial.

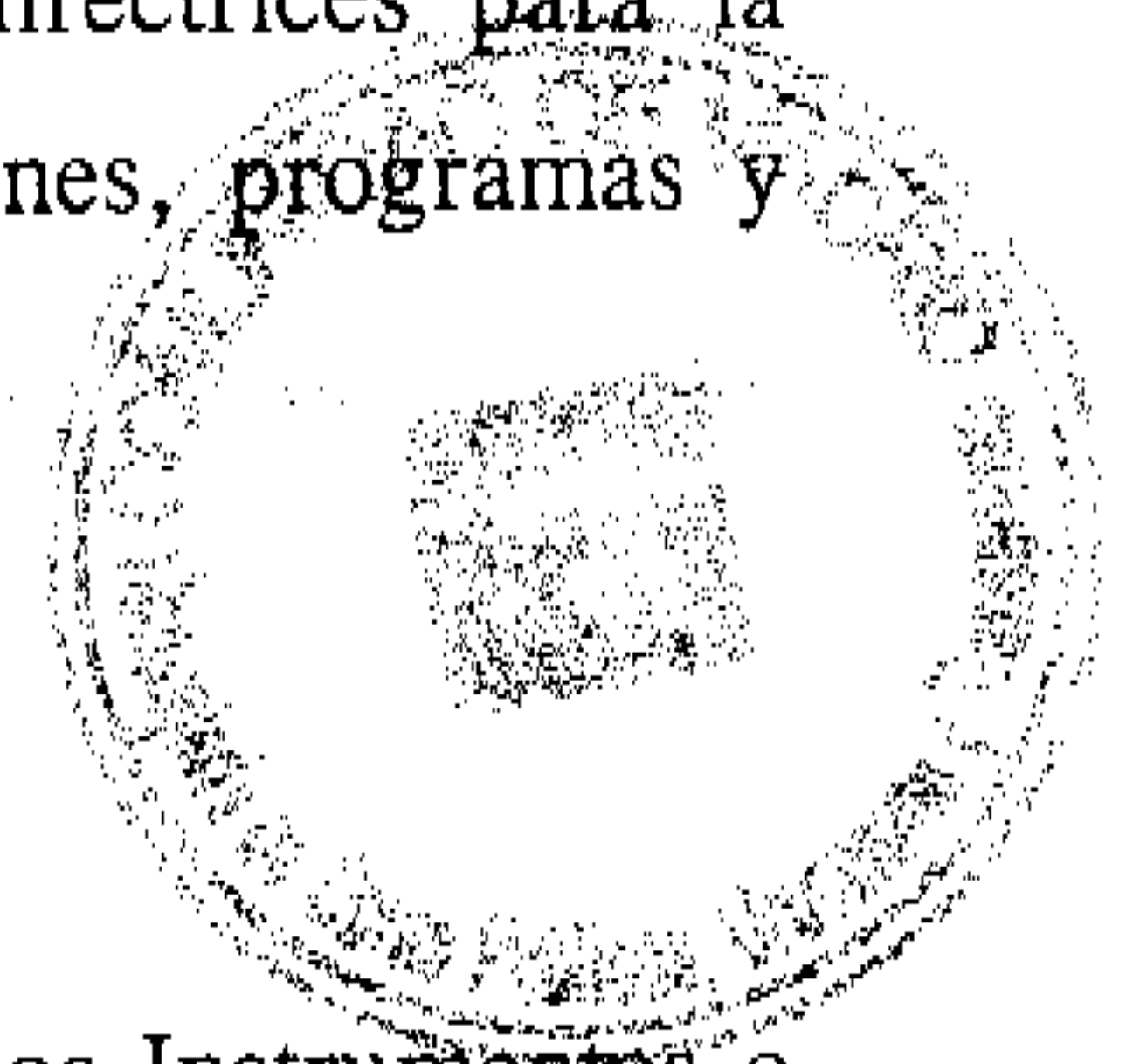
La tramitación del mismo comenzó con la presentación a la Asamblea de un Documento de Bases para el desarrollo de los correspondientes trabajos. Una vez debatido y aprobado dicho

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
TRANSPORTE Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 APR 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA

25-04-1999

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

S-6-01-2001

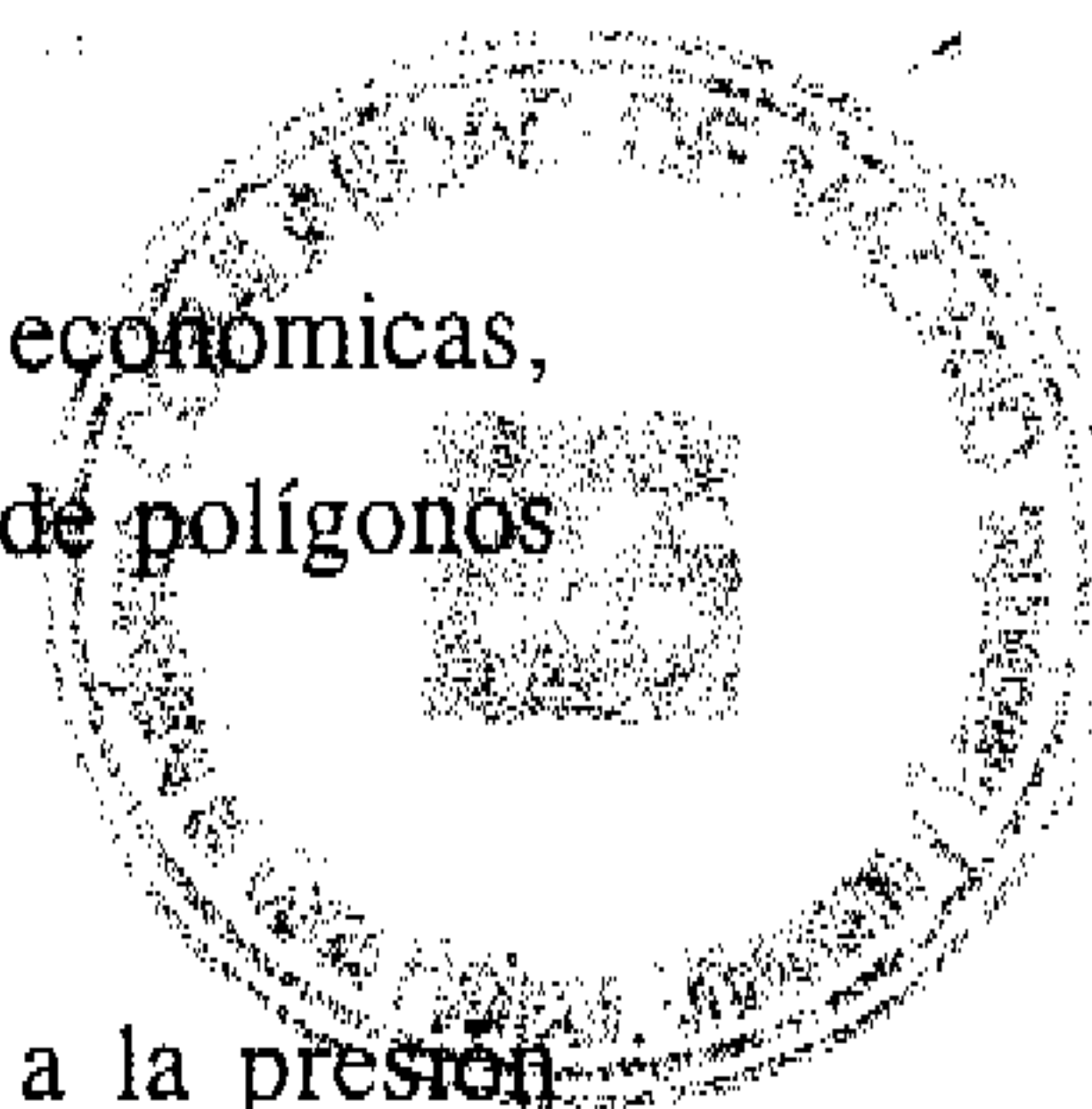
documento de Bases, la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte iniciará los trabajos de redacción del Plan.

Las Bases redactadas han partido de una selección de 24 objetivos específicos que definen diez políticas básicas, las cuales a su vez se instrumentan y configuran en cuatro grandes estrategias directoras, que definen las prioridades esenciales que permitan orientar las oportunidades de transformación de la Región.

La creación de un nuevo Sector de suelo urbanizable, con el carácter de unidad urbanística integrada en el suroeste de El Molar, en consonancia con las razones anteriormente expuestas, se considera que estaría de acuerdo con los siguientes objetivos de las Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial:

- OBJETIVO 1. Impulsar y facilitar la producción de suelo para satisfacer las necesidades de 500.000 viviendas, concentrando la máxima producción posible en el periodo 2008 - 2011, debido a la concentración en dichos años, de la mayor acumulación de necesidades generadas por el acceso a la emancipación de las cohortes de población más numerosas, asegurando la accesibilidad de los jóvenes a esa oferta de viviendas.
- OBJETIVO 2. Propiciar una inflexión en la evolución de la estructura radiocéntrica de la región, que cree las bases de una Ordenación Reticular del Territorio.
- OBJETIVO 3. Especializar la centralidad de la capital, aliviando activamente la congestión y utilizando el direccionamiento de actividades congestivas para articular elementos equilibrados de la retícula regional.
- OBJETIVO 6. Racionalizar la oferta pública del suelo para actividades económicas, coordinándola con la oferta privada. Puede implicar el reciclado de polígonos obsoletos o fuera de mercado.
- OBJETIVO 17. Reducir y controlar la presión sobre los espacios más frágiles a la presión urbanizadora, abriendo nuevos espacios para el desarrollo de segundas viviendas.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
EVALUACIÓN REGIONAL
19 JUL 2002
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
INFORMANTE



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-2001
DADO
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
INFORMATIVO

5-6-01

OBJETIVO 18. Incrementar y mejorar la puesta en valor de espacios organizados para el ocio colectivo con alto valor añadido.

OBJETIVO 19. Proteger y poner en valor, controladamente, el acceso y disfrute del medio natural, organizando entre otras cosas, el acceso y la protección de los caminos rurales y las vías pecuarias.

OBJETIVO 21. Reducir la segmentación socioeconómica del territorio, mejorando la accesibilidad a las oportunidades del territorio a todos sus habitantes.

OBJETIVO 23. Orientar los nuevos desarrollos con planteamientos socialmente integradores, evitando la segregación espacial por niveles socioeconómicos.

OBJETIVO 24. Estimular y desarrollar la identidad territorial y los factores de relación y pertenencia a un espacio colectivo común.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE POLÍTICAS
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

Asimismo, esto lleva a la concordancia con las políticas básicas propuestas, y en concreto con las siguientes:

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

"Política 1.- Acceso a la vivienda", ya que considera clave el desarrollo, en corto plazo, de 500.000 viviendas, estableciéndose un conjunto de instrumentos adecuados que posibiliten el aumento en tres veces de la actividad de la construcción actual. Así, entre las acciones coordinadas que se proponen están el desarrollo de operaciones singulares, en nuevos suelos que, además contribuyan a homogeneizar la calidad del espacio territorial y a vertebrar la Ordenación Reticular del Territorio.

"Política 2.- Homogeneización de la calidad territorial", entendiendo como homogeneización territorial el proceso de respuesta a los retos y oportunidades del territorio, especialmente las relacionadas con la estructura congestiva radiocéntrica y el desarrollo de los instrumentos capaces de hacer pilotar una reorientación del modelo territorial actual hacia las pautas de la Ordenación Reticular del Territorio.

"Política 3. Impulso económico", el cual propone ofrecer respuesta a los retos de dinamización del tejido económico regional, aprovechando al máximo las oportunidades que el territorio pueda contener.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA:

15-04-2002
15-04-2002
2. SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
AREA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
FORMATIVO

"Política 6. Política de calidad de vida", fundamentada en la habitabilidad y calidad en las relaciones con que se accede a estos factores de habitabilidad.

"Política 9. Política de equilibrio social", en lo que se pretenden incluir acciones que eviten la segmentación por niveles de renta, lo cual quedaría justificado en el presente caso con una oferta muy diversa de tipos de viviendas en un único conjunto.

"Política 10. Política de solidaridad e identidad territorial", en el sentido de una idea común del territorio, de un margen territorial compartido.

9.1.3.3. El sistema ORT como ordenador físico del territorio

El sistema ORT busca constituirse en un método que ordene el territorio y organice los futuros desarrollos del territorio regional, a través de su división mediante una malla reticular, que divide el territorio en espacios a modo de grandes "manzanas", en cuyo interior se concentran las zonas urbanas. Dicha malla la constituyen unas líneas ficticias denominadas "líneas-fuerza", que se han colocado en los espacios intersticiales entre poblaciones existentes y que en el futuro deben contener las necesidades sobre infraestructuras de transportes y de urbanización, actúan de hilos conductores supramunicipales y evitan la congestión y contaminación de un continuo urbano.

En este modelo, las actividades productivas se sitúan en los bordes entre manzanas, vinculadas a los sistemas de transporte. De esta manera, además al ubicarse en torno al perímetro, se evita que dañen la trama urbana.

En los puntos de máxima accesibilidad, es decir, las intersecciones entre cuadrículas, se ubican las grandes zonas comerciales, complementadas con las que haya en torno al centro de cada núcleo urbano.

Las manzanas en que queda dividido el territorio, son denominadas UDE.

En el caso del área ocupada por el sector planteado no se ha realizado todavía el estudio de la UDE correspondiente, la cual incluye también terrenos de los términos municipales colindantes, como San Agustín de Guadalix y Algete, y quedando sin embargo, separado por una línea de fuerza Suroeste-Nordeste del casco de El Molar.

S-6-01

Sin embargo, de los estudios realizados en las UDE colindantes ~~pueden sacarse~~ una serie de conclusiones favorables a la creación del Sector:

- Los suelos no son de especial valor naturalístico, salvo las pequeñas áreas colindantes con acuíferos.
- El Sector queda fuera del cono de ruidos previsto para el nuevo aeropuerto.
- El Sector queda fuera de la ZEPA cuyo límite Norte-Sur pasa por los cascos urbanos de Fuente-el Saz y Algete.
- Existe una previsión de continuar el ferrocarril de cercanías, desde el ramal previsto hasta San Sebastián de los Reyes, hasta Algete y, posteriormente, continuarlo hacia el Norte por Fuente el Saz. Dada la proximidad del Sector con la futura estación ferroviaria potenciaría su utilización y haría rentable la explotación ferroviaria.
- No se encuentra afectado el Sector por el posible trazado del ferrocarril de alta velocidad.
- En las cercanías del Sector se cuenta con el paso de infraestructuras importantes correspondientes a saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad y gas.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR 2012

DOCUMENTO INFORMADO

9.1.4. Otros aspectos que justifican la creación del Sector

9.1.4.1. *La propiedad del suelo*

El Sector delimitado tiene un propietario mayoritario, que cuenta con más del 70% de la superficie del mismo, lo cual facilitará la gestión, y asegura su desarrollo por el sistema de compensación a través de la concertación.

9.1.4.2. *Los gastos de ejecución de infraestructuras y servicios correrán a cargo de los promotores*

La lejanía del casco urbano respecto del Sector y el coste de las infraestructuras necesarias para su desarrollo no supondrán una afección económica para el resto del municipio, ya que se

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
15-04-2012
DIRECCIÓN GENERAL TÉCNICA
ALFPA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

5-6-01

estipula en el concierto que los gastos de ejecución de infraestructuras y servicios deberán correr a cargo de los propios promotores, por imperativo legal, y para el mantenimiento de los mismos se exige la creación de una entidad urbanística de conservación.

9.1.4.3. La ejecución material de los sistemas generales correrá a cargo de los promotores

A pesar de que la Ley del Suelo establece con carácter general que la ejecución material de la urbanización de los sistemas generales se haga a cargo de los Presupuestos Municipales, cuando el sistema general a ejecutar beneficia tan sólo a los habitantes de un sector se permite que la ejecución corra a cargo de los promotores del Sector (artículo 63.3 del Reglamento de Planeamiento). Este es el criterio que se pretende seguir con este Sector.

9.1.4.4. Las medidas Liberalizadoras del suelo

Una de las causas de la carestía del suelo en España en general y en la Comunidad de Madrid en particular, es la escasez de suelo urbanizable.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

Esta es una de las conclusiones a que han llegado los expertos y la doctrina de autores, en general tras el análisis que sobre la situación del suelo, en España en los últimos años.

16 ABR 2002

DOCUMENTO INFORMADO

1ª.- El Tribunal de Defensa de la Competencia.-

EL TÉCNICO
INFORMANTE

En su trabajo *"Remedios Políticos que pueden favorecer la libre Competencia en los Servicios y atajar el daño causado por los Monopolios"* del año 1993 se dice en su recomendación c)

c) "En suelo no urbanizable:

Precisar cual ha de ser en todo el territorio nacional. En el resto del suelo, ha de permitirse la urbanización sometida a normas generales. Cambiar la actual óptica, definiendo las zonas del territorio nacional no urbanizables de acuerdo con un plan de prioridades públicas en función de valores medio-ambientales, paisajísticos y ecológicos. El resto del territorio debe ser, en principio, urbanizable"

Y en su recomendación b) se dice:

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
15-04-2002
15-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

b) "En suelo urbanizable:

Permitir a los particulares decidir sobre el uso del espacio siempre que cumplan las reglas generales. Negativas justificadas y motivadas por parte de los poderes públicos. Utilización urbanística del suelo urbanizable de conformidad con la iniciativa de los particulares".

2º.- La Comisión de Expertos sobre Urbanismo.-

De igual manera que el Tribunal de Defensa de la Competencia, la Comisión de Expertos sobre Urbanismo en un informe sobre Suelo y Urbanismo RECOMENDACIONES FINALES DE AVANCE NORMATIVO Y POLÍTICAS DE SUELO de 1995 en su epígrafe B dice:

"B. Permeabilidad a las iniciativas del modelo urbano establecido por la colectividad"

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

Es muy recomendable diseñar mecanismos que permitan a los particulares, propietarios o no de suelo, emprender iniciativas de urbanización de los suelos urbanos que no estén urbanizados y de los urbanizables, siempre que se cumplan una serie de requisitos de racionalidad económica y de calidad urbana marcados en la Ley y en el Plan. En los casos en los que estas iniciativas se refieran a zonas urbanizables opcionales, el Ayuntamiento podrá denegar la aprobación si entiende que no se cumplen los requisitos de racionalidad económica, calidad ambiental o conlleven demandas extemporáneas y desproporcionadas de nuevas infraestructuras o equipamientos no concordantes con los previstos en el Programa Plurianual de Actuaciones. El Ayuntamiento, aplicando las reglas y los criterios establecidos en la legislación y en el Plan General, decidirá sobre la aceptación de dicha iniciativa, debiendo ser aceptada, en todo caso, si no contraviene lo dispuesto en éstos.

Dicha autorización inicial indicaría el ámbito concreto de la actuación (caso de que no hubiera sido delimitado previamente), el sistema de ejecución (y la forma de adjudicación, si se opta por un procedimiento de ejecución indirecta, contemplando, en todo caso y en igualdad de condiciones, la prioridad de los propietarios del suelo sobre otros promotores), la asignación de los costes exteriores de urbanización que le correspondan al sector, el plazo para efectuar la urbanización y la edificación, y la regulación de las relaciones entre la Administración, los propietarios y, en su caso, los adjudicatarios de la acción urbanizadora. La aprobación del

INFORMANTE
15-09-2007
15-09-2007
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

planeamiento de desarrollo necesario (que en ciertas circunstancias puede ser coincidente con la autorización previa) convierte la autorización en definitiva".

3º.- El Real Decreto-Ley 5/1996 de 7 de junio en materia de suelo y de Colegios profesionales.

En su Exposición de Motivos se achacaba la carestía del suelo entre otras causas a su escasez y con el fin de abaratar la vivienda pretendió abaratar el suelo permitiendo urbanizar todo el suelo urbanizable estuviese programado o no programado.

El Real Decreto-Ley establecía tan solo unas primeras medidas Liberalizadoras que se verían secundadas mas tarde por leyes.

4º.- La ley de Medidas Liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales. (Procedente del Real Decreto-Ley).

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

El día 20 de febrero de 1997 las Cortes Generales aprobaron la ley de Medidas Liberalizadoras del Suelo. Tal y como ya había adelantado el Real Decreto-ley que le sirvió de base, la Ley trató de pasar de una economía de simple satisfacción de la demanda a una economía de libre oferta concurrente de suelo.

18 FEB 2002
DOCUMENTO INFORMATIVO
EL TECNICO,
anda prev

Para conseguir la oferta concurrente permitió que la clasificación de suelo urbanizable en los municipios sea amplia con el fin de que la Administración no ejerza una actividad monopolística con su facultad de clasificación de suelo. Para ello suprimía en su artículo 1 Uno la distinción entre los suelos urbanizable programado y no programado y en el Dos decía que "Constituirán el suelo urbanizable los terrenos a los que el planeamiento general declare adecuados para ser urbanizable".

5º.- La nueva Ley 6/1998 de 13 de abril sobre el Régimen Jurídico de la Propiedad del Suelo, Valoraciones y Expropiaciones.

El Gobierno del Estado para continuar con su política de liberalización del suelo, y hacerla efectiva tramitó la Ley 6/1998, que trata de facilitar la incorporación al proceso urbanizador de todos los suelos no urbanos que carezcan de interés para ser protegidos o preservados de la urbanización.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-1998
25-04-1998
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
CAJITA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
INFORMATIVO

5-6-01

Así en su artículo 10 dedicado al Suelo Urbanizable establece:

"El suelo que, a los efectos de esta ley, no tenga la condición de urbano o de no urbanizable, tendrá la consideración de suelo urbanizable, y podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y el planeamiento aplicable".

9.1.5. Conclusión

Pues bien, visto todo lo anterior, se concluye y sintetiza la justificación de la clasificación del Sector Suroeste como Suelo Urbanizable al comprobar, como se hizo en los epígrafes precedentes que el suelo del Sector Suroeste (Valdelarria):

1º No es urbano porque de hecho no lo es.

En efecto ni dispone de los servicios básicos de urbanización, ni de consolidación de la edificación.

2º No es no urbanizable porque de hecho no lo es.

En efecto:

- No está sometido a régimen especial de protección incompatible con su transformación en urbanizado de acuerdo con legislación sectorial alguna.
- No está sometido a protección porque carece de valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales o de similar naturaleza.
- No es necesaria su preservación porque no posee gran valor ni agrícola ni forestal ni ganadero ni riqueza natural alguna.
- No está sujeto a limitaciones ni servidumbres para la protección de dominio público alguno.

CONCLUSIÓN: El suelo del Sector Suroeste (Valdelarria) ha de ser clasificado como urbanizable.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL COMITÉ DE
GOBIERNO DE FECHA
15-04-2002
MEMORIA
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
ALTA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
FORMAL

9.1.6. Ficha del sector

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL MOLAR

FICHA DEL SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

DENOMINACIÓN:	Sector Suroeste	SAU-21
	PLANO Nº: 3	HOJA: 2

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	Privada
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR:	2.328.700 m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:	2.328.700 m ²

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

- USO GLOBAL:	Residencial
- SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR:	IG-03
- SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS PARA SU OBTENCIÓN:	11.000 m ²
- INTENSIDAD DEL USO LUCRATIVO MEDIDA SOBRE LA SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR:	0,36 m ² /m ²
- APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO:	908.200 m ²
- RESIDENCIAL LIBRE:	567.700 m ²
- RESIDENCIAL VPP:	340.500 m ²
- DENSIDAD MÁXIMA:	20 viv/ha
- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	4.541 viv
- TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:	Residencial unifamiliar aislada, pareada, en hilera y residencial multifamiliar
- USO GLOBAL EXCLUYENTE:	Industrial
- USOS COMPATIBLES (el aprovechamiento lucrativo de los usos compatibles no excederá del veinte por ciento (20%) del total del sector):	Los demás
- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE:	Residencial unifamiliar según Norma Zonal 2 Residencial multifamiliar según Norma Zonal 2 grado 2

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN

- APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR CON LOS SUELOS DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS PARA SU OBTENCIÓN 0,368340 m²e/m²s REFERIDOS AL USO RESIDENCIAL LIBRE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-01-2001
25-01-2001
SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
URBANO

FICHA DE SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

OBSERVACIONES

Los propietarios del suelo del sector asumirán los gastos de ejecución de las infraestructuras de conexión con los sistemas generales de comunicación exteriores a la actuación y, asimismo, la financiación de las cargas que proporcionalmente se determinen por la ejecución de las necesarias nuevas infraestructuras hidráulicas de abastecimiento, evacuación y depuración.

La actuación del sector deberá prever un propio sistema de depuración de aguas residuales o bien adherirse al Convenio entre el Canal de Isabel II, La Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional y los Ayuntamientos de San Sebastián de los Reyes y Alcobendas.

Previamente al desarrollo del sector será necesario analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para un periodo de retorno de hasta 500 años, que se puedan producir en el cauce del Arroyo del Arenal, al objeto de determinar la zona inundable por las mismas. En tal sentido, se deberá aportar a la Confederación Hidrográfica del Tajo un estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes.

Asimismo, el Plan Parcial fijará la obligación de preservar de la edificación las riberas de los cauces, integrado las mismas en los espacios libres locales de cesión obligatoria.

El suelo de la vía pecuaria Cañada de Los Rileros, que atraviesa el sector, está clasificado como suelo no urbanizable de especial protección y, por tanto, excluido del ámbito del sector SAU-21.

El órgano competente de la Comunidad de Madrid establecerá las condiciones de los cruces que se den en la citada vía pecuaria por el desarrollo del sector. Previamente al desarrollo del planeamiento es imprescindible la delimitación de estos bienes de dominio público por los Servicios Técnicos de Vías Pecuarias.

Previamente a la formulación del Plan Parcial deberá aplicarse el trámite de Evaluación de Impacto Ambiental, de conformidad con lo previsto en la Ley 10/1991, de 4 de abril, para la protección del Medio Ambiente, de la Comunidad de Madrid.

Los usos compatibles se permiten en cualquier categoría y situación.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO

INFORME



DOCUMENTACIÓN DEL SECTOR
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
28-04-2007
FOLIO 15 de 100
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
A FAVOR DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO
URBANO

S-6-01

9.1.7. Módulos mínimos de reserva según el anexo del reglamento de planeamiento.

MÓDULOS MÍNIMOS DE RESERVA SEGÚN EL ANEXO EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO				DOTACIÓN MÍNIMA A PREVER EN EL PLAN PARCIAL (Reserva de suelo y edificación)
RESERVAS DE DOTACIONES		TERMINO MUNICIPAL		
		EL MOLAR		
		Superficie del Sector	Nº de Viviendas	
		232,87 ha	4541	
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICOS	JARDINES 15 m2 suelo/viv	15 m2s x 4541 viv = 68.115 m2s		232.870 m2s
	ÁREAS DE JUEGO Y RECREO NIÑOS 6 m2 suelo/viv	6 m2s x 4541 viv = 27.246 m2s		
	TOTAL	95.361 m2s		
	MÓDULO MÍNIMO 10% s/superficie del sector	10% s/2.328.700 m2 = 232.870 m2s		
CENTROS DOCENTES	EDUCACIÓN INFANTIL 2m2 suelo/viv Unidad mínima	2 m2sx4541viv=9.082m2s (10 unidades de 1.000m2=10.000m2s)		78.000 m2s
	EDUCACIÓN PRIMARIA 10 m2 suelo/viv Unidad mínima	10m2sx4541viv=45410m2s (3x24unidades=3x14.000m2=42.000m2s) (1x8unidades=1x5.000m2=5.000m2s) 47.000m2s		
	EDUCACIÓN SECUNDARIA Y BACHILLERATO 4 m2 suelo/viv Unidad mínima	4m2sx4541viv=18.164m2s BUP-12 unidades = 9.000m2s BUP-18 unidades = 12.000m2s 21.000m2s		
SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	PARQUE DEPORTIVO 8 m2 suelo/viv	8m2sx4541viv=36.328m2s		36.328 m2s 45.410 m2e
	EQUIPAMIENTO COMERCIAL 4 m2 const/viv	4m2ex4541viv=18.164m2e (m2 construidos)		
	EQUIPAMIENTO SOCIAL 6 m2 const/viv	6m2x4541viv=27.246m2e (m2 construidos)		
PLAZAS DE APARCAMIENTO	1 plaza/100 m2 edificables	908200 m2e/100 = 9082 plazas		En la red viaria y en las parcelas privadas
TOTAL				347.198 m2s 45.410 m2e

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTEDOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA

15-04-2002
Madrid 15-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
CAJERA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
URBANA DE DESARROLLO
FORMATIVO

9.1.8. Coeficientes de homogeneización y cálculo del aprovechamiento tipo

9.1.8.1 Coeficientes de homogeneización

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación relativa entre usos globales en los sectores de suelo apto para urbanizar residenciales.

- Residencial libre 1,00
- Residencial de protección pública 0,85

La fijación de estos coeficientes de homogeneización tiene como finalidad establecer la ponderación relativa entre los aprovechamientos entre distintos usos y tipologías del mismo sector.

Los coeficientes de ponderación relativa entre usos globales se determinan por analogía con lo dispuesto en el RD 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, y de lo dispuesto en la legislación autonómica vigente sobre viviendas de protección pública (Decreto 11/2001, de 25 de enero). Así:

Valor de repercusión del suelo para uso Residencial Libre

Lo primero que se debe conocer para realizar la valoración es el Módulo Básico de Repercusión de Suelo (MBR) en función de la situación geográfica del municipio dentro del ámbito del Territorio Nacional. Consultada la Gerencia Territorial de Catastro de Madrid-Provincia, El Molar se encuentra situado, a efectos del valor de repercusión de suelo dentro de la Zona 4, correspondiéndole, de acuerdo con la Orden de 18 de diciembre de 2000, por la que se aprueba el módulo de valor M para la determinación de los valores del suelo y construcción de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en las valoraciones catastrales, un Módulo Básico de Repercusión de Suelo de 28.300 Pta/m²s, referido a una promoción de tipo residencial colectivo en manzana cerrada, categoría 4, que es equiparable a las viviendas de protección oficial.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 25-04-2002
El SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

Para poder regularizar u homogeneizar los usos y tipologías constructivas, el Real Decreto 1020/1993 estableció en su Norma 20 del Anexo un "Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones" donde se fijan una serie de coeficientes en función de la tipología constructiva, referidos a la tipología residencial colectiva en manzana cerrada de la categoría 4.

A estos efectos aquí se asimila el uso Residencial Libre al uso residencial clase viviendas unifamiliares de carácter urbano, modalidad en línea, para la que se establece en el Cuadro un coeficiente del valor de la construcción de 1,35.

Resulta un valor de repercusión del suelo de,

$$VR (\text{Residencial Libre}) = 28.300 \text{ Pta/m}^2 \times 1,35 = 38.205 \text{ Pta/m}^2$$

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACIÓN REGIONAL

16 APR. 2002

Valor de repercusión del suelo para uso Residencial de Protección Pública

DOCUMENTO INFORMADO

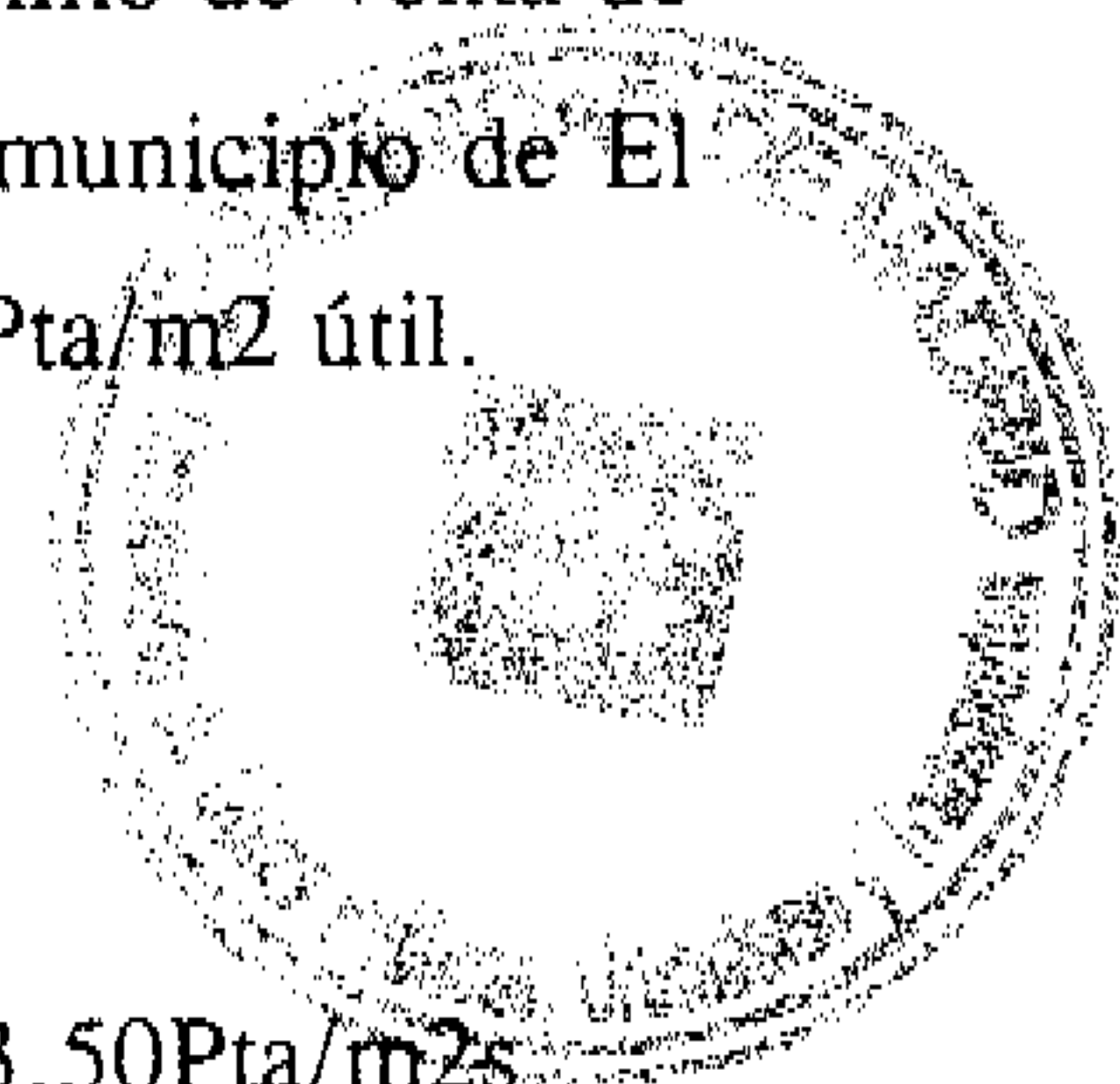
De acuerdo con el Decreto 11/2001, de 25 de enero, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, por el que se regula la financiación cualificada a actividades protegidas en materia de vivienda y su régimen jurídico para el período 2001-2004, artículo 23.3.b), el valor de los terrenos acogidos al ámbito de protección pública no podrá exceder del 25% del precio de venta establecido.

EL TÉCNICO
INFORMANTE

Por su parte en la Orden de 24 de mayo de 2000 se estableció el precio máximo de venta de las viviendas con protección pública en la Comunidad de Madrid, para el municipio de El Molar (zona 4), para viviendas de más de 110 m² construidos, en 129.774 Pta/m² útil.

Resulta por tanto un valor de repercusión del suelo de,

$$VR(\text{Residencial de Protección Pública}) = 25\% \text{ s/} 129.774 \text{ Pta/m}^2 = 32.443,50 \text{ Pta/m}^2$$



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
15-04-2002
15-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
A FAVOR DEL SERVICIO DE ASESORIA
DE INICIATIVA Y DESARROLLO
URBANO

Ponderación de usos

En base a lo hasta aquí expuesto resulta:

$$\frac{\text{VR (Residencial Protección Pública)}}{\text{VR (Residencial Libre)}} = \frac{38.205 \text{ Pta/m}^2\text{s}}{32.443,50 \text{ Pta/m}^2\text{s}} = 0,8492$$

y se toma el valor 0,85.

De acuerdo con el artículo 2, apartado 3.c) de la Ley 20/97 de Medidas Urgentes de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial del sector SAU-21 respetando esta ponderación para las zonas que incluya, establecerá la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contenga, con referencia igualmente al uso y tipología edificatoria característico.

9.1.8.2 Cálculo del aprovechamiento tipo

Afección al planeamiento de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
INFORMANTE

La STS 61/1997 declaró nulos todos los preceptos de carácter supletorio de la Ley del Suelo de 1992 porque el Estado carece de competencia en materias de ordenación del territorio y de urbanismo, competencia que la detentan en exclusiva las Comunidades Autónomas.

Al mismo tiempo, y respecto de la equidistribución o participación de la Comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos, dedica el Fundamento Jurídico 17 en cuyo apartado d) se contienen las reflexiones y conclusiones que impiden al Estado establecer porcentajes únicos y basarse en técnicas urbanísticas (áreas de reparto y aprovechamientos tipo) porque corresponden a las Comunidades Autónomas en el ámbito de sus competencias exclusivas. Consecuencia: que anuló los artículos de la Ley del Suelo de 1992 que contemplaban los porcentajes de aprovechamiento y las técnicas de las áreas de reparto y los aprovechamientos tipo.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE:
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-2001
Madrid 25-04-2001
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA LEY DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
URBANO

Ello no obstante, si se tiene en cuenta que los datos fundamentales a considerar son la existencia o no de áreas de reparto y aprovechamientos tipo y la admisión de que procede legalmente la cesión de una parte del aprovechamiento urbanístico, estos datos o previsiones se contienen en la Ley 9/95 de Medidas y en la Ley 20/97 de Medidas Urgentes, ambas de la Comunidad de Madrid.

A las áreas de reparto y al aprovechamiento tipo se refiere el epígrafe III.2.a) del Preámbulo de la Ley 9/95, que dice que se hace uso de la habilitación conferida por la legislación estatal y que se flexibiliza y simplifica la determinación del aprovechamiento tipo, por ello el artículo 43 acepta expresamente la delegación del anulado artículo 43 de la Ley del Suelo de 1992 estatal y el supletorio artículo 96.2 de la misma. En el mismo sentido, los artículos 1 y 2 de la Ley 20/97 de la Comunidad de Madrid.

En cuanto a las cesiones de aprovechamiento, diversos artículos, como el 8 y 9 de la Ley 20/97, establecen la participación de la Administración en las plusvalías generadas por el planeamiento.

Y siendo esto así, como no conduciría a ningún resultado, la referencia a las áreas de reparto y al aprovechamiento tipo y el establecimiento de normas concretas al respecto, si no estuviere asumido el resto de la legislación estatal, cabe entender que ésta se halla incorporada o asumida por la legislación de Madrid y que la nulidad de los preceptos de la Ley del Suelo de 1992, estatal, sobre estas figuras no es extensible, sino que confirma la vigencia de la normativa al respecto, adoptada por la Comunidad Autónoma, cuya competencia invoca la propia Sentencia del Tribunal Constitucional.

Áreas de reparto y aprovechamiento tipo

De acuerdo con el artículo 1.2 junto con la regla del artículo 1.3.d) de la Ley 20/97 de Medidas Urgentes de la Comunidad de Madrid, en suelo urbanizable los sectores y los sistemas generales adscritos a, o incluidos en el sector o sectores que se delimiten, integrarán una sola área de reparto, en la forma que establezcan las Normas Subsidiarias.

Así mismo, el artículo 2.1 de la misma Ley establece que cada área de reparto ha de tener establecido su aprovechamiento tipo.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 APR. 2002

DOCUMENTO 2002/00000

INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
15-04-2002
MADRID
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA Jefa del Servicio de Actuación
Administrativa y Desarrollo
Urbanístico

5-6-01

El artículo 43.1 de la Ley 9/95 de Medidas, de la Comunidad de Madrid, impone la inclusión en las áreas de reparto en suelo urbano de los sistemas generales incluidos o adscritos a este suelo, y el número 2 del artículo refiere el cálculo del aprovechamiento lucrativo en suelo urbano a índices de edificabilidad o a la aplicación de las condiciones edificatorias zonales.

El artículo 81.2.B).a) establece la inclusión en las unidades de ejecución, en los sistemas de cooperación o compensación, de los terrenos pertenecientes a una misma área de reparto, a efectos del cumplimiento de los deberes de cesión y justa distribución de beneficios y cargas.

La asunción de la Ley del Suelo de 1992 por las Leyes 9/95 y 20/97 de Madrid.

Visto lo anterior se llega a la conclusión de que la Ley 9/95 de Medidas ha asumido las técnicas de las áreas de reparto y aprovechamientos tipo establecidas en la Ley del Suelo de 1992 y las ha hecho suyas, y por ser competencia de la Comunidad de Madrid su establecimiento se han de considerar vigentes estos preceptos de la Ley del Suelo de 1992 del Estado en la Comunidad de Madrid, modificada en su caso y complementada por lo dispuesto en la Ley 20/97 de Medidas Urgentes de la Comunidad de Madrid.

Aprovechamiento urbanístico tipo de un área de reparto

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE POLÍTICAS
URBANÍSTICAS Y TERRITORIALES
DIRECCIÓN GENERAL DE ORGANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

Es el aprovechamiento lucrativo total de un área de reparto expresado por unidad de superficie del área de reparto excluidos tanto en aprovechamientos como en superficies de suelo los terrenos afectos a dotaciones o equipamientos públicos de carácter general o local ya existentes.

INFORMANTE

Los equipamientos públicos proyectados (y no existentes) no se consideran a efectos de aprovechamientos (numerador) pero sí a efectos de la superficie del área (denominador). (Artículo 98.2 de la Ley del Suelo de 1992).

Se expresa en metros cuadrados construibles del uso y tipología edificatoria característicos por unidad de superficie de suelo.



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25.04.2001
Madrid 25.04.2001
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
CÁJERA DE SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

$$AT = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} e_i \cdot s_i \cdot \alpha_i}{St} = \frac{\sum e_i \cdot s_i \cdot \alpha_i}{St}$$

31-6-01

Siendo:

- e_i = edificabilidad del terreno "i"
 s_i = superficie del terreno "i"
 St = la superficie de suelo del área de reparto.
 α_i = coeficiente de homogeneización o de ponderación relativa entre usos.
 St = $\sum s_i$ (excluidas las superficies de suelo de dotaciones de uso público existentes).

En definitiva, es la superficie edificable lucrativa del uso y tipología edificatoria característicos (predominantes) del área de reparto correspondiente expresada por unidad de superficie de suelo de dicha área.

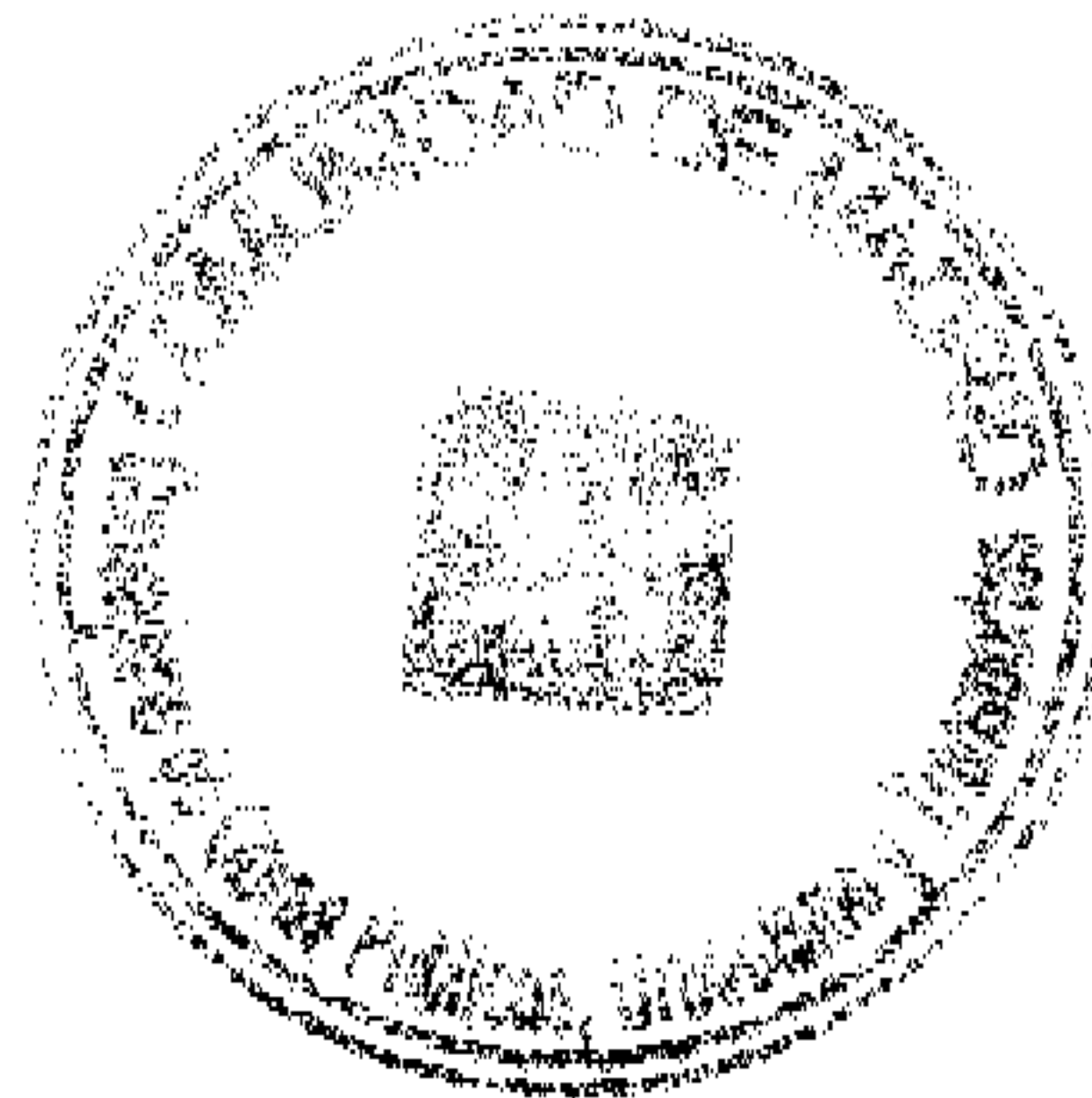
Calculo del aprovechamiento tipo del área de reparto SAU-21

A continuación se refleja el cuadro de cálculo del aprovechamiento tipo del área de reparto del ámbito del sector Suroeste SAU-21, junto con los sistemas generales adscritos e incluidos.

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 APR 2002

DOCUMENTO INFORMADO
 EL TÉCNICO
 INFORMANTE



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
 EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
 GOBIERNO DE FECHA
 28-04-2001
 15-04-2001
 EL SECRETARÍA GENERAL TÉCNICO
 AUXILIAR DEL SERVICIO DE SITUACIÓN
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 URBANISMO

5-6-01

ÁREA DE REPARTO	SECTOR	SUPERFICIE DE SUELO DEL SECTOR SIN INCLUIR SISTEMAS GENERALES	SUPERFICIE DE SUELO DE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR	SUPERFICIE TOTAL DE SUELO DEL SECTOR MAS LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	INTENSIDAD DE APROVECHA- MIENTO SOBRE EL SUELO DEL SECTOR SIN INCLUIR SISTEMAS GENERALES	USO (nº de viviendas)	APROVECHA- MIENTO REAL	COEFICIENTE DE HOMOGE- NEIZACIÓN	APROVECHA- MIENTO LUCRATIVO HOMOGE- NEIZADO
	Nº y uso global	m2 de suelo	m2 de suelo	m2 de suelo	m2 edificables / m2 suelo		m2 edificables	m2 euto/m2 edificables	m2 euto
		a	b	St = a+b	c		d = a.c	α	AL = d.α
SAU-21	21- Residencial	2.328.700	11.000	2.339.700	0,39	Residencial libre (2271)	567.700	1,00	567.700
						Residencial VPP (2270)	340.500	0,85	289.425
TOTAL		2.328.700	11.000	2.339.700	0,39	-	908.200	-	857.125

Por tanto, aprovechamiento tipo:

$AT = AL/St = 857.125 \text{ m}^2\text{euto}/2.339.700\text{m}^2\text{s} = 0,366340\text{m}^2\text{e}/\text{m}^2\text{s}$ referidos al uso residencial libre

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBTENCIONES
URBANÍSTICAS Y TRÁFICO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 APR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
28-04-2001
Madrid, 28-04-2001
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

10. INFORMES AL DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL CON LA INCORPORACIÓN DE LAS PRECISIONES DE LA COMUNIDAD DE MADRID II

Se adjunta a esta Memoria los informes emitidos al documento para aprobación provisional con la incorporación de las precisiones de la Comunidad de Madrid II, y que se han considerado en el presente documento.

El contenido de dichos informes ha obligado a modificar, ampliar o subsanar numerosas cuestiones de los documentos de Normas Urbanísticas, Memoria y Planos.

8-6-01



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

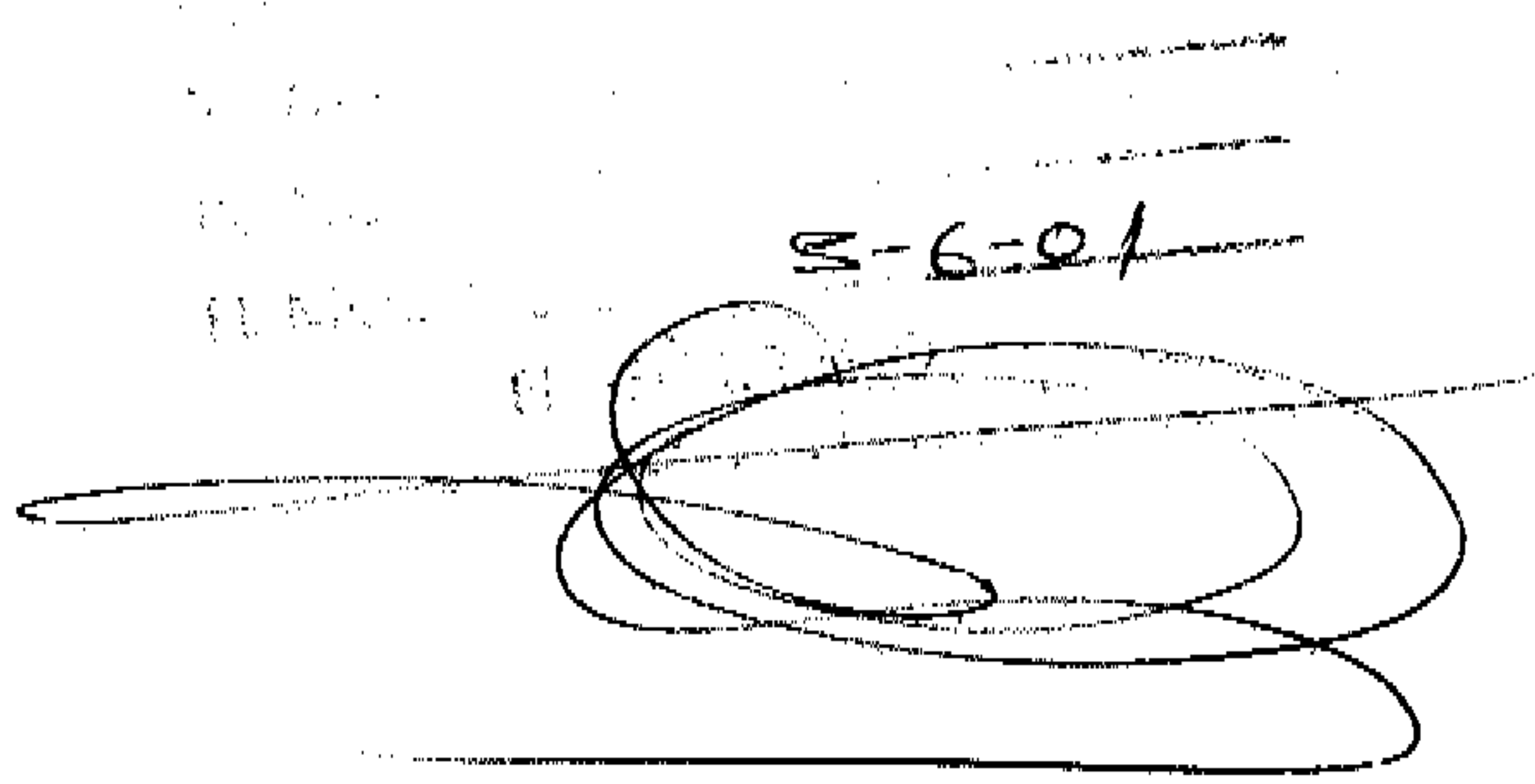
18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-2002
MADRID
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

3-6-01



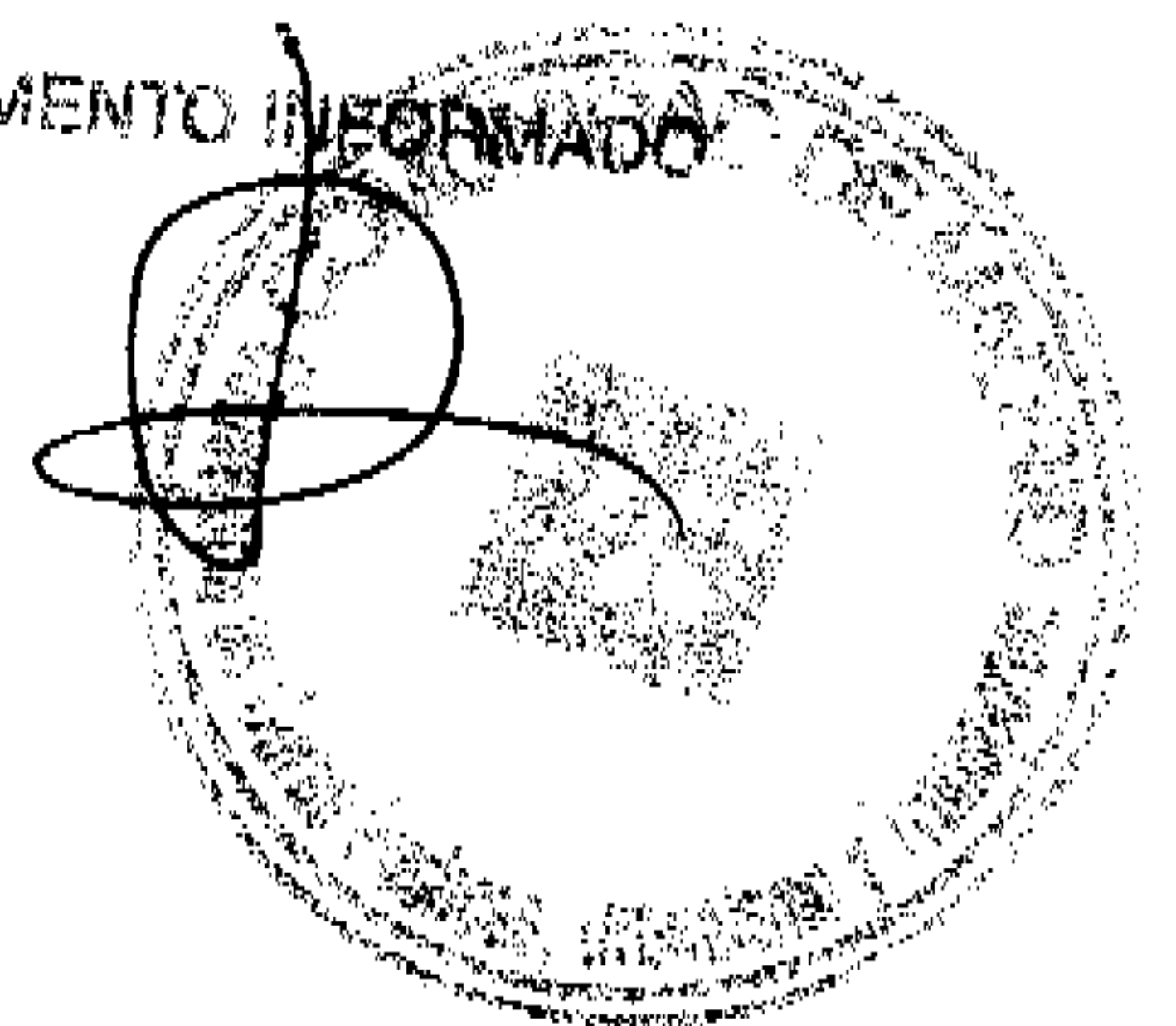
10.1. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS DEL ESTADO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 APR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA

15.06.00
Madrid, 15.06.00

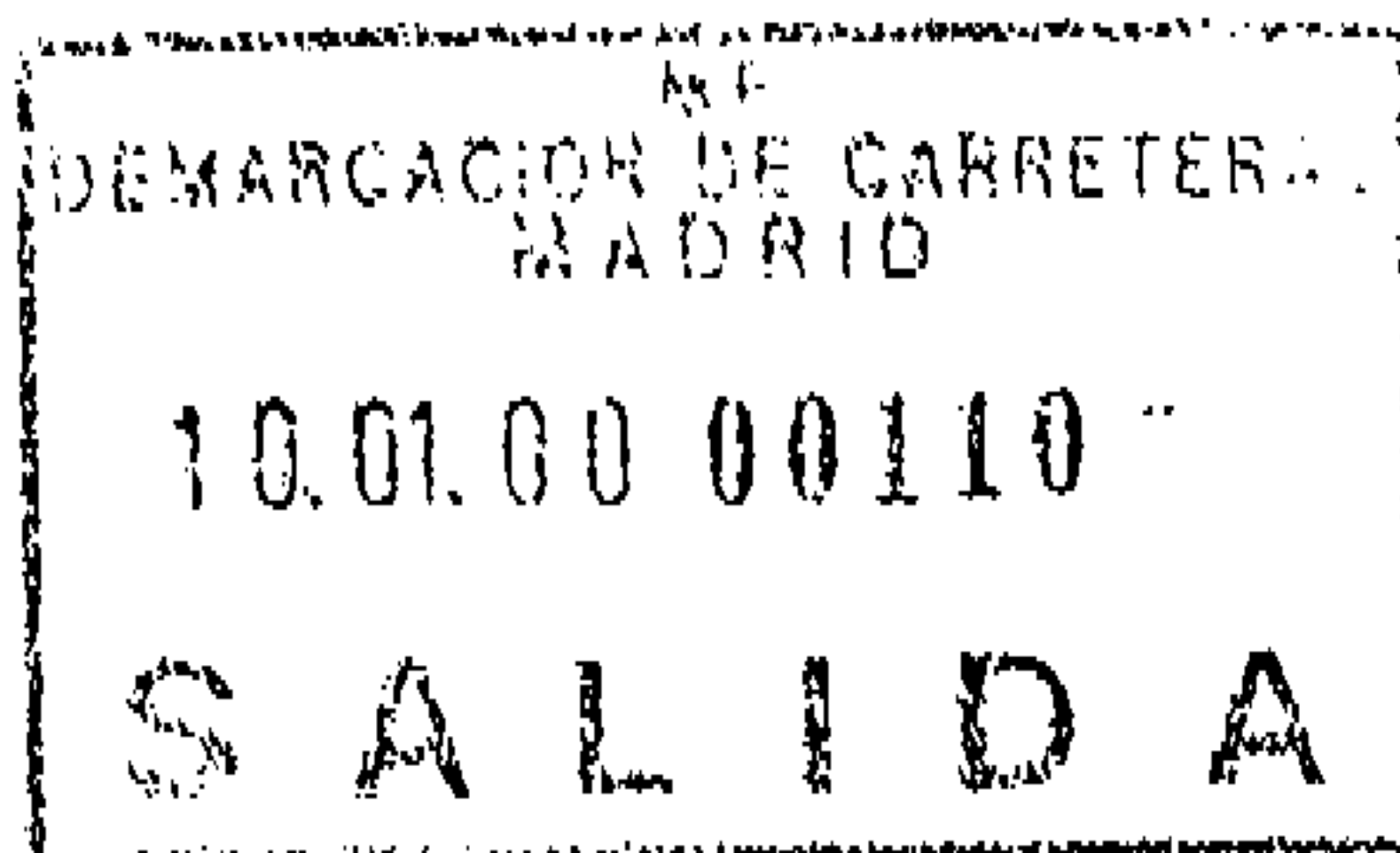
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA Jefa del Servicio de Actuación
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO



Ministerio de Fomento
Dirección General de Carreteras

Secretaría de Estado de Infraestructuras y Transportes

Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid
Servicio de Conservación y Explotación



C/ JOSEFA VALCÁRCEL, 11
28027 MADRID

Ministerio de Fomento

11 ENE 2000

FECHA: Enero de 2000

SU REF.:

DESTINATARIO:
Dirección General de Carreteras
SUBD. GRAL DE PLANIFICACIÓN

46
Sr Rubio

NUESTRA REF.: Área P.P.O. de R.R.

ASUNTO

INFORME SOBRE REVISIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE EL MOLAR (MADRID).

Respecto de la documentación relativa al asunto remitida a esta Demarcación se informa lo siguiente:

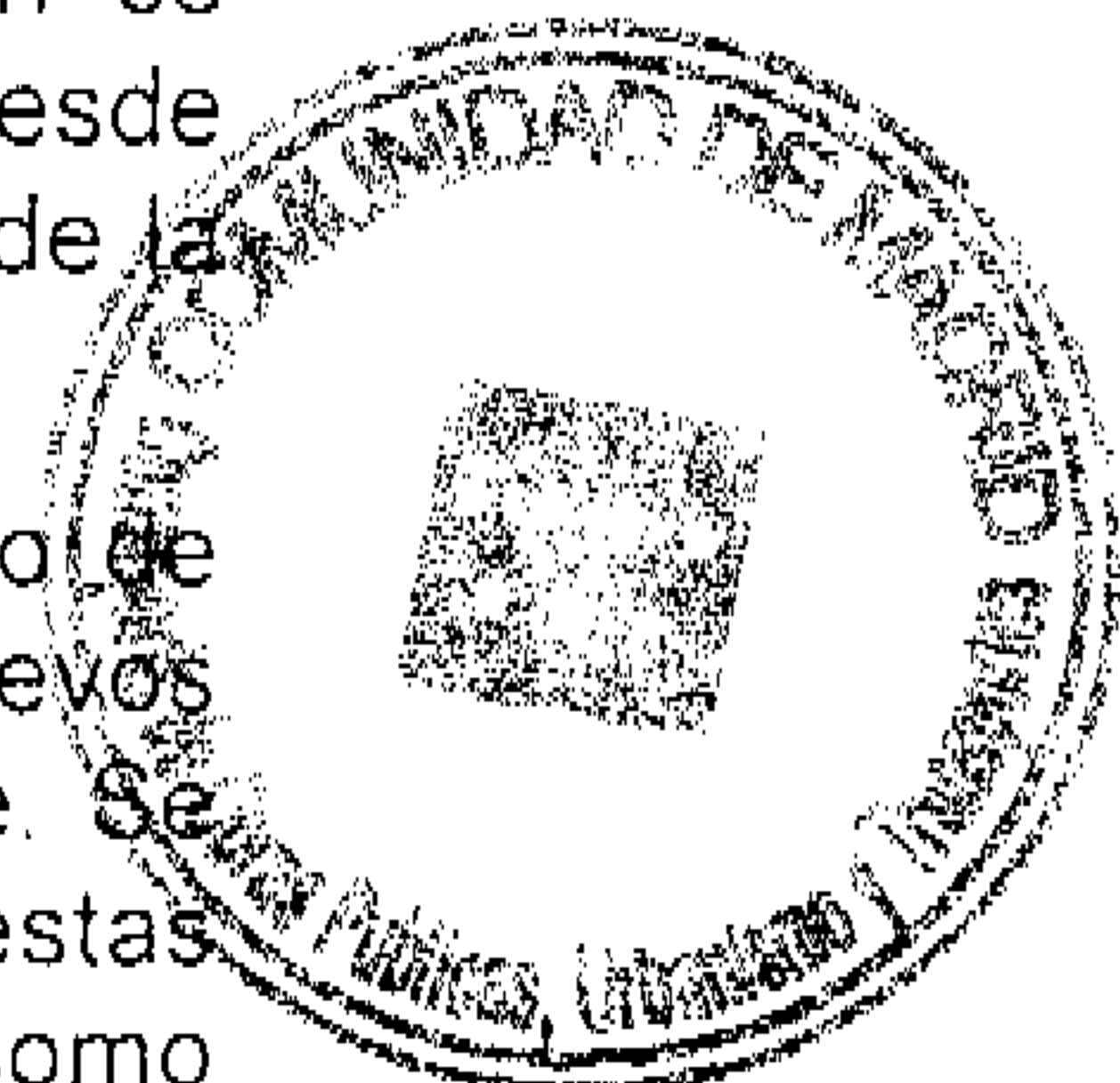
1.- Atendiendo al artículo 28 de la Ley de Carreteras y artículo 102 del Reglamento General de Carreteras, el Ministerio de Fomento es el competente para establecer los lugares donde pueden establecerse accesos a las carreteras estatales. En el caso de carreteras estatales la autorización de accesos o modificaciones de los existentes es competencia del Ministerio de Fomento con independencia de la calificación del suelo por donde discurre la carretera. Por todo ello, cualquier modificación deberá ser aprobada en su momento por este Departamento. En principio, dado el carácter de autovía de la N-I a su paso por El Molar las dos glorietas que aparecen los planos (hojas 7 y 10 del Plano nº 4) no podrán ser construidas en tanto no se produzca la cesión del tramo al Ayuntamiento, que no podría nunca producirse antes de la construcción de la variante. Así se dice en el apartado 7.2.4 de la Memoria Justificativa.

2.- La Ley de Carreteras señala en su artículo 25 que a ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. En la autovía N-I existente, la línea límite de edificación debe situarse a 50 metros, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima (línea blanca que separa calzada de arcén). En cuanto a los ramales de enlace la anterior distancia se limita a 25 metros. Respecto del trazado de la futura variante, la línea límite de edificación debe localizarse a 100 metros. Donde las líneas de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde los ramales o vías de giro de intersecciones, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento determinante.

Las alineaciones que se fijan deben respetar estas distancias, para cualquier tipo de construcción. Esta circunstancia es especialmente importante y debe aplicarse en los nuevos sectores de suelo urbanizable adyacentes a la autovía o al trazado de la futura variante. Se observa en los planos de la zona de suelo urbano alineaciones que no cumplen estas distancias. En especial, se destaca que en la hoja 4 del plano nº 4 se califica un solar como de Equipamiento de Bienestar Social donde la alineación no cumple las distancias referidas, por lo cual debería modificarse ese plano.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA

25-04-2000
25-04-2000
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEF. DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO



5-6-01

3.- Para las nuevas construcciones colindantes con la autovía y la futura variante deben preverse los medios de protección acústica necesarios. Por ello, debería reflejarse en las normas urbanísticas la necesidad de estudios de determinación de los niveles sonoros esperables en los sectores de suelo apto para urbanizar y la obligatoriedad de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados. Se recoge dicha premisa en el artículo 4.3.2 de las Normas Urbanísticas.

4.- No existe un estudio de accesibilidad del futuro sector de suelo industrial SAU-20, cuya fachada oeste de un kilómetro es la autovía N-I. De acuerdo con el proyecto de trazado de la futura variante y con las limitaciones de distancias de la normativa vigente de accesos, se accedería a este sector por el enlace sur de El Molar, p.k.40+600, cuya reforma en el proyecto de la variante no recoge esta eventualidad. Por ello, el posterior desarrollo de este sector (plan parcial) exigirá la presentación de un estudio de accesos a la autovía para su aprobación por esta Dirección General de Carreteras, tal como se expresa en la ficha del sector.

Por tanto, salvo la modificación de alineaciones ya señalada en el apartado, el informe de esta Demarcación a la Revisión de las Normas Subsidiarias es favorable.

El Ingeniero Jefe

Fdo.: José Ramón Paramio Fernández

NOTA: Se remite con el informe los siguientes documentos:

- Normas subsidiarias (3 tomos). Se ruega su devolución a esta Demarcación tras informe de la D.G.C.
- Fotocopias de planos de proyecto de trazado de Variante de El Molar.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE:
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-2002
Mando: 25-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ASESORIA
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
INFORMATIVO

AYUNTAMIENTO DE EL MOLAR
SECRETARÍA GENERAL DE ADMINISTRACIÓN
C/ ALFONSO X EL MAGNO, 1
46100 EL MOLAR (VALENCIA)

8-6-01

[Handwritten signature]

10.2. INFORME DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

[Handwritten signature]

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA

Madrid, 8-6-2001
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTIVACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

[Handwritten signature]



Ministerio de Medio Ambiente

Confederación Hidrográfica del Tajo

FECHA Madrid, 16 de diciembre de 1999

SU/REF.

NUESTRA/REF. 108.682/98
PROYECTO: 2197-M JMM/mm

ASUNTO

INFORME SOBRE REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL MOLAR (MADRID). (MADRID).

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

18 ABR 2002

DOCUMENTO INFORMADO de
En contestación a su escrito de fecha 22 de octubre de 1.999, con entrada en este Organismo el mismo día, por el que da traslado de documentación relativa a la revisión de las Normas Subsidiarias del Municipio de El Molar (Madrid), se informa lo siguiente:

Si bien la documentación técnica que se presenta sigue sin contemplar el estudio de los cauces afectados delimitando el dominio público hidráulico y las zonas inundables sí se recogen en el nuevo documento las consideraciones realizadas en el informe emitido por esta Confederación con fecha 20 de noviembre de 1.998.

ESTA CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL TAJO, en virtud de las competencias que tiene otorgadas, una vez examinada la documentación aportada y a propuesta de los Servicios Técnicos de este Organismo, informa favorablemente la Revisión de las Normas Subsidiarias de El Molar significando que cuando se pretenda desarrollar el Suelo Apto para Urbanizar y siempre que se afecte a un cauce público o se desarrolle en su zona de policía es necesario obtener previamente la autorización de este Organismo.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE ...//...
GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 25.04.2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO



Ministerio de Medio Ambiente

Confederación Hidrográfica del Tago

2.-

Es de significar que para poder otorgar la autorización mencionada se deberá aportar un estudio técnico que incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y de las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles con período de retorno de 500 años, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas.

EL COMISARIO DE AGUAS,

Fdo. ~~Gabriel Ramos Herrero.~~



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REHIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA

15-04-2002
Módulo 15-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

CLASIFICACIÓN: SECRET
REVISIÓN: 1
FECHA: 8-6-01
ELABORADO: [Firma]

10.3. INFORME DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO REGIONAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBTENCIÓN DE CAS.
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

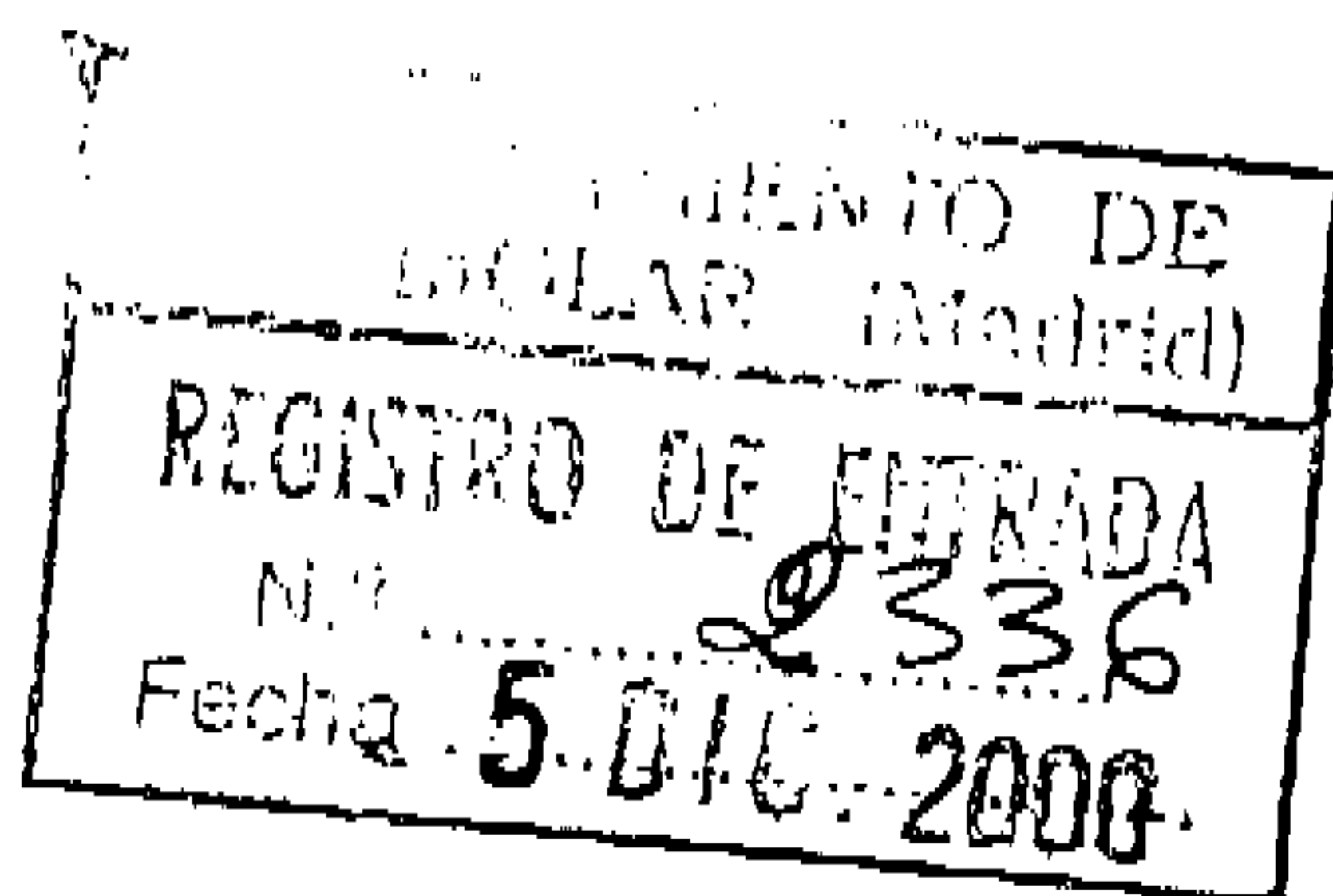
DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
15.05.2002
15.05.2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA VÍA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

[Firma]



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE

Comunidad de Madrid



DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD Y
EVALUACIÓN AMBIENTAL

Ref. 539-A/00

Con fecha 26 de octubre de 2000, y referenciado con el N° 10/169772.2/00, tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, su escrito por el que interesa la emisión de informe en relación al documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ese término municipal de El Molar que fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal de fecha 7/5/99.

A este respecto, y como continuación al informe que ya fue emitido por esta Dirección General en fecha 4/12/98 al documento de aprobación inicial, según lo previsto en el art. 7.3.2 de la Ley 3/88, de 13 de octubre para la Gestión del Medio Ambiente, cúmplame manifestar que previamente, el expediente requiere ser completado en los aspectos que se señalan a continuación, al haber entrado en vigor en este lapso de tiempo, la normativa ambiental a la que se alude:

- Justificación del cumplimiento de lo establecido en el art. 24 del Decreto 78/99, de 27 de mayo, por el que se regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid, respecto a los instrumentos de planeamiento general, e incorporación de los aspectos a los que alude su apdo. 4 a las determinaciones de las Normas.
- Cumplimentación de lo establecido en el art. 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid, aportando el cálculo justificativo de los caudales a conectar a dichas infraestructuras.

Lo que se comunica a los efectos oportunos, advirtiéndole que, en cualquier caso, no podría tener lugar la aprobación definitiva del referido documento sin que con carácter previo se hubiesen cumplimentado dichos aspectos.

Asimismo, y de conformidad con lo establecido en el art. 92 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, se recuerda que en los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, cuando se produzca su paralización por causa imputable al mismo, transcurridos tres meses se producirá la caducidad del expediente.

Madrid, 22 de noviembre de 2000

EL DIRECTOR GENERAL DE CALIDAD Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

C. MEDIO AMBIENTE

REGISTRO DE SALIDA

Referencia: 10/194706.5/00

Fecha: 01.12.00 09:01

Destino: AY. MOLAR (EL)

DOCUMENTACIÓN A QUE SE ALUDE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
15.01.2000
15.01.2000
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
Jefe del Servicio de Asesoración
Administrativa y Desarrollo
Normativo

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEACIÓN REGIONAL

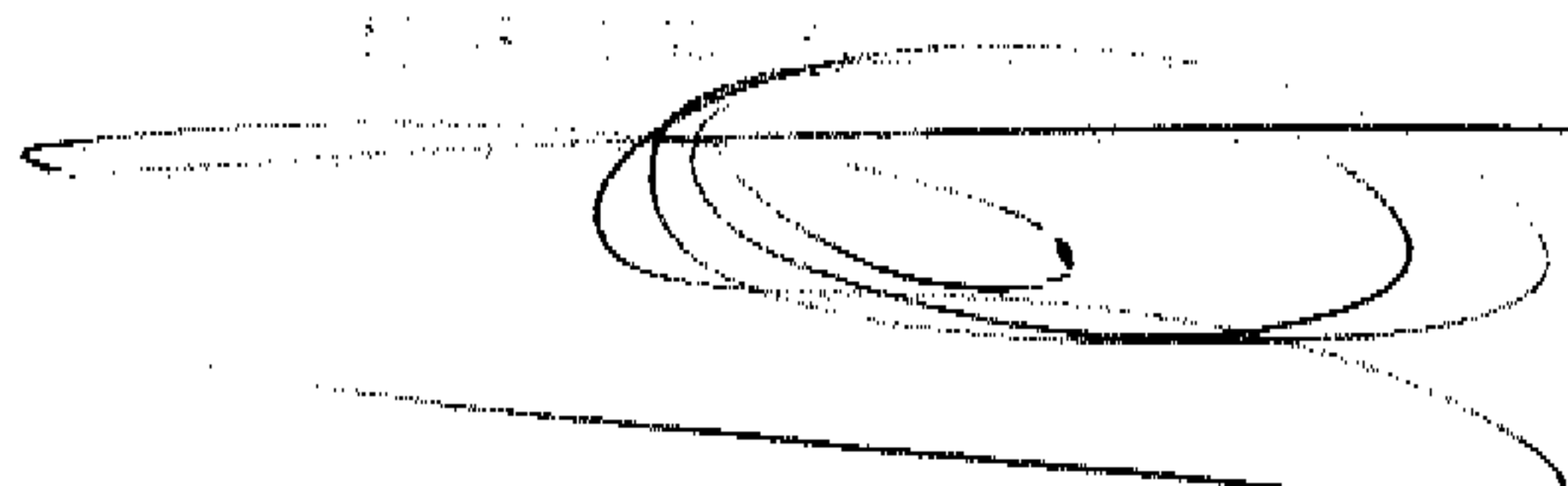
18 ABR 2002

Edo: Ignacio López-Galiacho Perona

DOCUMENTO INFORMADO

SRA. ALCALDESA-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE EL MOLAR,
Ayuntamiento de El Molar - 28710 EL MOLAR (Madrid).

EL TÉCNICO
INFORMANTE

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL
8-6-01


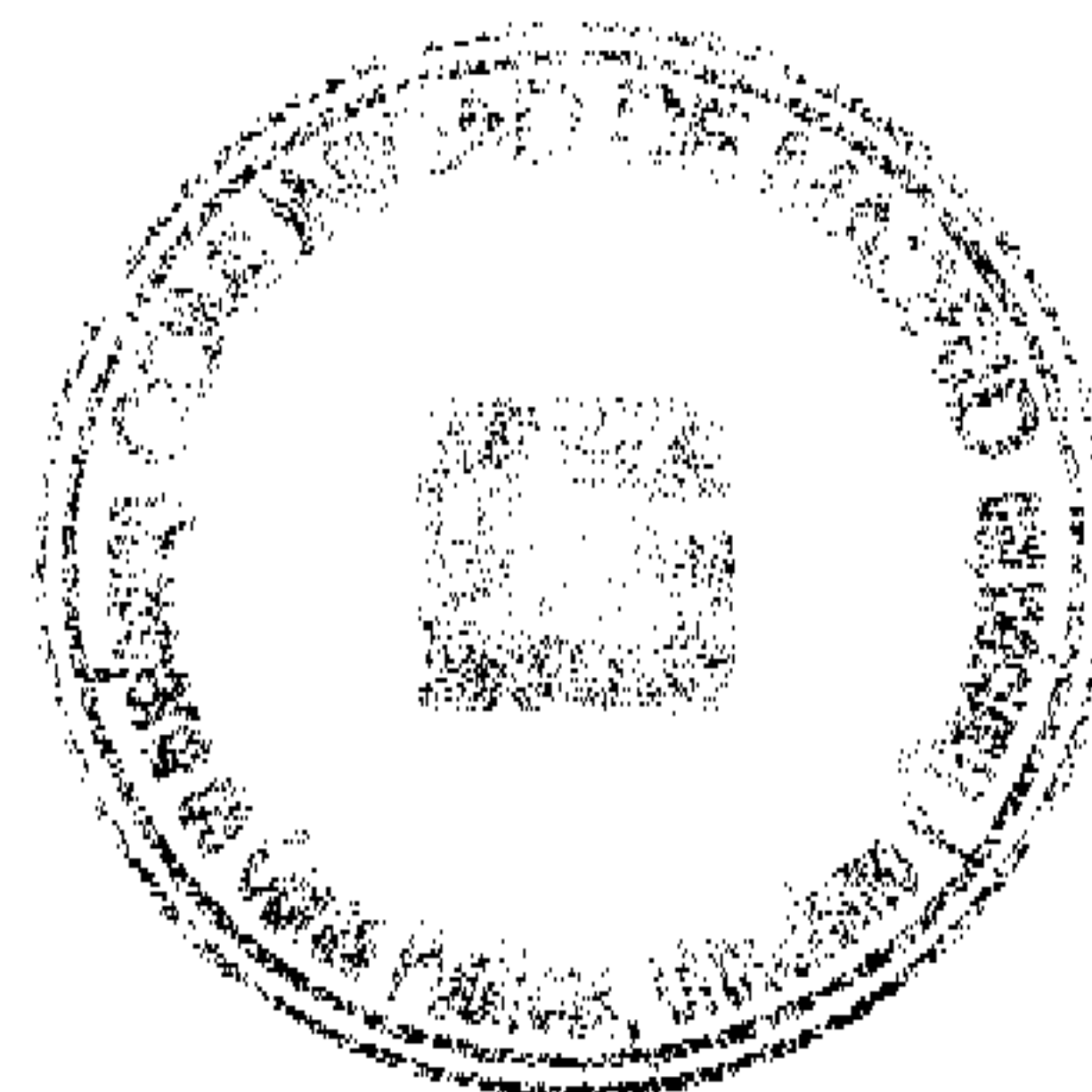
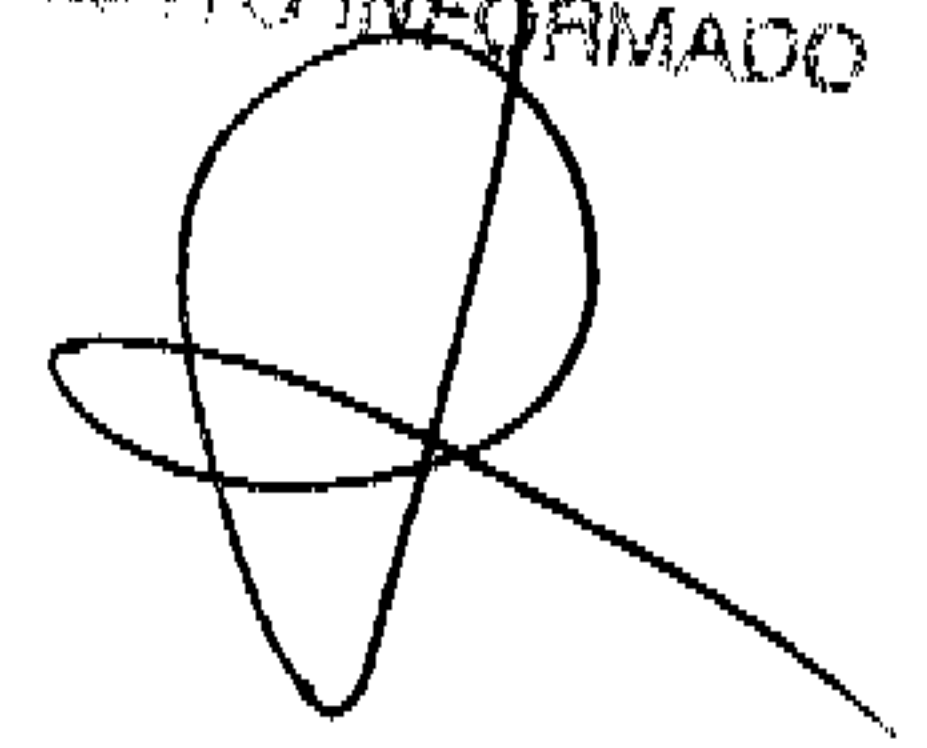
10.4. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA

15-04-2002
VALIDO 15-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
JEFES DEL SERVICIO DE SITUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
INFORMATICO

06/3.0502.00

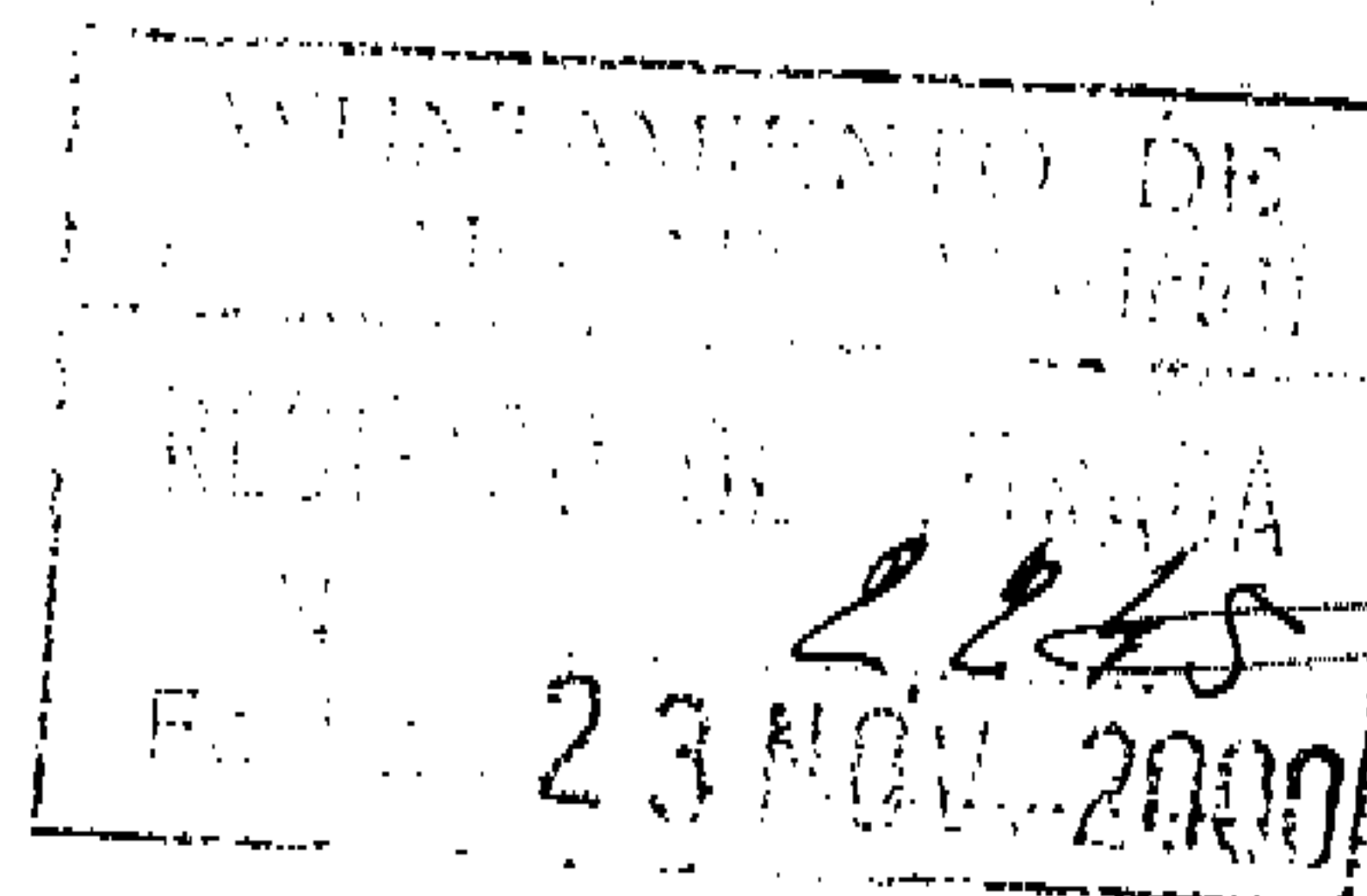
DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA
Y VIVIENDA
Servicio de Arquitectura y Patrimonio

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES



Comunidad de Madrid

Expte: 06/319429.3/00; S.A.P.: 78/00



8-6-01

PROPUESTA:

A la vista del contenido del informe precedente relativo a Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de **EL MOLAR**. "Documento para Aprobación Provisional con la incorporación de las precisiones de la Comunidad de Madrid II", con oficio de la Alcaldesa de fecha 25 de octubre de 2000., de conformidad con la legislación aplicable, procede dar traslado del mismo a los efectos de su toma en consideración en el correspondiente expediente.

Madrid, 13 de Noviembre 2000

LA DIRECTORA GENERAL DE
ARQUITECTURA Y VIVIENDA

Fdo.: Amalia Castro-Rial Garrone

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
15.05.2000
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
A EFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

N.: 06/348502.6/00



F.: 20.11.2000 12:09

OBRAS PUBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTE
REGISTRO DE SALIDA

DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA
Y VIVIENDA
Servicio de Arquitectura y Patrimonio

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
Comunidad de Madrid



EXPTE.: 06/319429.3/00 SAP. 78/00

ASUNTO: Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de **EL MOLAR**.
"Documento para Aprobación Provisional con la incorporación de las precisiones de la Comunidad de Madrid II", con oficio de la Alcaldesa de fecha 25 de octubre de 2000.

REMITENTE: Ayuntamiento de EL MOLAR.

ANTECEDENTES: Aprobación Inicial de las NNSS Subsidiarias de Planeamiento de El Molar en el Pleno del Ayuntamiento del 17 de abril de 1998.

Informe de la D. Gral. de Arquitectura y Vivienda de fecha 3 de julio de 1998, señalando los aspectos en que debe modificarse el documento de Aprobación Inicial.

Aprobación Provisional del documento de Revisión de las NNSS Subsidiarias en el Pleno del Ayuntamiento del de 7 de mayo de 1999.

Informe de la D. Gral. de Arquitectura y Vivienda de fecha 3 de febrero de 2000, señalando los aspectos que no se modificaron, en la Aprobación Provisional, conforme al Informe anterior de fecha 3 de julio de 1998.

INFORME: Examinado el documento de referencia se informa que, en lo relativo a las Ordenanzas del Casco Antiguo, las condiciones estéticas del mismo y el Catálogo de Bienes a Proteger, se han recogido las prescripciones formuladas en los Informes precedentes de esta Dirección General, así como las observaciones expuestas por este Servicio de Arquitectura y Patrimonio, en las diversas consultas y reuniones de trabajo mantenidas con el equipo redactor de las mismas.

DOCUMENTO INFORMADO

REVISIÓN

REVISIÓN

REVISIÓN

S-6-01

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA 25-04-2000
Votado: 25-04-2000
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
INICIATIVO DEL SERVICIO DE ACTIVACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO



CONCLUSIÓN: Este Servicio de Arquitectura y Patrimonio, en lo que es materia de competencia de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, estima oportuna la aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de EL MOLAR, conforme al documento de referencia presentado.

Madrid, 13 de noviembre de 2000

EL ARQUITECTO INFORMANTE

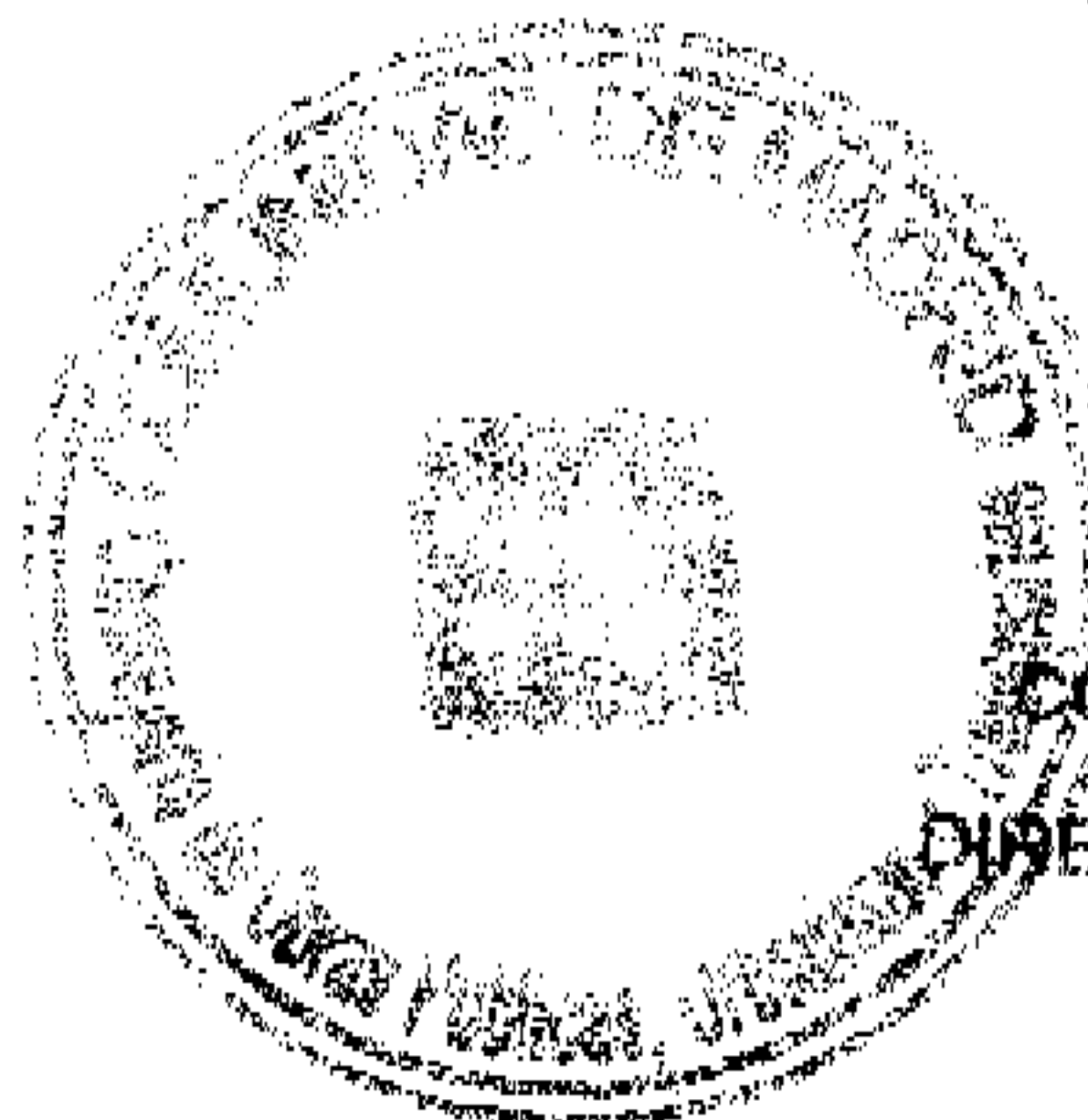
Fdo.: José Torres Pérez

Vº Bº

EL JEFE DEL SERVICIO DE
ARQUITECTURA Y PATRIMONIO

Fdo.: Felipe Prieto Granda

RECEIVED
13-11-2000
S-6-01



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

13 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

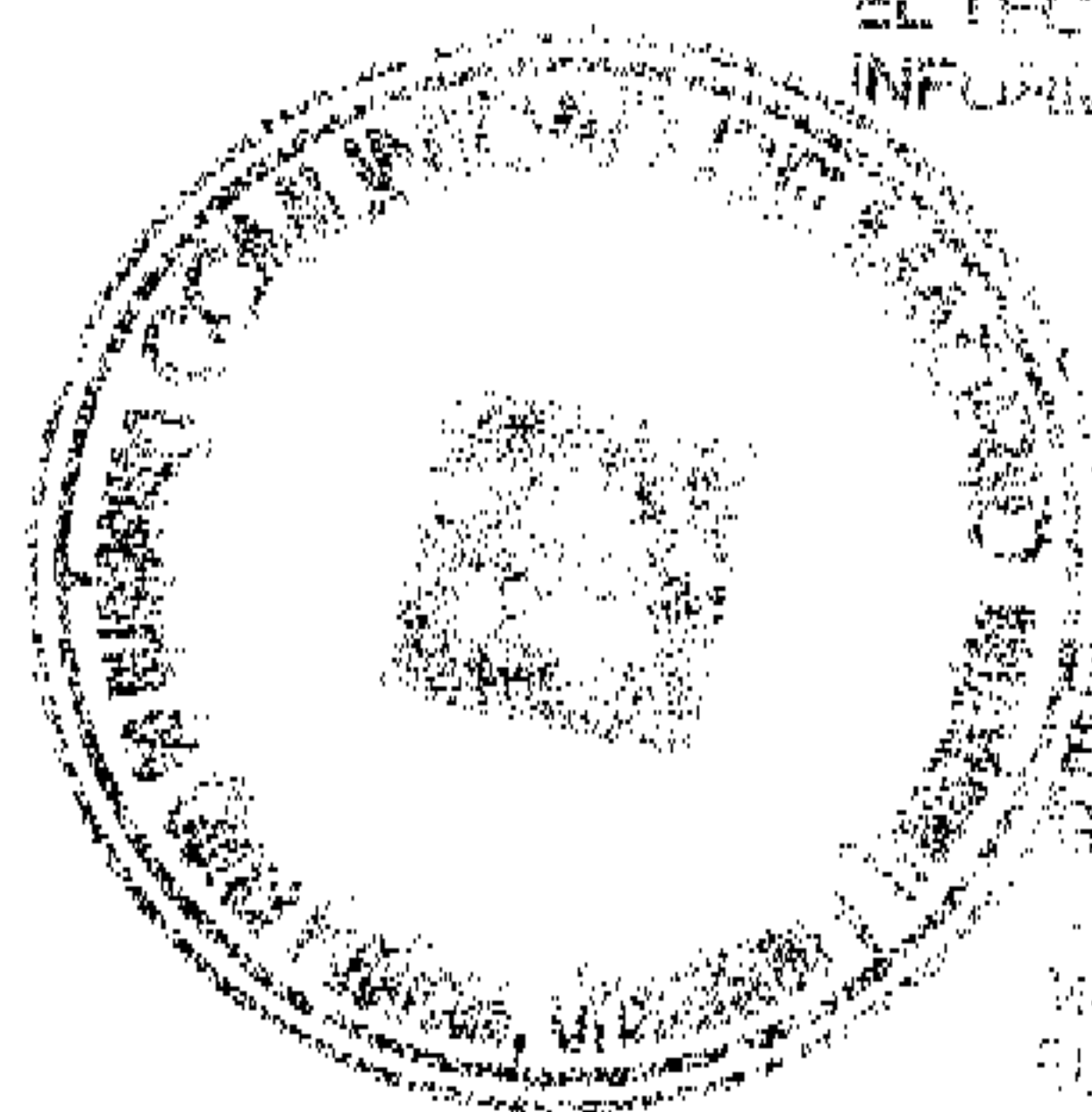
DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-2000
25-04-2000
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
AJED - DEL SERVICIO DE NOTARIA
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS
LÍNEAS 45 Y TRANSACCIONES
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

16 APR 2002

EXCUSEMENT INFORMADO

ALTECH 100
INFLUENZA



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA

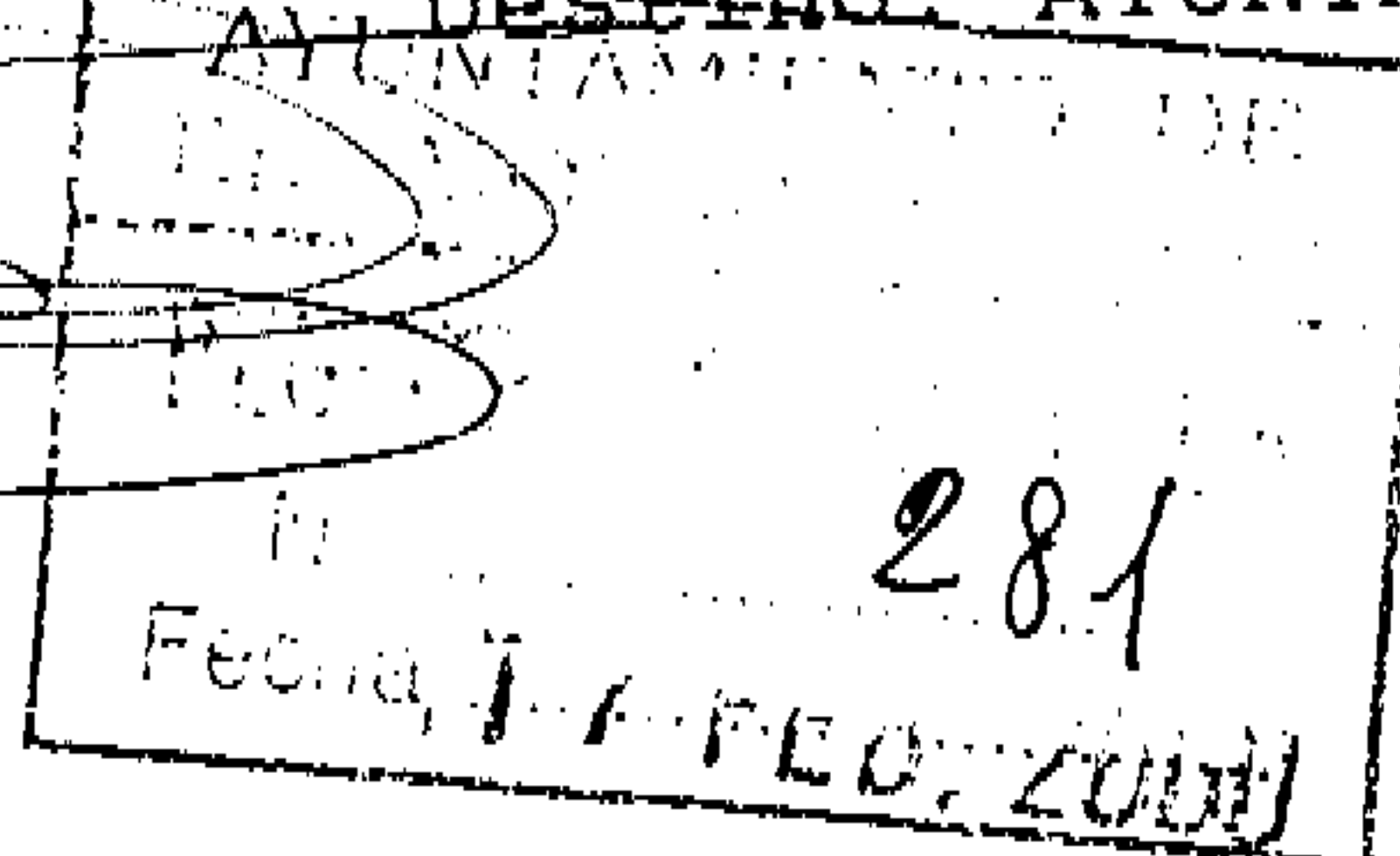
Madrid, 25-04-2007
El SECRETARIO GENERAL FEUMOC
A LA AL SERVIDIO DE ACTUACION
ECONOMICA Y DESARROLLO



Dirección General de Agricultura
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE

Comunidad de Madrid

C. MEDIO AMBIENTE
REGISTRO DE SALIDA
Referencia: 10/022618.2/00
Fecha: 14.02.00 12:42
Destino: AYUNTAMIENTO DE EL M



En contestación a su escrito referenciado en el registro general de esta Consejería de Medio Ambiente, por el que viene en interesar informe relativo a la aprobación provisional de la N.N.S.S. de El Molar, previo informe emitido por el Servicio de Desarrollo Agrario, le significo lo que a continuación se relaciona :

El Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del Término Municipal de El Molar fue aprobado por Orden Ministerial de 21 de abril de 1964 con la denominación y anchura que a continuación se especifica :

Nº	DENOMINACIÓN	ANCHURA
1	Colada Camino de Velázquez	18,38
2	Vereda Huelga del Perillán	20,89
3	Colada del Cerro Casilla o Cañada de Segoviela	18,38
4	Colada de la Huelga del Taral	4,00
5	Colada Portillo de Lengo	18,38
6	Colada Cañada de los Rileros o Rascambres	18,38

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
22-04-2000
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
DEL SERVICIO DE AGRICULTURA
Y DESARROLLO RURAL

Examinada la documentación aportada puede señalarse lo siguiente :

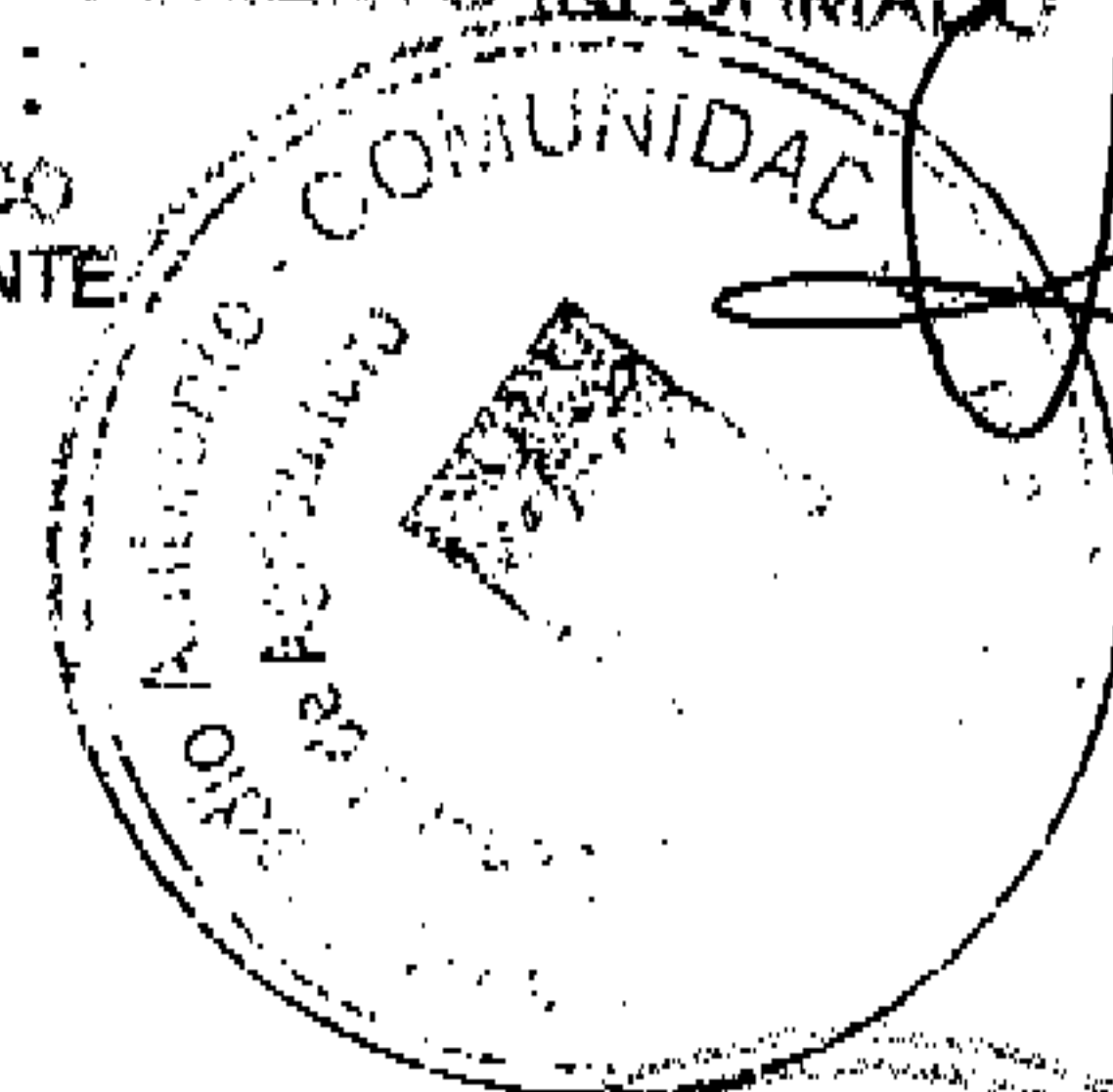
- a) En el plano nº 1 Clasificación de Suelo, existen discrepancias entre el trazado reflejado en dicho plano y los de vía pecuarias. Adjunto se acompaña relación de planos con el trazado de las Vías Pecuarias que discurren por ese Término Municipal, para comprobación de lo que posteriormente se señala, y su posterior archivo en el Ayuntamiento.

Estas discrepancias se observan en las Vías Pecuarias :

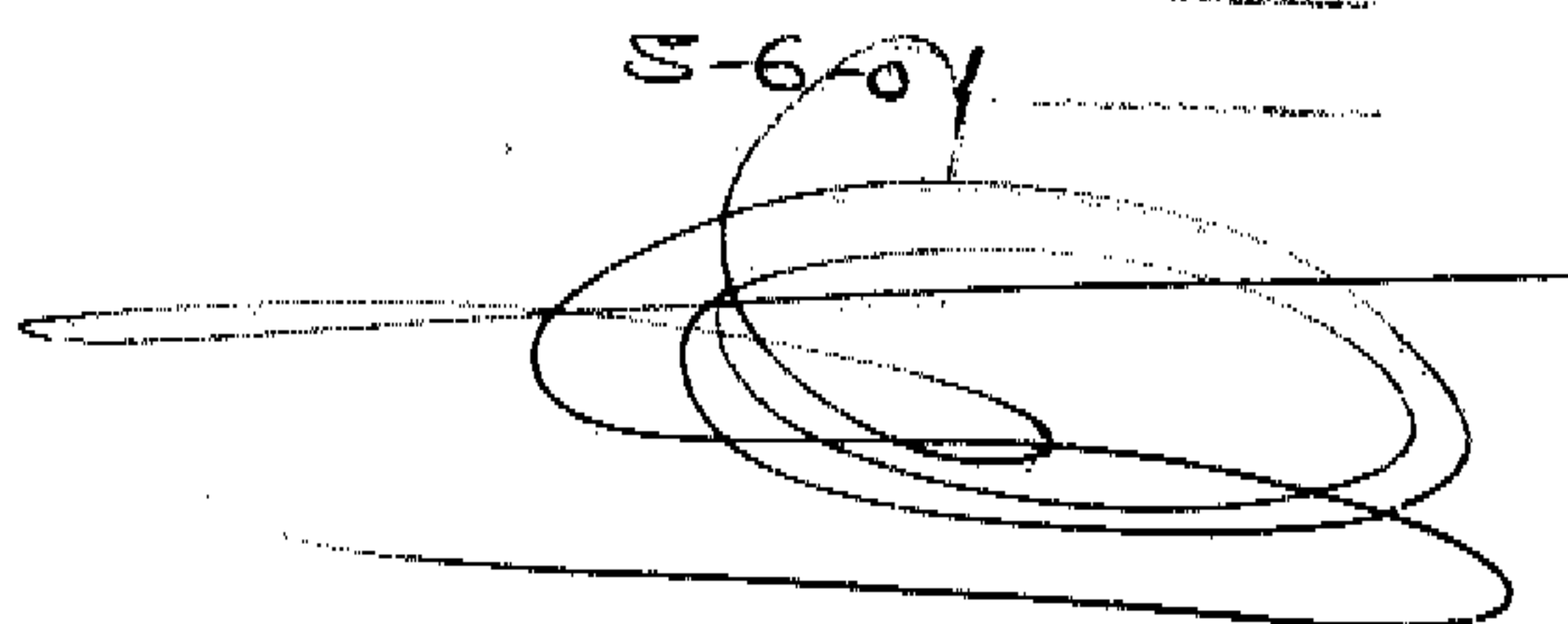
- | | | |
|------|---------------------------|------------------|
| nº 1 | Paraje Fuentevacas | Ver Hoja 509 8-6 |
| nº 3 | Paraje Alto del Cerro | Ver Hoja 509 7-7 |
| | Paraje Camino de Casillas | Ver Hoja 509 8-7 |
| nº 4 | Paraje Los Galiches | Ver Hoja 509 8-7 |
| nº 5 | Paraje La Cojuela | Ver Hoja 509 7-8 |

En el plano nº 1 de Clasificación de Suelo quedan reflejadas estas correcciones para que sean llevadas a cabo en toda la documentación.

DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
INFORMANTE



S-6-01



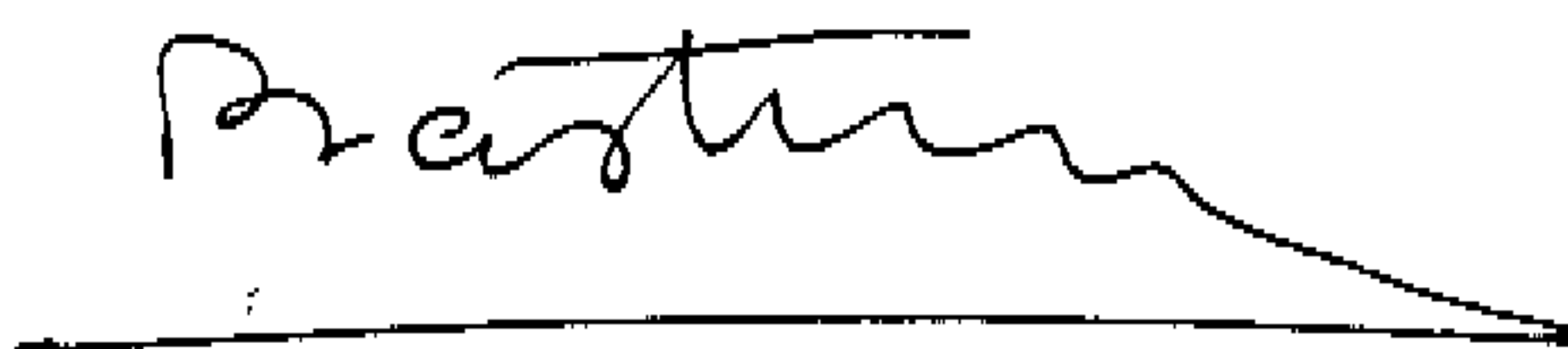
- b) Las consideraciones referidas en el informe relativo a la aprobación inicial de fecha 25 de noviembre de 1998 quedan recogidas en las fichas correspondientes a los SAU6-SAU10-SAU21.

Complementario a las mismas deberá incorporarse que : previamente al desarrollo del planeamiento, es imprescindible la delimitación de estos bienes de dominio público por los Servicios Técnicos de Vías Pecuarias.

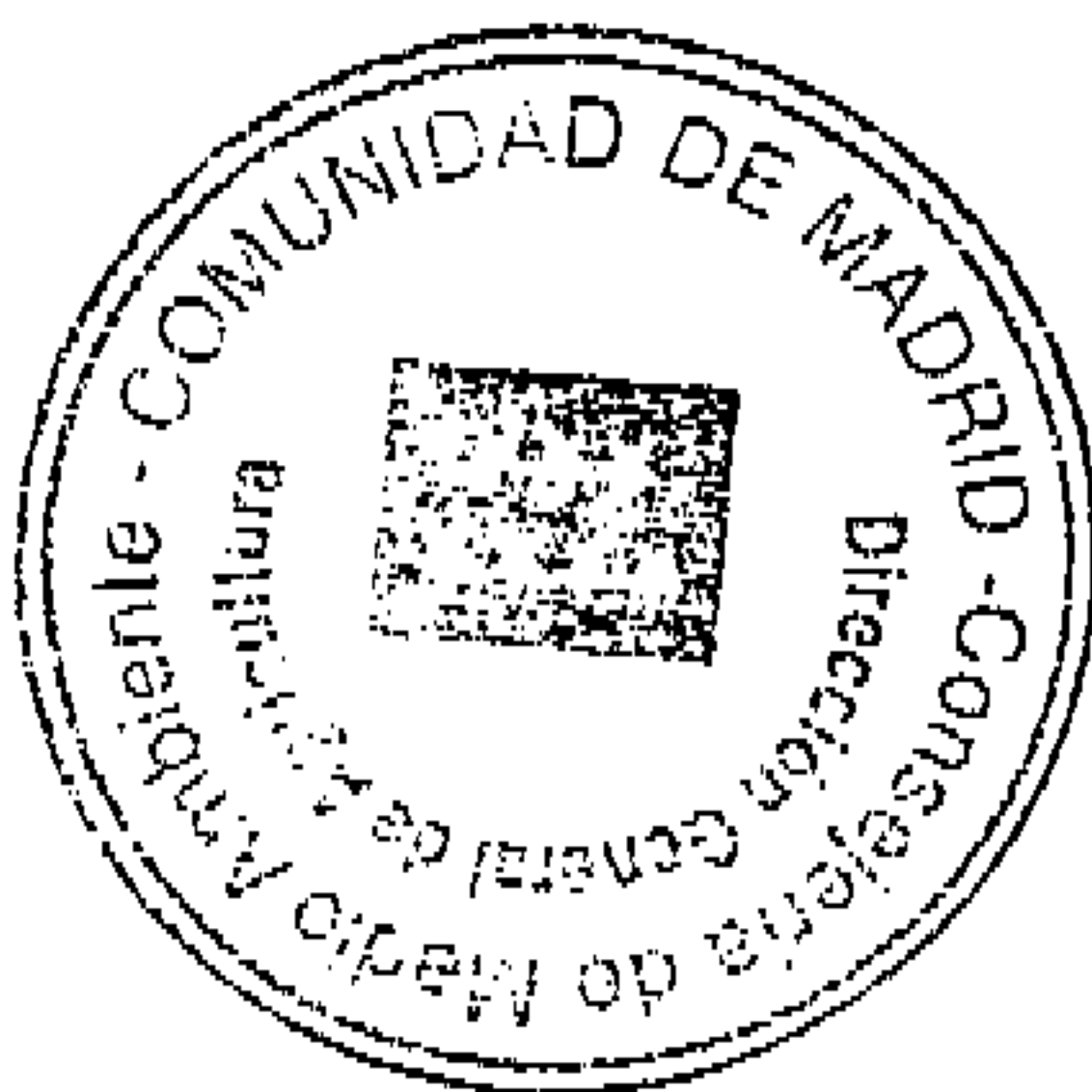
Lo que comunico para su conocimiento y efectos.

Madrid, 9 de febrero de 2000

EL DIRECTOR GENERAL DE AGRICULTURA



Fdo.: Pedro Irastorza Vaca

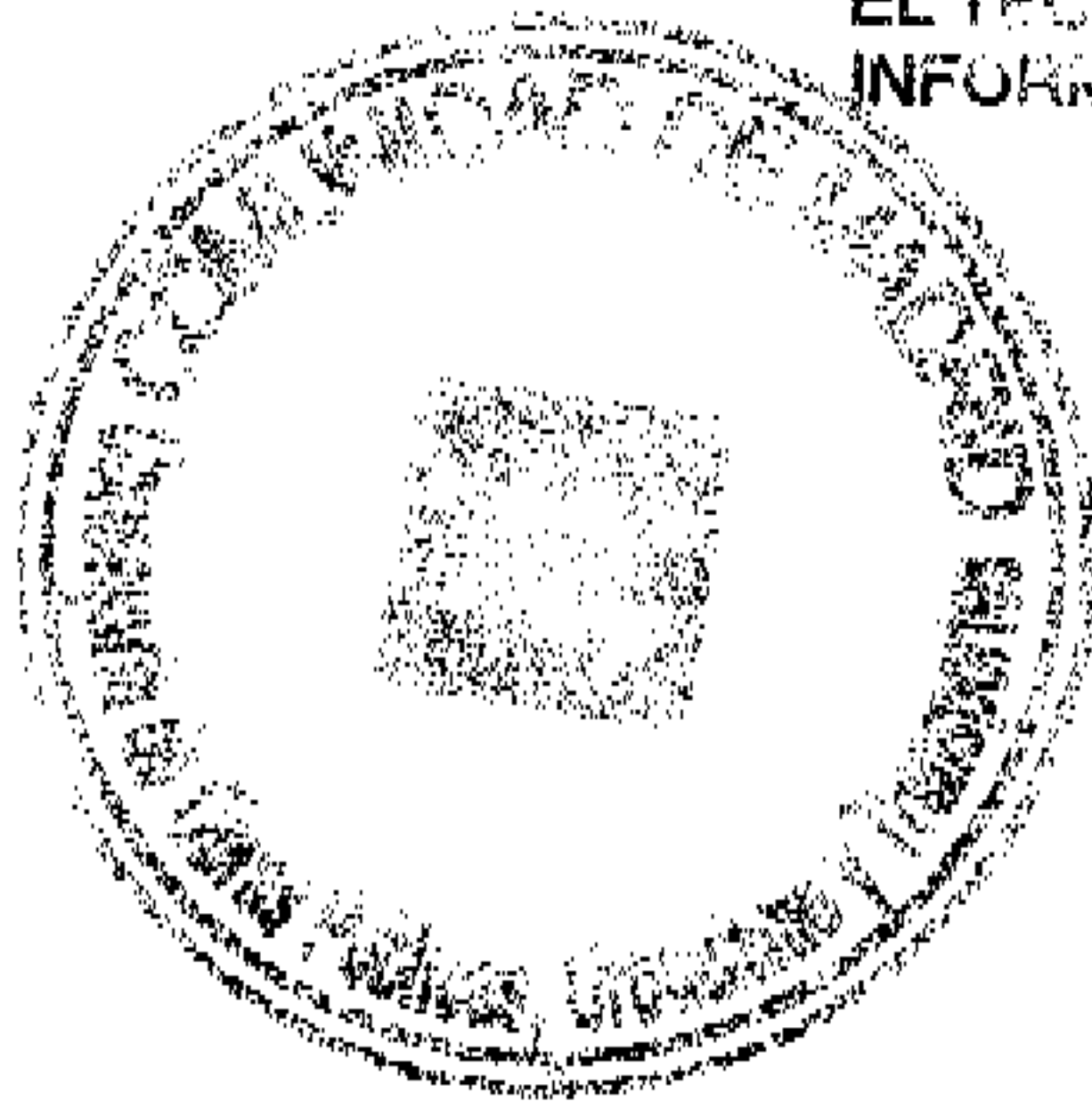


COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

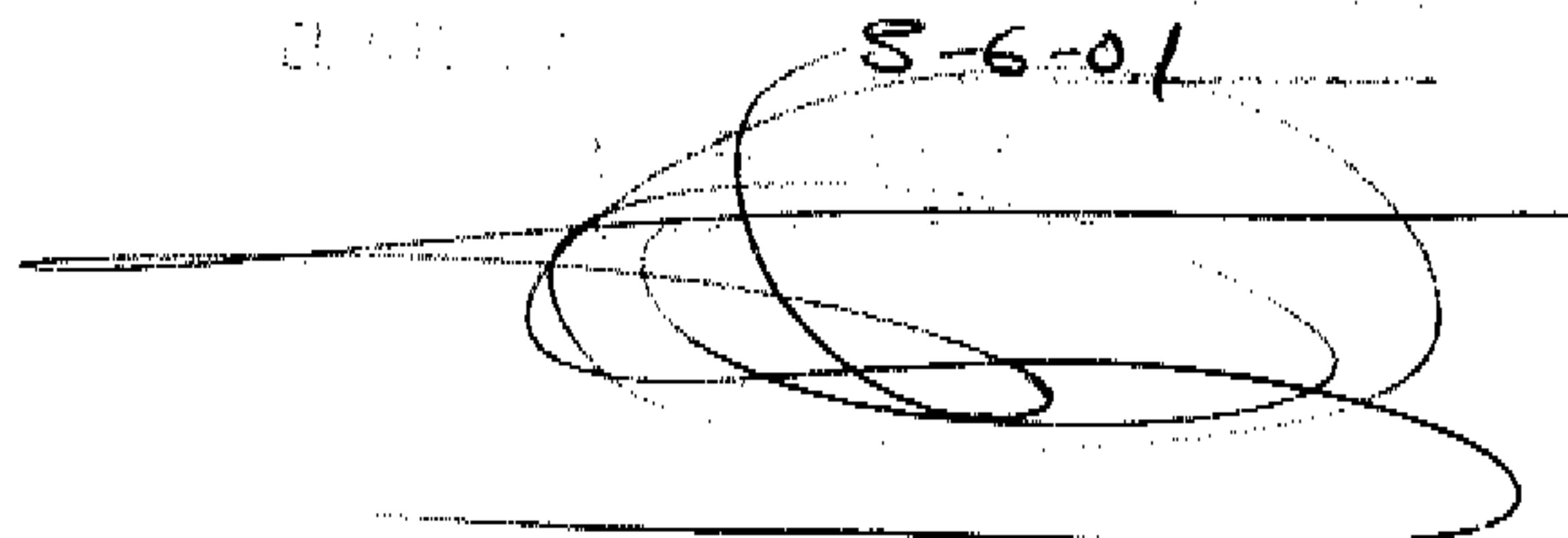


DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA

15-04-2001
15-04-2001
EL SECREARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFATURA DE SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

SR. ALCALDE-PRESIDENTE AYUNTAMIENTO DE EL MOLAR

CAPITULO I
ARTICULO 1
SECCION 1
8-6-01



10.6. INFORME DEL CANAL DE ISABEL II



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

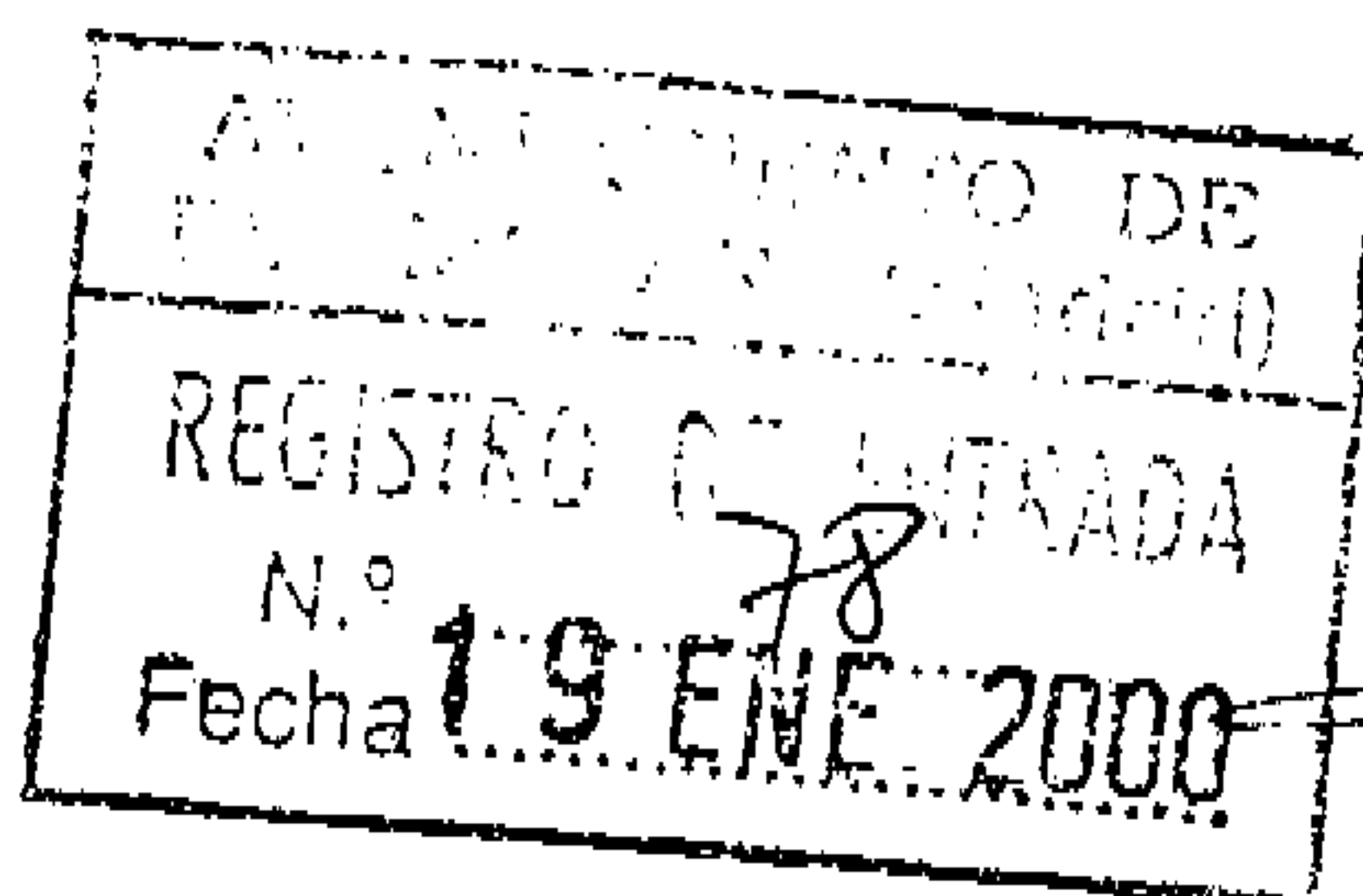
EL TECNICO
INFORMANTE



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
18-04-2002
MADRID
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA ISPA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
URBANO



Canal de
Isabel II



8-6-01

Director Gerente

EXCMO. ALCALDE PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE EL MOLAR

Madrid, 17 de enero de 2000

ASUNTO: Aprobación Provisional de la Revisión y Adaptación de las
Normas Subsidiarias de El Molar

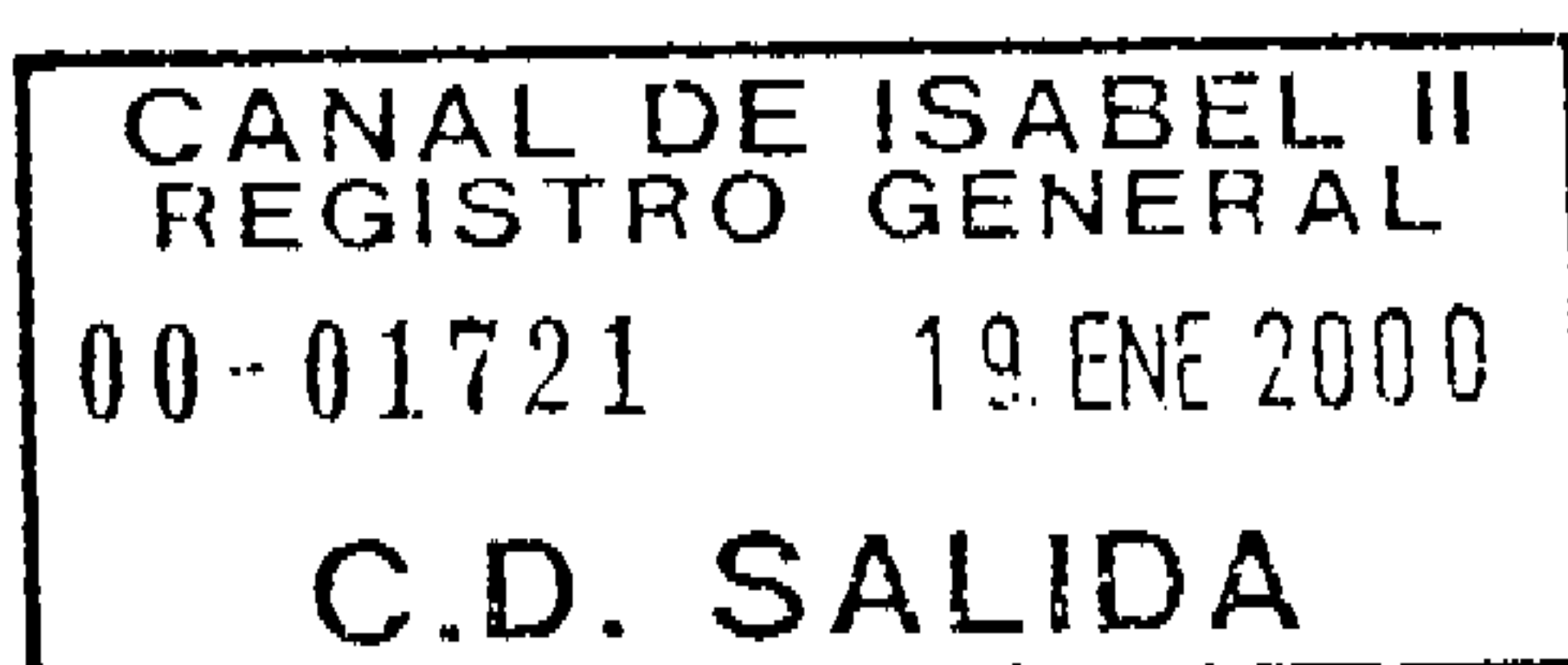
Con fecha 21 de octubre de 1999 se recibe en el Canal de Isabel II escrito del Ayuntamiento de El Molar, a fin de que se emita informe previo a la aprobación provisional del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias.

Atendiendo a su requerimiento y habida cuenta de que el documento recibido, recoge las alegaciones presentadas por el Canal de Isabel II el 17 de julio de 1998 (nº registro 984), si bien, se ha de condicionar en la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, el nuevo sector SAU 22, al no garantizar en el documento recibido, el abastecimiento de agua ni la depuración de los vertidos de este sector, así como solucionar la afección técnica y patrimonial del trazado del Canal Bajo, siendo esta una infraestructura básica para el abastecimiento de agua bruta a la Comunidad de Madrid.

En cuanto a las competencias que esta empresa tiene actualmente asignadas, se informa que no existe inconveniente, excepto en el sector SAU 22, a la aprobación provisional del documento de Revisión y Adaptación de las Normas Subsidiarias de El Molar.

Por otra parte, con posterioridad al primer informe de alegaciones de 17 de julio de 1998, entró en vigor con fecha 23 de octubre de 1998 (B.O.C.M. nº 252) el Decreto 170/1998 de 1 de octubre sobre la gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, el cual debe tenerse en cuenta en el documento de aprobación definitiva de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias.

Adjunto se remite el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias ahora informado.



EL DIRECTOR GERENTE
INFORMANTE

Ricardo Dominguez Bautista

EXCMO. ALCALDE PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE EL MOLAR



Canal de Isabel II

Santa Engracia, 125
28003 MADRID



Director Gerente

JJFS/im

Madrid, 29 de junio de 2001

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS,
CIVILISMO Y TRANSPORTES
EL MOLAR 11-7-01
11-7-01
El Sr. Alcalde

Sr. D^a. Yolanda Sanz Rojas
Alcaldesa-Presidenta del
Ilm^o. Ayuntamiento de El Molar
Plaza Mayor, nº 1
28710 El Molar (Madrid)

ASUNTO: REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL MOLAR.

En relación con la revisión de las Normas Subsidiarias de El Molar, actualmente en trámite de aprobación, relativas al SAU-21, pongo en su conocimiento lo siguiente:

El abastecimiento y depuración del SAU 21 de El Molar fue incluido ya en el informe del Canal de Isabel II, a la aprobación inicial de las Normas Subsidiarias (en las que dicho ámbito se denominaba SAU 10), remitido al Ayuntamiento con fecha 17 de julio de 1998.

Según dicho informe, el abastecimiento al SAU 21 (nuestros datos indican una previsión de 2.270 viviendas en bloque y otras 2.271 unifamiliares) se realizaría desde el Eje N-I de DN 1000 mm, en las proximidades del p.k. 31 de la Ctra. N-I, hasta un nuevo depósito regulador de 9.000 m3. de capacidad, a construir en el punto más alto del Sector. Estas viviendas podrían incrementarse hasta 6.500 con la misma solución.

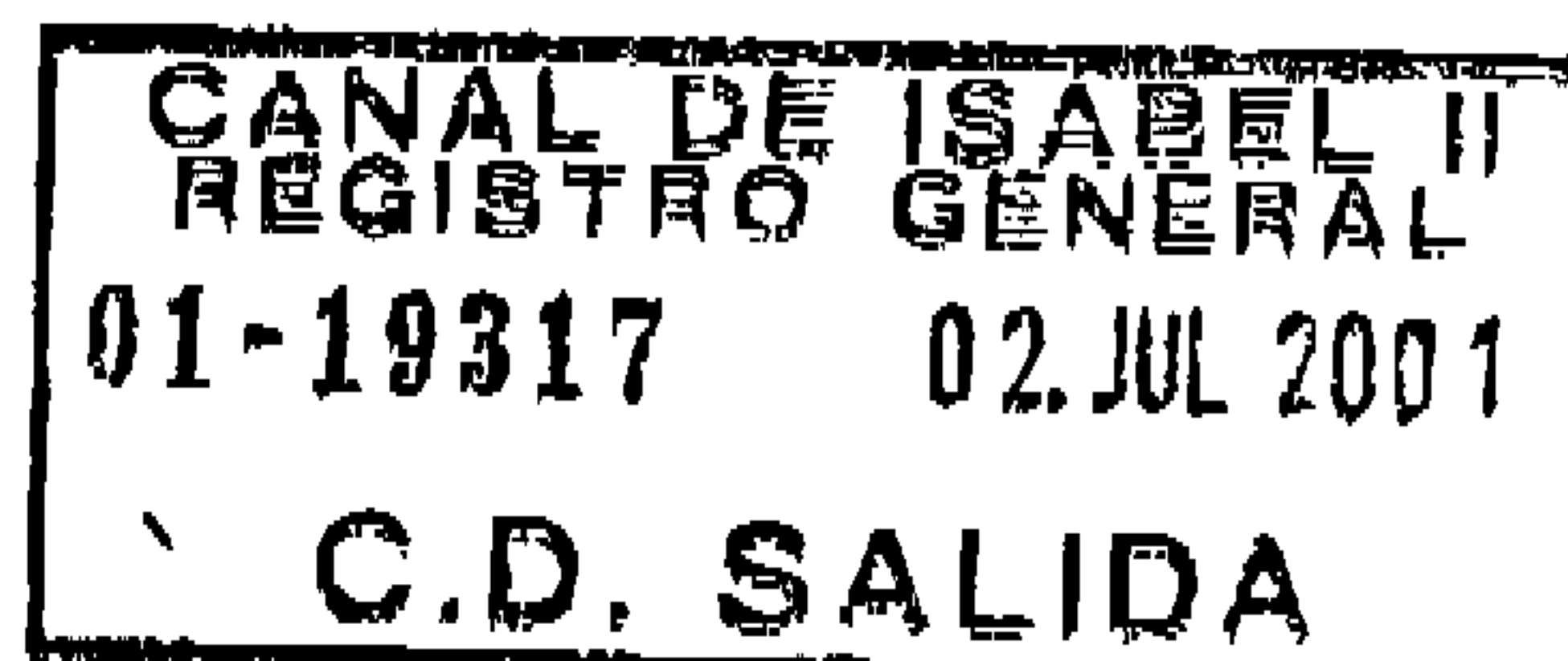
Las obras de conexión y regulación serán de cuenta del Promotor, así como la participación en los costes de Eje N-I establecidos mediante convenios con San Sebastián de los Reyes y San Agustín de Guadalix.

En cuanto a la depuración, el Canal suscribió convenio de cofinanciación con Alcobendas y San Sebastián de los Reyes para construir un nuevo sistema de emisarios y EDAR en Ayto. Quiñones, que se podrá extender hasta la urbanización Santo Domingo y, en su caso, hasta el SAU 21 si ambas urbanizaciones se adhieren al citado Convenio. DOCUMENTO INFORMADO

No obstante lo anterior, la construcción y puesta en servicio de este nuevo sistema tardará entre 4 y 6 años. La opción alternativa es que es que el SAU-21 construya y explote su propia instalación de depuración autónoma.

Atentamente,

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE 1998
1. SAU 21 de El Molar
2. SAU 21 de El Molar
3. SAU 21 de El Molar
4. SAU 21 de El Molar
5. SAU 21 de El Molar
6. SAU 21 de El Molar
7. SAU 21 de El Molar
8. SAU 21 de El Molar
9. SAU 21 de El Molar
10. SAU 21 de El Molar
11. SAU 21 de El Molar
12. SAU 21 de El Molar
13. SAU 21 de El Molar
14. SAU 21 de El Molar
15. SAU 21 de El Molar
16. SAU 21 de El Molar
17. SAU 21 de El Molar
18. SAU 21 de El Molar
19. SAU 21 de El Molar
20. SAU 21 de El Molar
21. SAU 21 de El Molar
22. SAU 21 de El Molar
23. SAU 21 de El Molar
24. SAU 21 de El Molar
25. SAU 21 de El Molar
26. SAU 21 de El Molar
27. SAU 21 de El Molar
28. SAU 21 de El Molar
29. SAU 21 de El Molar
30. SAU 21 de El Molar
31. SAU 21 de El Molar
32. SAU 21 de El Molar
33. SAU 21 de El Molar
34. SAU 21 de El Molar
35. SAU 21 de El Molar
36. SAU 21 de El Molar
37. SAU 21 de El Molar
38. SAU 21 de El Molar
39. SAU 21 de El Molar
40. SAU 21 de El Molar
41. SAU 21 de El Molar
42. SAU 21 de El Molar
43. SAU 21 de El Molar
44. SAU 21 de El Molar
45. SAU 21 de El Molar
46. SAU 21 de El Molar
47. SAU 21 de El Molar
48. SAU 21 de El Molar
49. SAU 21 de El Molar
50. SAU 21 de El Molar
51. SAU 21 de El Molar
52. SAU 21 de El Molar
53. SAU 21 de El Molar
54. SAU 21 de El Molar
55. SAU 21 de El Molar
56. SAU 21 de El Molar
57. SAU 21 de El Molar
58. SAU 21 de El Molar
59. SAU 21 de El Molar
60. SAU 21 de El Molar
61. SAU 21 de El Molar
62. SAU 21 de El Molar
63. SAU 21 de El Molar
64. SAU 21 de El Molar
65. SAU 21 de El Molar
66. SAU 21 de El Molar
67. SAU 21 de El Molar
68. SAU 21 de El Molar
69. SAU 21 de El Molar
70. SAU 21 de El Molar
71. SAU 21 de El Molar
72. SAU 21 de El Molar
73. SAU 21 de El Molar
74. SAU 21 de El Molar
75. SAU 21 de El Molar
76. SAU 21 de El Molar
77. SAU 21 de El Molar
78. SAU 21 de El Molar
79. SAU 21 de El Molar
80. SAU 21 de El Molar
81. SAU 21 de El Molar
82. SAU 21 de El Molar
83. SAU 21 de El Molar
84. SAU 21 de El Molar
85. SAU 21 de El Molar
86. SAU 21 de El Molar
87. SAU 21 de El Molar
88. SAU 21 de El Molar
89. SAU 21 de El Molar
90. SAU 21 de El Molar
91. SAU 21 de El Molar
92. SAU 21 de El Molar
93. SAU 21 de El Molar
94. SAU 21 de El Molar
95. SAU 21 de El Molar
96. SAU 21 de El Molar
97. SAU 21 de El Molar
98. SAU 21 de El Molar
99. SAU 21 de El Molar
100. SAU 21 de El Molar



18 APR 2002

EL TECNICO INFORMANTE

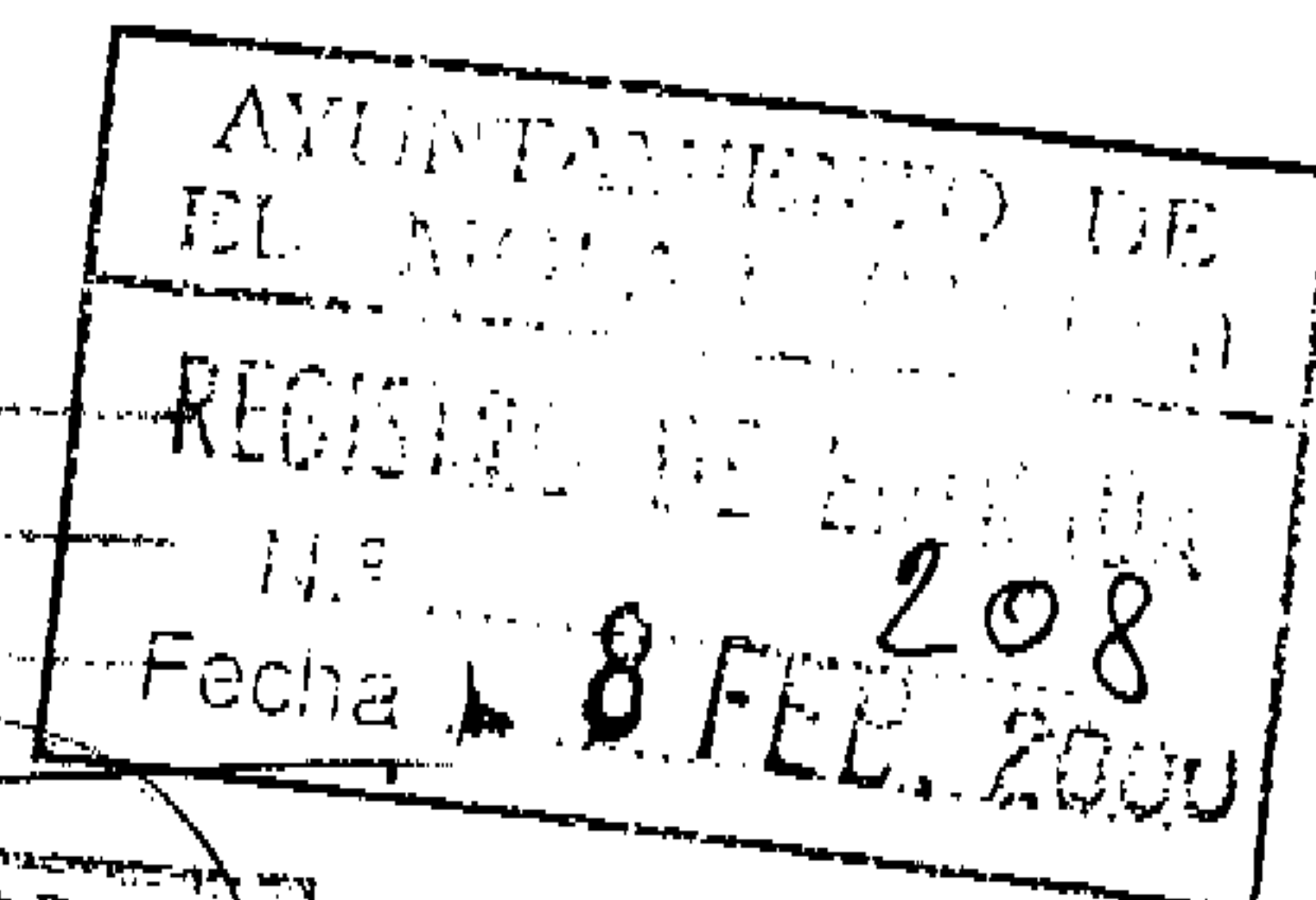
DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA:

EL ACUERDO DEL GOBIERNO DE FECHA 15-04-1967
Madrid 15-04-1967
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
ASISTENTE SERVICIO DE AGRICULTURA
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO



Dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico
CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN

Comunidad de Madrid



S-6-01



Expediente: nº 21/ 2000

Asunto: Notificación de Informe favorable a la revisión y adaptación de las Normas Subsidiarias de El Molar (Documento de Aprobación Provisional)

Localidad: El Molar.

Interesados: Ayuntamiento de El Molar (Madrid).
Consejería de obras Públicas, Urbanismo y Transportes (Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional).

Con fecha 10 de Enero de 2000, la Directora General de Patrimonio Histórico-Artístico ha dictado la siguiente Resolución:

“En relación al Expediente de referencia, esta Dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico de la Comunidad de Madrid,

HA RESUELTO

Informar favorablemente la revisión y adaptación de las Normas Subsidiarias de El Molar, a la vista de la documentación aportada, y del Informe emitido por los Técnicos del Servicio de Promoción del Patrimonio Histórico que comunican en su Informe emitido con fecha 29.11.99., que habiendo sido recogidas en el documento de Aprobación Provisional de las Normas Subsidiarias de El Molar, las prescripciones efectuadas en su día en Informe de fecha 22.06.99., procede informar favorablemente el documento de referencia en aquellos aspectos que son competencia de este Servicio.

Que se dé traslado de la presente Resolución a los interesados en los términos previstos en el artículo 58 de la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo”.



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMATIVO

INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-1999
25-04-1999
El SPOB-TAPI, GENERAL TÉCNICO
DE LA D.G. SERVICIO DE ACTUACIÓN
URBANA Y DESARROLLO
URBANO



Dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico
CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN

Comunidad de Madrid

S-6-01

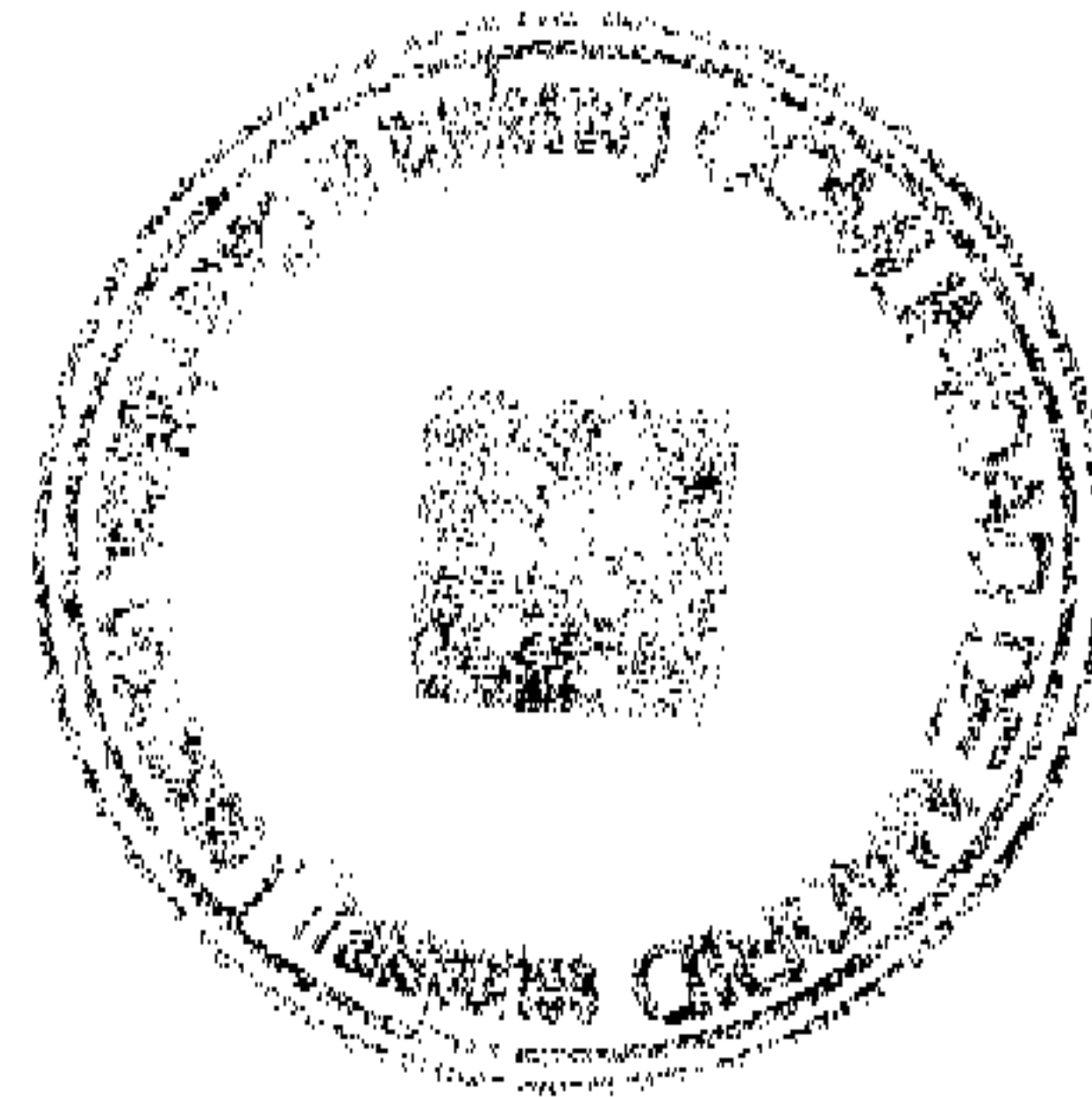
Lo que se comunica para su conocimiento y efectos, significándole que la presente Resolución no pone fin a la vía administrativa, por lo que contra la misma, podrá interponerse Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Consejero de Educación, en el plazo de UN MES a partir de la recepción del presente escrito.

Madrid, 10 de Enero de 2000.

EL JEFE DE SERVICIO DE PROMOCIÓN
DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO,

Fdo.- Juan José Echeverría Jiménez.

Ayuntamiento de El Molar
Plaza de El Generalísimo, 1
28710 El Molar (Madrid)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA

Madrid, 13 de mayo de 2001
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL
5-6-01

10.8. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

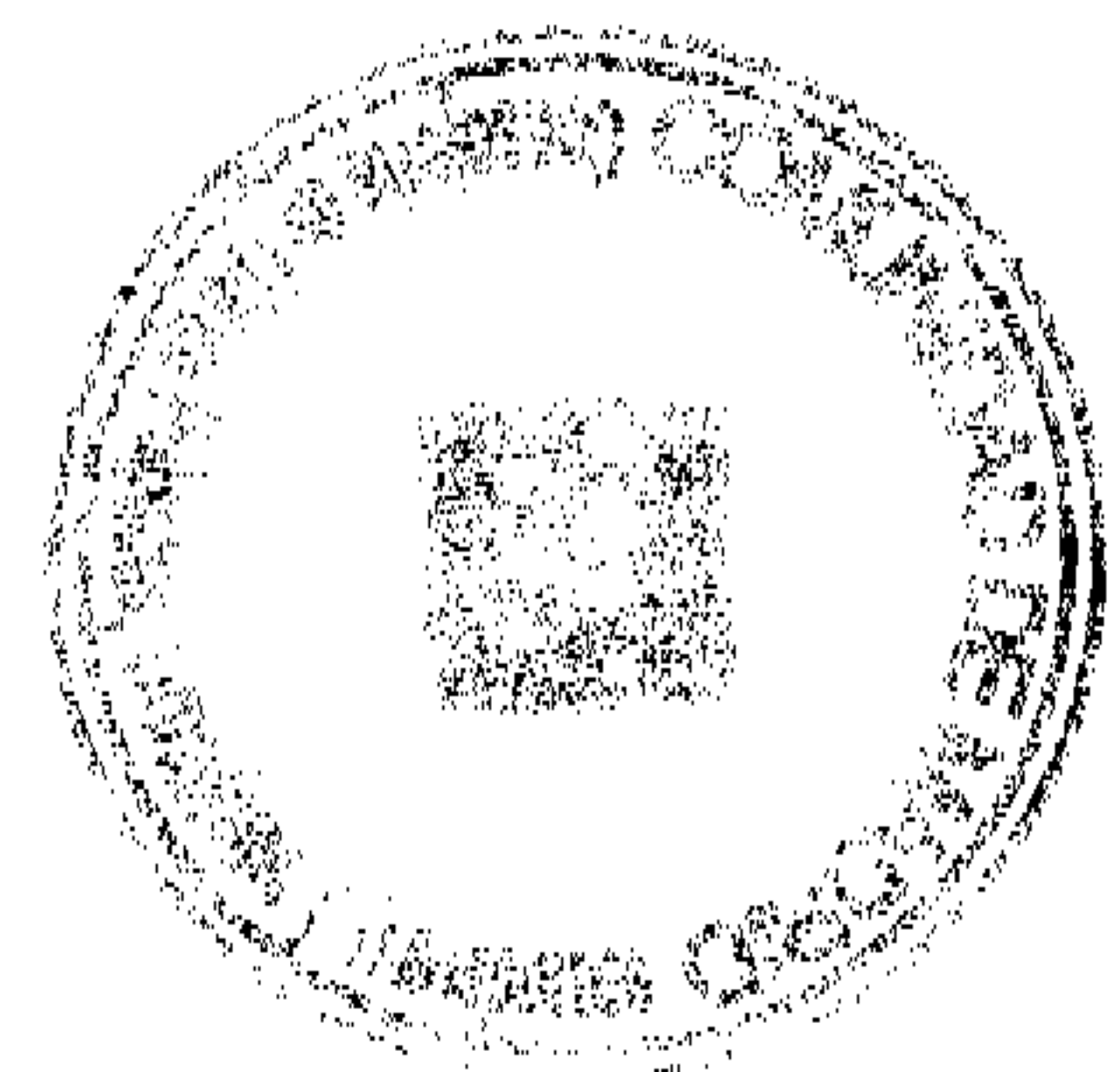
18 APR. 2002

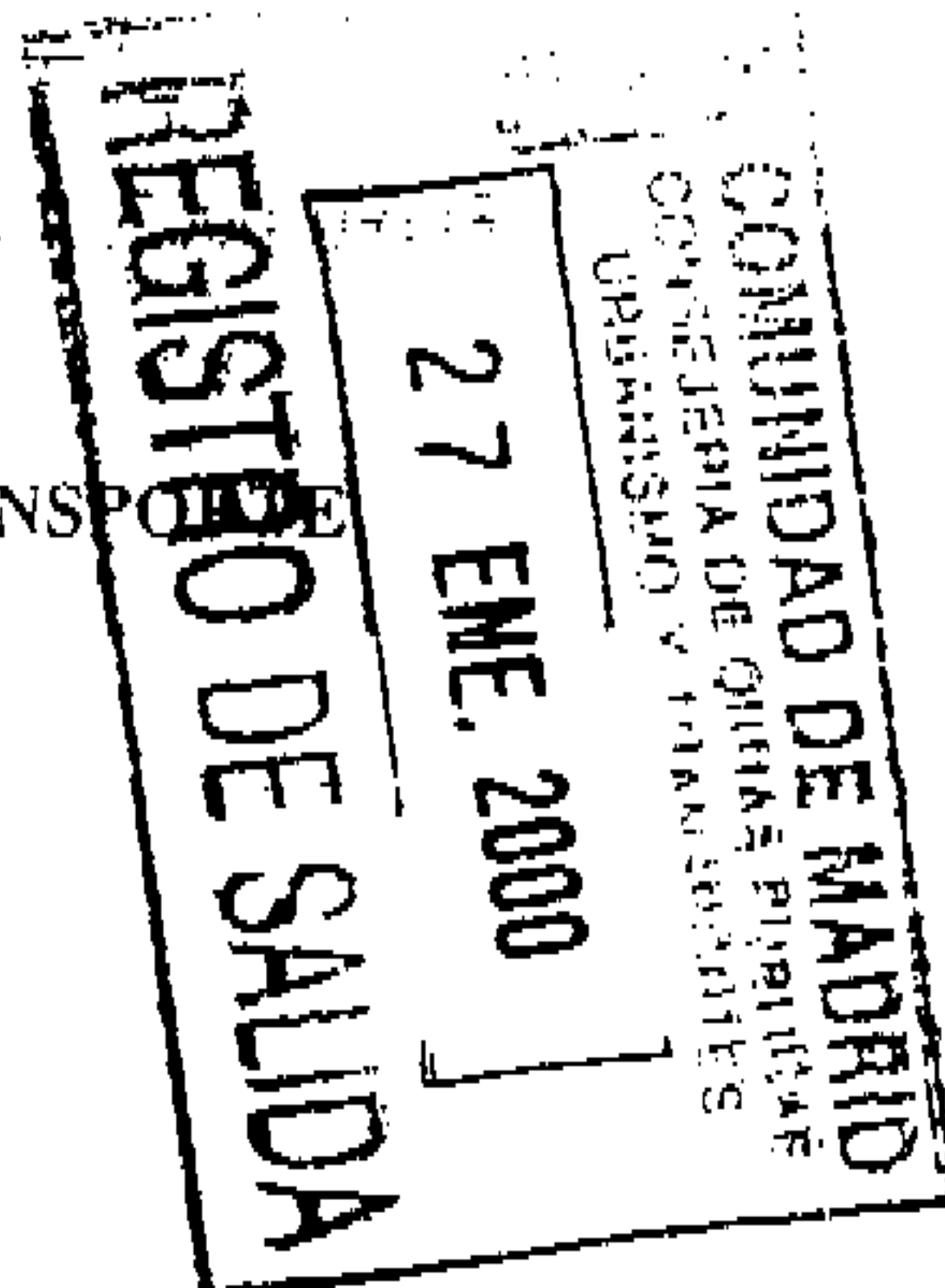
DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

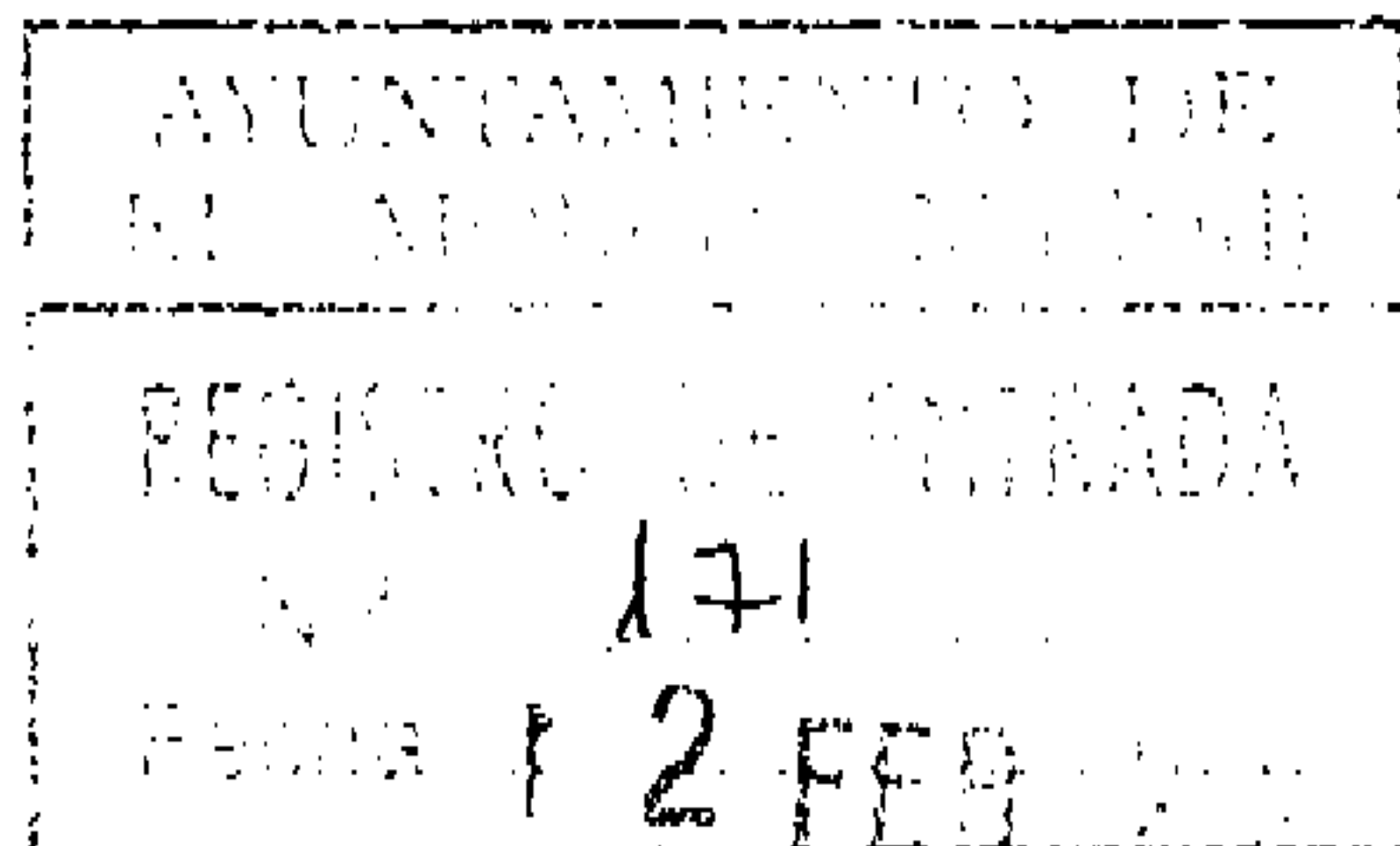
DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA

15-04-2001
Medid. 25-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO





DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
Servicio de Planeamiento y Control de las Zonas Sur y Este



AYUNTAMIENTO DE EL MOLAR
Plaza del Generalísimo, 1
28.710 MADRID

MUNICIPIO

El Molar.

ASUNTO

Consulta realizada por el Ayuntamiento de El Molar sobre el contenido del Documento de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que se está tramitando en dicho municipio.

PLANEAMIENTO VIGENTE

Normas Subsidiarias de el Molar, BOCM de 14 de enero de 1.991.

ANTECEDENTES DE TRAMITACIÓN

La Revisión de las Normas Subsidiarias de El Molar fue aprobada inicial y provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno el 17-4-98 y 7-5-99 respectivamente.

Con fecha 2 de junio de 1.999 tuvo entrada en el Registro General de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes la solicitud de aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias de El Molar.

El 13 de julio de 1.999 fue devuelto el Expediente al Ayuntamiento de El Molar, en base al artículo 132 de Reglamento de Planeamiento aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

La Revisión de las Normas Subsidiarias consta de la siguiente documentación:

- Información Urbanística.
- Memoria justificativa.
- Normas Urbanísticas.
- Planos de Ordenación.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

15 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-2001
Madrid 15-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO



5-6-01

INFORME TÉCNICO-URBANÍSTICO.

1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS QUE DEFINEN LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

De los datos contenidos en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias sólo es posible deducir los siguientes parámetros urbanísticos:

	NN.SS 1.991	REVISIÓN 1,999
Suelo Urbano Total	243,76 Has.	No se cuantifica
Directo	218,00 Has.	No se cuantifica
En A.P.I.	--	2,0128 Has.
En A.P.R.	--	7,7736 Has.
En U.E.	25,76 Has.	28,3666 Has.
Suelo Apto para Urbanizar	74,10 Has.	466,1732 Has.
Industrial	22,80 Has.	62,9700 Has.
Residencial	51,50 Has.	403,2032 Has.
Nº de viviendas	1.603 viv.	8.880 viv. (*)
Suelo Urbano	817 viv.	1.211 viv. (*)
Suelo Apto para Urbanizar	786 viv.	7.669 viv.
Techo de población	5.610 hab.	28.415 hab. (*) (**)

(*) Sin computar las existentes en Suelo Urbano directo.

(**) Utilizando la hipótesis de 3,2 hab./viv.

2. CLASIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO:

2.1 Suelo urbano.

Según las Normas Urbanísticas, el Suelo Urbano comprende "los terrenos que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, y tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación existente o futura prevista por el planeamiento. También se definen y delimitan como urbanos los terrenos que



15-6-01

tienen su ordenación consolidada por ocupar la edificación, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación establecida para ellos por el planeamiento".

El Suelo Urbano se desarrolla de la forma siguiente:

- Suelo Urbano sujeto a norma zonal. Para las áreas así establecidas, las Normas Subsidiarias contienen la asignación de usos pormenorizados, tanto lucrativos como dotacionales y de espacios libres, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones necesarias para cada una de las zonas en que se estructuran.
- Mediante Áreas de Planeamiento Incorporado (A.P.I.). Las Normas Subsidiarias incorporan aquellas áreas con planeamiento parcial o especial aprobado que se encuentran ejecutados o en avanzado estado de desarrollo y que se estiman compatibles con las previsiones y objetivos de la Revisión.

Las Normas Subsidiarias definen dos Áreas de Planeamiento Incorporado con las siguientes características:

	SUPERFICIE (m2)	USO	Nº DE VIV.	DENSIDAD (viv/Has)	COEF.EDIF (m2/m2)	CESIONES %
API-UA.4	12.988,50	Resid.	29	22,31	0,57	36,66
API-UA.7	7.140,00	Resid.	40	56,00	0,74	30,56
TOTAL	20.128,50	Resid.	69	-	-	-

- Mediante Áreas sujetas a Planeamiento Remitido. Las Normas Subsidiarias recogen la delimitación de aquellas áreas en las que se precisa el ulterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de Planes Especiales o Estudios de Detalle con los objetivos específicos que se señalan en las fichas correspondientes.

Se define un único Área de Planeamiento Remitido con las siguientes características:

	SUPERFICIE (m2)	USO	COEF.EDIF (m2/m2)	CESIONES %
APR-03	77.736	Industrial	Según Norma Zonal	Sin definir

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
15-04-2001
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
A LA PLANEACIÓN DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
CREATIVO



Comunidad de Madrid

S-6-01

d) Mediante Unidades de Ejecución, cuya delimitación se considera tramitada de forma conjunta con las presentes Normas Subsidiarias, planteándose 14 U.E. con las siguientes características:

	SUPERFICIE (m2)	USO y Ordenanza	Nº DE VIV.	DENSIDAD (viv/Ha)	EDIFICAB. BRUTA	CESIONES %
UE-1	54.715	Residenc. 3.3.b y 1.1	386	70	0,7642	40,74
UE-2	1.200	Residenc. 1.1	14	116	0,9216	34,16
UE-3	1.855	Residenc. 1.1	25	134	1,0641	49,33
UE-4	2.641	Residenc. 1.1	32	121	0,9731	30,48
UE-5	16.700	Residenc. 3.2	48	28	0,3577	28,44
UE-6	14.370	Residenc. 3.2	47	32	0,4043	19,14
UE-7	111.115	Residenc. 3.3.a	265	23,85	0,2500	64,00
UE-8	2.782	Residenc. 1.1	28	100	0,8076	42,30
UE-9	37.515	Residenc. 3.2	73	19,45	0,2413	51,72
UE-10	6.745	Residenc. 2.1	71	105	0,8458	15,00
UE-11	10.665	Residenc. 3.3.b	49	45,94	0,6858	31,41
UE-12	6.745	Residenc. 3.3.b	30	46,22	0,6752	32,48
UE-13	8.358	Residenc. 3.3.b	37	44,26	0,6541	34,69
UE-14	8.515	Residenc. 3.3.b	37	43,45	0,6482	35,17
TOTAL	283.666	---	1.142	---	---	---

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REHIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-2002
Votación: 13-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA DIRECCIÓN GENERAL DE ACTIVIDADES
INVESTIGATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE GOBIERNO
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFLUENCIANTE



8-6-01

2.2 Suelo Apto para Urbanizar.

Constituyen el Suelo Apto para Urbanizar aquellas áreas del territorio que las Normas Subsidiarias destinan a ser soporte del crecimiento urbano previsible.

En función de las previsiones de incorporación al proceso de desarrollo urbano establecidas en las Normas Subsidiarias, el Suelo apto para Urbanizar se divide en dos categorías:

- Suelo Apto para Urbanizar en régimen transitorio. Corresponde al Plan Parcial del Sector PP-4, "Peña la Pala" aprobado definitivamente el 10 de junio de 1.998.
- Suelo Apto para Urbanizar. Las Normas Subsidiarias definen que cada Sector de Suelo Urbanizable y los Sistemas Generales adscritos al mismo constituye por si mismo un Área de Reparto, delimitándose veintidós Sectores con las siguientes características:

	SUPERF. Sector (m2)	S.G. Adscrit. (m2)	SUPERF. Área de Reparto	USO	DENSID. (viv/Ha) NºmáxViv	APROV. TIPO	CESIONES (m2 suelo)
SAU-1	67.300	5.635	72.935	Resid	20 134 viv	0,276821	Según R.P.
SAU-2	40.600	3.400	44.000	Resid	20 81 viv	0,276821	Según R.P.
SAU-3	55.700	4.664	60.364	Resid	20 111 viv	0,276821	Según R.P.
SAU-4	55.300	4.630	59.930	Resid	20 110 viv	0,276821	Según R.P.
SAU-5	52.600	4.404	57.004	Resid	20 105 viv	0,276821	Según R.P.
SAU-6	106.932	8.683	115.615	Resid	19,35 207 viv	0,276821	Según R.P.
SAU-7	163.400	14.343	177.743	Resid	20 327 viv	0,276821	Según R.P.
SAU-8	190.000	16.964	206.964	Resid	20 380 viv	0,276821	Según R.P.
SAU-9	65.300	6.782	72.082	Resid	20 131 viv	0,276821	Según R.P.

5
DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 18 de Abril de 2002
El SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA Y CADE SERVICIO DE ASESORIA
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE NORMAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



S-6-01

	SUPERF. Sector (m2)	S.G. Adscrit. (m2)	SUPERF. Área de Reparto	USO	DENSID. (viv/Ha) NºmáxViv	APROV. TIPO	CESIONES (m2 suelo)
SAU-10	91.600	7.620	99.220	Resid	20 183 viv	0,276821	Según R.P.
SAU-11	99.500	8.331	107.831	Resid	20 199 viv	0,276821	Según R.P.
SAU-12	46.300	3.877	50.177	Resid	20 .92 viv	0,276821	Según R.P.
SAU-13	97.300	8.147	105.447	Resid	20 194 viv	0,276821	Según R.P.
SAU-14	61.600	5.158	66.758	Resid	20 123 viv	0,276821	Según R.P.
SAU-15	61.000	5.108	66.108	Resid	20 122 viv	0,276821	Según R.P.
SAU-16	125.700	10.525	136.225	Resid	20 251 viv	0,276821	Según R.P.
SAU-17	55.400	4.639	60.039	Resid	20 110 viv	0,276821	Según R.P.
SAU-18	57.800	4.840	62.640	Resid	20 115 viv	0,276821	Según R.P.
SAU-19	74.300	-	74.300	Indt.	-	0,40	Según R.P.
SAU-20	555.400	9.000	564.400	Indt.	-	0,40	Según R.P.
SAU-21	2.328.700	11.000	2.339.700	Resid	20 4.541 viv	0,388169	Según R.P.
SAU-22	210.000	-	210.000	Resid	6 126 viv	0,15	Según R.P.
TOTAL	4.661.732	147.750	4.809.482	-	7.669 viv	-	

2.3 Suelo No Urbanizable.

Las Normas Subsidiarias clasifican como Suelo No Urbanizable, aquel cuyos valores ecológicos, productivos, paisajísticos o culturales, que en mayor o menor grado deben ser preservados del proceso urbanizador, potenciados y conservados, y

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
15.04.2012
Medid. 15.04.2012
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DE DESARROLLO
ROBUSTIVO

CONSEJO DE MADRID
URBANISMO Y TRANSACCIONES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2012

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



S-6-01

aquellos otros que, conforme a la estructura territorial adoptada, deban ser excluidos temporal o definitivamente del proceso de urbanización.

El Suelo No Urbanizable queda dividido en dos categorías:

- Suelo No Urbanizable no Protegido o Común.
- Suelo No Urbanizable Protegido.

En función del análisis del medio físico realizado en la memoria de diagnóstico, se distinguen cinco tipos de especial protección de suelo, coincidiendo con ámbitos que reúnen los valores de interés que allí se detallan. Los cinco tipos son los siguientes:

- SNU Protegido Clase I. Espacios protegidos.
- SNU Protegido Clase III. Espacios de Interés Forestal y Paisajístico.
- SNU Protegido Clase IV. Espacios de Interés Agropecuario Extensivo.
- SNU Protegido Clase V. Espacios de Interés Edafológico y Agrícola.
- SNU Protegido Clase VI. Espacios rurales con restricciones de uso.

3. ANÁLISIS DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Analizado el documento de la Revisión de las Normas Subsidiarias de El Molar, procede hacer las siguientes consideraciones de carácter general:

3.1 CUANTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS REALIZADAS POR LA REVISIÓN

- 3.1.1 El documento de Revisión de las Normas Subsidiarias carece de los cuadros resumen de las propuestas realizadas, tanto en Suelo Urbano como en Suelo Apto para Urbanizar y su comparación con las determinaciones previstas por el planeamiento vigente.

Por tanto, no resulta posible cuantificar la superficie de suelo asignada a las distintas clases de suelo (urbano, apto para urbanizar y no urbanizable), la cuantía de los Sistemas Generales y Locales de espacios libres, dotaciones e infraestructuras y los techos máximos de población y número de viviendas previstas.

Como consecuencia de ello, no es posible obtener los estándares de espacios libres y dotaciones por habitante y realizar su comparación con los previstos por el planeamiento vigente, por lo que tampoco ha sido posible verificar que no se origina una reducción de los mismos.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
13-04-2002
MADRID
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
CAJERÓN DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
URBANO

13 ABR 2002
DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



5-6-01

3.1.2 Del análisis de los datos obtenidos del censo de población y vivienda para el municipio del El Molar, la población de derecho ha evolucionado de la siguiente manera:

AÑO	1.981	1.986	1.991	1.996	1.998(*)
Población de derecho (Hab.)	2.384	2.621	2.763	3.441	3.552

(*) Rectificaciones al Padrón

Es decir, el incremento de la población de derecho en el periodo comprendido entre 1.981-1.991 ha sido de 379 habitantes, equivalente al 16%.

El aumento de viviendas en el periodo de tiempo comprendido entre los años 1.981-1.996 ha sido el siguiente:

Año	1.981	1.991	1.996
Total nº viv.	1.557	1.867	2.067

El Documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de El Molar propone, sin contar con las viviendas existentes en el Suelo Urbano de aplicación directa cuyo número no se cuantifica, un crecimiento de 8.880 viviendas, cantidad que se desglosa en la previsión de 1.142 viviendas en el Suelo Urbano remitido a Unidades de Ejecución, 69 viviendas en las Áreas de Planeamiento Incorporado y 7.669 viviendas en el Suelo Apto para Urbanizar. Por tanto, la propuesta realizada por la Revisión supone aproximadamente un 400% más con respecto a las viviendas censadas en el año 1.996.

En los nueve años de vigencia de las Normas Subsidiarias actuales solo se ha producido la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector PP-4, estando pendientes de desarrollar el resto de los Sectores residenciales, cuya capacidad residencial se cifra en 393 viviendas. Es decir, el planeamiento vigente posee actualmente suficiente suelo calificado para permitir la continuidad del crecimiento urbano de la ciudad.

Por tanto, se considera que el modelo territorial previsto por las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente en enero de 1.991 no está agotado.



S-6-01

- 3.1.3 Contabilizando únicamente las 7.669 viviendas previstas en los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar, y considerando una media familiar de 3,2 habitantes por vivienda, se origina un techo de población de 24.540 habitantes, al que habría que añadir los habitantes previstos en el Suelo Urbano incluido en Unidades de Ejecución y Áreas de Planeamiento Incorporado (1.211 viv.x 3,2 hab. = 3.875 hab.) mas la población existente en el Suelo Urbano de aplicación directa.

El artículo 4.3.2.9 de las Normas Urbanísticas establece que el 30% del Suelo Apto para Urbanizar deberá ser calificado para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Dicha determinación incumple el artículo 110 de la Ley 9/95 de Política Territorial, Suelo Y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, que establece que las Normas Subsidiarias de aquellos municipios cuya capacidad residencial total, existente y prevista, sea superior a 25.000 habitantes, deberá reservar como mínimo el 50% de la superficie de suelo urbanizable destinado al uso residencial para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de Protección Pública.

3.2 MODELO TERRITORIAL PROPUESTO POR LA REVISIÓN.

- 3.2.1 El modelo territorial adoptado por la Revisión de las Normas Subsidiarias carece de estructura general y orgánica ya que no se definen con precisión los elementos determinantes del desarrollo urbano, concretamente el Sistema General de Comunicaciones y sus zonas de protección, el de Espacios Libres destinados a parques públicos y zonas verdes y el de Equipamiento Comunitario.

A título de ejemplo se señala que:

- El denominado "viario estructurante" grafiado con línea discontinua roja en el Plano nº 2, Hoja 1, constituye, al parecer, la estructura básica para organizar el modelo de crecimiento de los Suelos Aptos para Urbanizar previstos en torno al núcleo. No obstante, no se define si tiene carácter de Sistema General, no se realiza su cuantificación superficial ni se definen los mecanismos de gestión previstos para su ejecución.
- Los Sistemas Generales grafiados en el plano nº 3 como Espacios Libres, Equipamiento e Infraestructuras, carecen de definición y cuantificación, no siendo posible además identificar el significado de las siglas que los

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
9-25-05-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
A JEFES DEL SERVICIO DE ASESORIA
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NO MATIVO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

DOCUMENTO INFORMANTE



5-6-01

definen.

- Las rotondas previstas sobre la N-I a su paso por el núcleo urbano y que servirían para conectar entre sí las zonas oeste y este del mismo, carecen de definición, cuantificación y mecanismos de gestión para su ejecución.

3.2.2 En general, las Normas Subsidiarias no justifican la utilización de criterios homogéneos para la clasificación del suelo en las diferentes categorías establecidas en los artículos 91.b) y 93 del Reglamento de Planeamiento. Además, deberá justificarse que los terrenos clasificados como Suelo Urbano por la Revisión del Planeamiento cumplen con las determinaciones establecidas por el artículo 21 del Reglamento de Planeamiento.

3.2.3 Los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar nº 21 y 22, desconectados del núcleo urbano, van en contra de los criterios establecidos por la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional, de acuerdo con el Plan Regional de Estrategia Territorial, tendentes a evitar la creación de núcleos emplazados lejos de poblaciones o suelos urbanos existentes, por los siguientes motivos:

- a) Los crecimientos en continuidad con los núcleos urbanos, aparte de conseguir una estructura más coherente dentro del término municipal, producen una mayor optimización de las inversiones públicas en infraestructuras y equipamientos territoriales y municipales.
- b) Las urbanizaciones dispersas alejadas de los núcleos urbanos consolidados terminan demandando los mismos servicios urbanos municipales que el resto de la población con la consiguiente carga económica para el municipio que ha de soportarlos, muy superior a los beneficios obtenidos a corto plazo por la urbanización de los terrenos, poniendo en evidencia la utilización de criterios de índole económica muy alejados de los puramente urbanísticos. Este problema se plantea especialmente en los Sectores nº 21 y 22, agravándose la situación urbanística al no tener definidos sus enlaces con los Sistemas Generales previstos por la Revisión de las Normas Subsidiarias de El Molar.

Concretamente, el Sector 21 se ubica en el límite geográfico sur del municipio, realizándose la conexión entre éste y el núcleo de población a través de la N-I y por lo tanto a través de los municipios de Algete y San Agustín del Guadalix, por lo que la prestación de servicios al Sector por parte del municipio sería, cuando menos, difícil, estando abocado

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA

10-15-00-2001
15-06-2001
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



5-6-01

finalmente a depender de los servicios básicos de los municipios de San Sebastián de los Reyes, Algete o San Agustín de Guadalix. Por tanto, esta operación crearía sinergias positivas sobre el municipio de El Molar pero las cargas las recibirían los municipios colindantes.

- c) La experiencia ha demostrado que las urbanizaciones alejadas de los núcleos urbanos existentes tienen una dudosa rentabilidad producida por la inversión que suponen las cargas exteriores derivadas de su conexión con las infraestructuras territoriales y municipales.
- d) Las externalidades sobre las infraestructuras públicas de rango supra municipal no se contemplan en el Documento de la Revisión de las Normas Subsidiarias de El Molar presentado, y al introducirse ponen en evidencia la irracionalidad de dichas políticas urbanísticas.

A modo de ejemplo, puede afirmarse que la creación de 4.541 viviendas en el Sector SAU-21, dependiendo exclusivamente del transporte por carretera a través de la N-I crearía un problema de gran magnitud en la zona.

En efecto, la intensidad media diaria de vehículos en esta vía es de 142.000. El número de viajes mecanizados por hogar está en 1,3 (contando sólo movilidad obligada, es decir trabajo o estudio), siendo ésta una media que se superaría con claridad al estar constituido el Sector 21 por nuevos hogares, y con toda probabilidad con dos activos y dos vehículos por hogar. El índice actual de saturación de la N-I está al máximo de su capacidad, siendo esta radial, junto con la N-VI, las únicas que no tienen alternativa, a medio plazo, dentro del plan de autopistas de peaje del Ministerio de Fomento.



3.3 ASPECTOS RELATIVOS AL SUELO URBANO

- 3.3.1 No se incluyen en el documento los criterios utilizados para establecer y delimitación de esta clase de suelo.

En concreto, se delimitan Unidades de Ejecución que incluyen terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable por el planeamiento vigente (Ejemplo: UE-7 y UE-14), u otros clasificados actualmente como Suelo Apto para Urbanizar (Ejemplo: UE-5 y UE-6 con parte de terrenos del PP-3; UE-10 con terrenos del PP-2).

Tanto en uno como en otro caso, se observa que dichos terrenos están

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION REGIONAL DE URBANISMO Y TRANSPORTES

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

INFORMANTE

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION REGIONAL DE URBANISMO Y TRANSPORTES
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
CABALLA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO



S-6-01

vacantes de edificación y sin servicios urbanos. Por ambas razones estos terrenos deberán ser clasificados como Suelo Apto para Urbanizar, ya que no poseen las condiciones establecidas por el artículo 78 de la Ley del Suelo.

Asimismo, los terrenos incluidos en el Sector PP-1 de Suelo Apto para Urbanizar por el planeamiento vigente, se clasifican, en parte, como Suelo Urbano directo y el resto como Suelo Urbano denominado APR-03, remitido a la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior.

Deberá aportarse la justificación, con criterios de carácter urbanístico, del cumplimiento por parte de estos suelos de los requisitos exigidos por el artículo 78 de la Ley del Suelo para su clasificación como Suelo Urbano.

3.3.2 A falta de realizar por parte de la Revisión una cuantificación de los espacios libres y dotaciones, tal y como ya se ha señalado en el punto 3.1.1 del presente Informe, con carácter general se puede señalar que en el Suelo Urbano, tanto de aplicación directa de ordenanza como incluido en Unidades de Ejecución, se produce un considerable y no justificado aumento del volumen edificable, originado fundamentalmente por los siguientes motivos:

- a) Se asignan nuevas ordenanzas que reducen generalizadamente la superficie mínima de parcela con respecto a las ordenanzas de aplicación según las Normas Subsidiarias vigentes.
- b) En las Unidades de Ejecución se eleva considerablemente la densidad residencial con respecto al parámetro de 25 viv/Ha fijado por las Normas Subsidiarias vigentes. (Ejemplo: UE-1: 70 viv/Ha; UE-2: 116 viv/Ha).

3.3.3 Se delimitan de nuevo las Unidades de Ejecución utilizando, entre otros, el criterio de pasar parte de los terrenos a Suelo Urbano directo, estructurándose el resto en Unidades de Ejecución de tamaño más reducido. Ejemplos: La UA-1 se divide en Suelo Urbano directo y UE-1; la UA-3 se divide en Suelo Urbano directo y tres Unidades de Ejecución (la 2, 3 y 4); la UA-6 se divide en Suelo Urbano directo y UE-9.

Como consecuencia de ello se produce la pérdida de la mayoría de las cesiones destinadas a espacios libres y dotaciones previstas por el planeamiento vigente, manteniéndose únicamente el viario de carácter público.

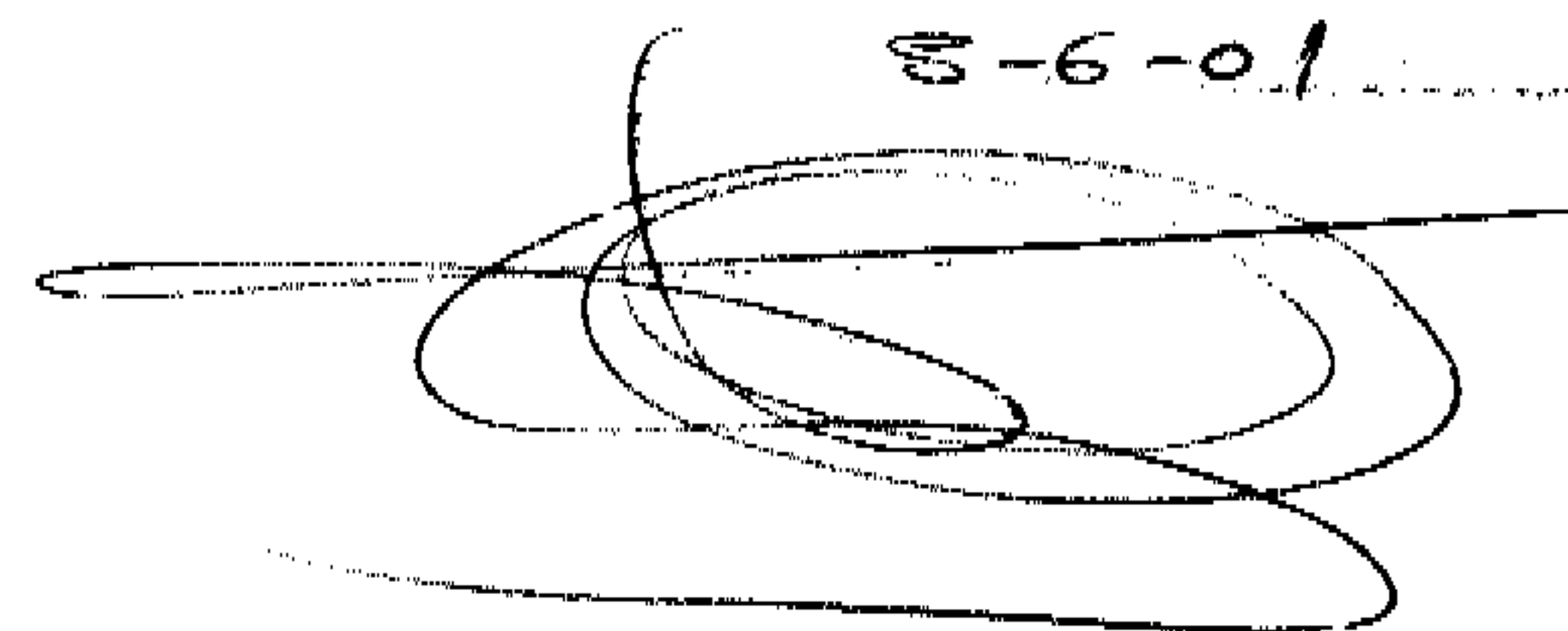
Por otra parte, y en relación con esto, se observa en el cuadro resumen de las Unidades de Ejecución incluido en el punto 2.1 del presente Informe que



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE INICIATIVAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y

DOCUMENTO INFORMADO

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO



existe un desequilibrio entre aprovechamiento y cesiones asignados a unas y otras. A los efectos de justificar una distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los diversos propietarios, deberá asignarse a cada Unidad de Ejecución la densidad máxima de vivienda por hectárea, la edificabilidad máxima y las cesiones, con el criterio de que las diferencias entre unas y otras no supongan un porcentaje superior al 15%.

3.4.4 En cuanto al contenido documental procede señalar:

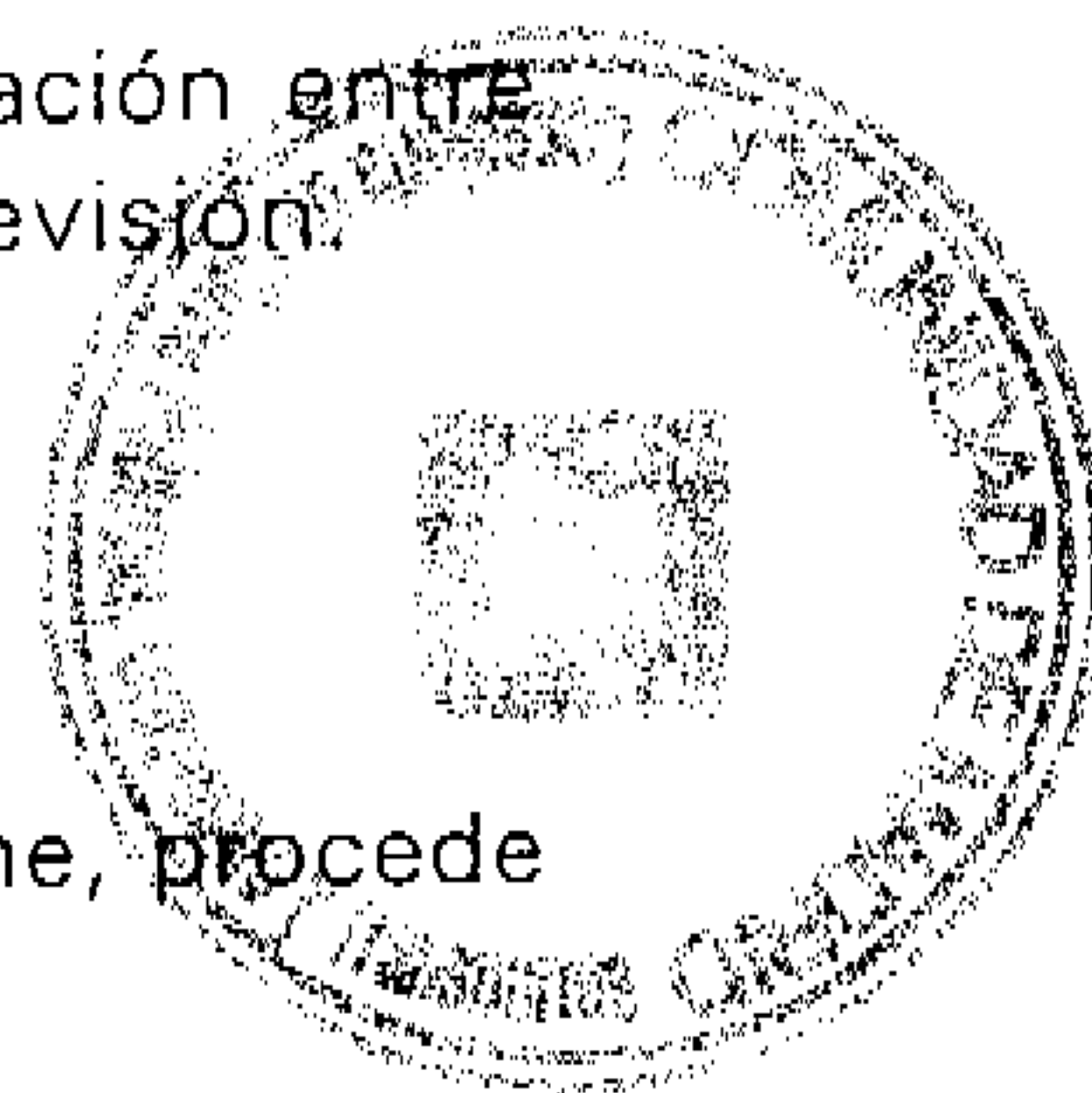
- Deberán definirse las alineaciones y rasantes para la totalidad del Suelo Urbano; en concreto, y a modo de ejemplo, en las áreas reguladas por la Norma Zonal 5 (Bodegas).
- Las fichas de las Unidades de Ejecución deberán incluir la representación gráfica del ámbito objeto de ordenación, a una escala adecuada, para facilitar su localización dentro del Suelo Urbano. Además, se deberá definir el trazado y características de la red viaria, precisando la anchura de los viales o definiendo el criterio para establecer esta determinación.
- Deberá incorporarse un plano guía, a escala adecuada, que resuma las 11 hojas del plano nº 4, consiguiendo con ello aportar una visión global de la calificación y regulación del suelo, su red viaria y alineaciones.
- Teniendo en cuenta que no se han delimitado Áreas de Reparto en Suelo Urbano, no serán de aplicación los coeficientes de ponderación entre usos y tipologías para esta clase de suelo, definidos en la Revisión.

3.5 ASPECTOS RELATIVOS AL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Además de los aspectos señalados en el punto 3.2 del presente informe, procede hacer las siguientes consideraciones:

- Los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar próximos al núcleo urbano, utilizan un modelo de crecimiento en coronas, sin proponer una mínima imagen de las acciones urbanísticas posibles, y posponiendo el resultado final al sucesivo desarrollo en el tiempo de un conjunto de intervenciones, en gran medida inconexas.

En este sentido, con carácter previo al desarrollo de los Sectores, la Revisión no establece ninguna vinculación en cuanto a localización de viario, con el fin de conseguir la articulación de estos suelos. Por tanto, se considera imprescindible definir la estructura viaria vinculante que conecte entre sí los nuevos desarrollos para lograr su verdadera articulación.



COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

EL TECNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL INFORME DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE LA
COMUNIDAD DE MADRID
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
ANEXO DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO



5-6-01

Por otra parte, los Sectores de uso residencial nº 6, 7, 8, 9 10 y 11, deberán especificar la obligatoriedad de establecer las medidas correctoras obligatorias para asegurar el necesario distanciamiento de las viviendas a la fuente de ruido que originará la futura variante de la N-I prevista por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, siguiendo las determinaciones del Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.

3.5.2 Tal y como ya se ha especificado en el punto 3.1.3 del presente informe, dado que las Normas Subsidiarias poseen una capacidad residencial total, existente y prevista, superior a 25.000 habitantes, se deberá reservar como mínimo el 50% de la superficie de suelo urbanizable destinado al uso residencial para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de Protección Pública.

3.5.3 Teniendo en cuenta que los criterios utilizados para el cálculo del Aprovechamiento Tipo y la definición de los coeficientes de ponderación sólo se han incorporado en el documento de Memoria Justificativa de la Revisión, y dado su carácter normativo, es necesario introducir estas determinaciones en el Capítulo IV "Normas particulares del Suelo Apto para Urbanizar", del documento de Normativa Urbanística.

Asimismo, según el artículo 2.6 de la Ley 20/97 de Medidas Urgentes en materia de suelo y urbanismo de la Comunidad de Madrid, cuando el planeamiento general califique terrenos con destino a la construcción de viviendas de protección pública, se considerará esta calificación como un uso específico, debiéndole asignar la Revisión de las Normas Subsidiarias un coeficiente de ponderación y su ordenanza específica.

3.5.4 Con objeto de no desvirtuar el carácter del uso característico y ajustar el modelo de crecimiento que se propone en cada Sector, deberán introducirse las siguientes determinaciones relativas a los usos compatibles:

a) Régimen de tolerancia de los usos compatibles con respecto al característico, mediante un porcentaje de la superficie edificable a destinar al uso característico, y el resto a los distintos usos compatibles, de forma que se asegure el carácter predominante del uso característico.

b) Regulación de los usos compatibles especificándose las categorías y situaciones permitidas, tal y como establece el capítulo 3º "Normas Generales de Uso".

3.5.5 La Revisión plantea una altura máxima de la edificación, en los Sectores residenciales previstos en torno al núcleo urbano, regulada según la Norma

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-2001
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
A LA DIRECCIÓN DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL



8-6-01

Zonal 3, que permite en los grados 1º y 2º, dos plantas y media y en el grado 3º, tres plantas.

Sin embargo, en el plano denominado "Alturas de las edificaciones existentes en el núcleo urbano" incluido en el Documento de Información Urbanística, se observa que la mayoría de las construcciones existentes corresponden a edificios de 1 y 2 plantas. Por otra parte, el planeamiento vigente establece para los diferentes Sectores definidos una altura de dos plantas.

Por tanto, deberá justificarse con criterios de carácter urbanístico la idoneidad de la implantación de edificios de viviendas unifamiliares de tres plantas, en relación no sólo con la propia tipología de la edificación, sino también con el modelo de crecimiento que se desea obtener y los posibles impactos urbanísticos que se puedan producir.

3.5.6 En relación al contenido de las fichas de los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar procede hacer las siguientes consideraciones:

a) Las fichas de los Sectores deberán incorporar una estimación en cuanto al orden de prioridad para el desarrollo de los mismos, o en su caso, establecer las condiciones mínimas de urbanización que deberán asumir y ejecutar de forma subsidiaria cada uno de ellos, para paliar las carencias urbanísticas originadas por la ausencia de desarrollo de los Sectores más próximos al núcleo.

b) Deberá aclararse si el término "*uso global*" es equivalente al de "*uso característico*" definido en el artículo 2.3.5 del Capítulo 3º de las Normas Generales de Uso" del documento de Normas Urbanísticas, y en cualquier caso, adaptar la terminología relativa a los usos utilizada en las fichas a la establecida en este Capítulo.

c) En las fichas de los Sectores deberá reflejarse como uso característico del Área de Reparto, el predominante según la ordenación urbanística aplicable. Asimismo, éste deberá coincidir con el uso y tipología utilizado para calcular el Aprovechamiento Tipo.

d) Deberá clarificarse la diferencia entre "Superficie del Sector" y "Superficie neta del Sector" establecida en las fichas de los Sectores.

e) Deberá introducirse en las fichas el término "Aprovechamiento Tipo" en el apartado de determinaciones para la gestión y ejecución de las mismas.



5-6-01

- f) El término "Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por Sistemas Generales" resulta confuso e innecesario al figurar el Aprovechamiento Tipo en las fichas de los Sectores. No obstante, si se desea incorporar, deberá sustituirse por el de "edificabilidad bruta del uso característico medida sobre Sector".

Por tanto, cuando la ficha hace referencia al "aprovechamiento lucrativo máximo", debe quedar claro que lo que se está indicando es la superficie máxima edificable del uso característico.

- g) Deberá corregirse el error detectado en las fichas de los Sectores Industriales 19 y 20, ya que el Aprovechamiento Tipo se ha referido al uso y tipología residencial unifamiliar.
- h) Se debe incorporar en las fichas de los Sectores la representación gráfica del ámbito objeto de ordenación.

3.5.7 Deberá incorporarse en el documento de Revisión la ficha de determinaciones del Sector de Suelo Apto para Urbanizar en Régimen Transitorio correspondiente al Sector-4 "Peña la Pala".



3.6 ASPECTOS RELATIVOS AL SUELO NO URBANIZABLE.

En el artículo 3.1.6.3 del documento de Normas Urbanísticas, deberá aclararse que los 4,5 metros de altura máxima permitida de las construcciones en Suelo No Urbanizable se medirá con respecto al "alero de la edificación".

3.7 ASPECTOS RELATIVOS A LA CALIFICACIÓN DEL SUELO.

3.7.1 El documento de Revisión carece de delimitación de Casco Antiguo y su correspondiente ordenanza de aplicación, no definiéndose claramente si la Norma Zonal 1 "Edificación en Manzana Cerrada" es la encargada de regular este ámbito. En este caso deberá ajustarse a las determinaciones establecidas por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

3.7.2 En general, todas las ordenanzas deberán definir la altura máxima de la edificación, de forma simultánea, con el nº de plantas y la altura medida en metros a la línea de cornisa o alero.

3.7.3 La altura de las edificaciones existentes en el núcleo urbano de El Molar tal y como se define en el plano del documento de Información Urbanística,

EL TÉCNICO
INFORMANTE



8-6-01

está constituida en su mayoría por construcciones de 1 y 2 plantas, existiendo algunos edificios de 4 o mas plantas que constituyen impactos negativos y están en contra de los criterios del artículo 73 del Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, tendente a evitar la instalación de elementos que limiten el campo visual y eviten contemplar las bellezas naturales, rompan con la armonía del paisaje y desfiguren la perspectiva propia del mismo.

Por tanto, no se considera justificado el establecer una altura superior a tres plantas en este suelo, independientemente de que se fije una ordenanza específica, que de forma puntual, regule éstos edificios.

- 3.7.4 Deberán corregirse las definiciones del apartado 2.5.43, en el que se definen los conceptos de los tipos de planta (sótano, semisótano, baja, etc.), por resultar de difícil comprensión y no adecuarse a las limitaciones generalmente establecidas y consideradas técnicamente correctas.

En este sentido, resulta fundamental referenciar la altura del sótano y semisótano a la rasante del terreno.

Asimismo, deberá suprimirse la permisividad de autorizar un máximo de hasta cuatro plantas bajo rasante, limitándose a una.

- 3.7.5 Las condiciones establecidas en la Norma Zonal 3 para promover ordenaciones conjuntas de viviendas sobre parcelas de superficie superior a 3.000 m², deberá incorporar, además de la limitación de una vivienda por cada 250 m² de parcela, las siguientes determinaciones:

"Se permiten las actuaciones de conjunto de viviendas, donde se podrá establecer la parcela mínima como resultado y suma de dos fracciones, una privativa no inferior al tamaño mínimo de la parcela edificable fijado por la ordenanza de aplicación, donde se ejecutará la edificación, y otra libre de ella que se mancomunará con las mismas fracciones del conjunto de parcelas/viviendas, adscribiéndose a usos de recreo y esparcimiento privado al servicio de la comunidad de viviendas. La superficie mancomunada asociada al conjunto de viviendas deberá situarse en la misma manzana, con continuidad física".

4. ASPECTOS RELATIVOS A LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA:

Teniendo en cuenta la entidad de las deficiencias señaladas en los informes emitidos por los Organismos Públicos implicados en el proceso de revisión, la competencia que posee cada uno de ellos en cuanto al cumplimiento de la

ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA COMUNIDAD DE MADRID
13-07-2002
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
LA PLANA DE SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
ACTIVACIÓN REGIONAL

EL TÉCNICO
INFORMANTE



CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES

Comunidad de Madrid

5-6-01

legislación de carácter sectorial, se deberá aportar informe favorable de dichos Organismos.

CONCLUSIÓN

Como conclusión, procede dar traslado del contenido del presente informe técnico al Ayuntamiento de El Molar, a los efectos oportunos.

Madrid, 21 de Enero de 2.000

LA JEFE DE SECCIÓN DE
PLANEAMIENTO MUNICIPAL Y CONTROL
DE SUELO NO URBANIZABLE II

VºBº LA JEFE DE SERVICIO DE
PLANEAMIENTO Y CONTROL DE
LAS ZONAS SUR Y ESTE

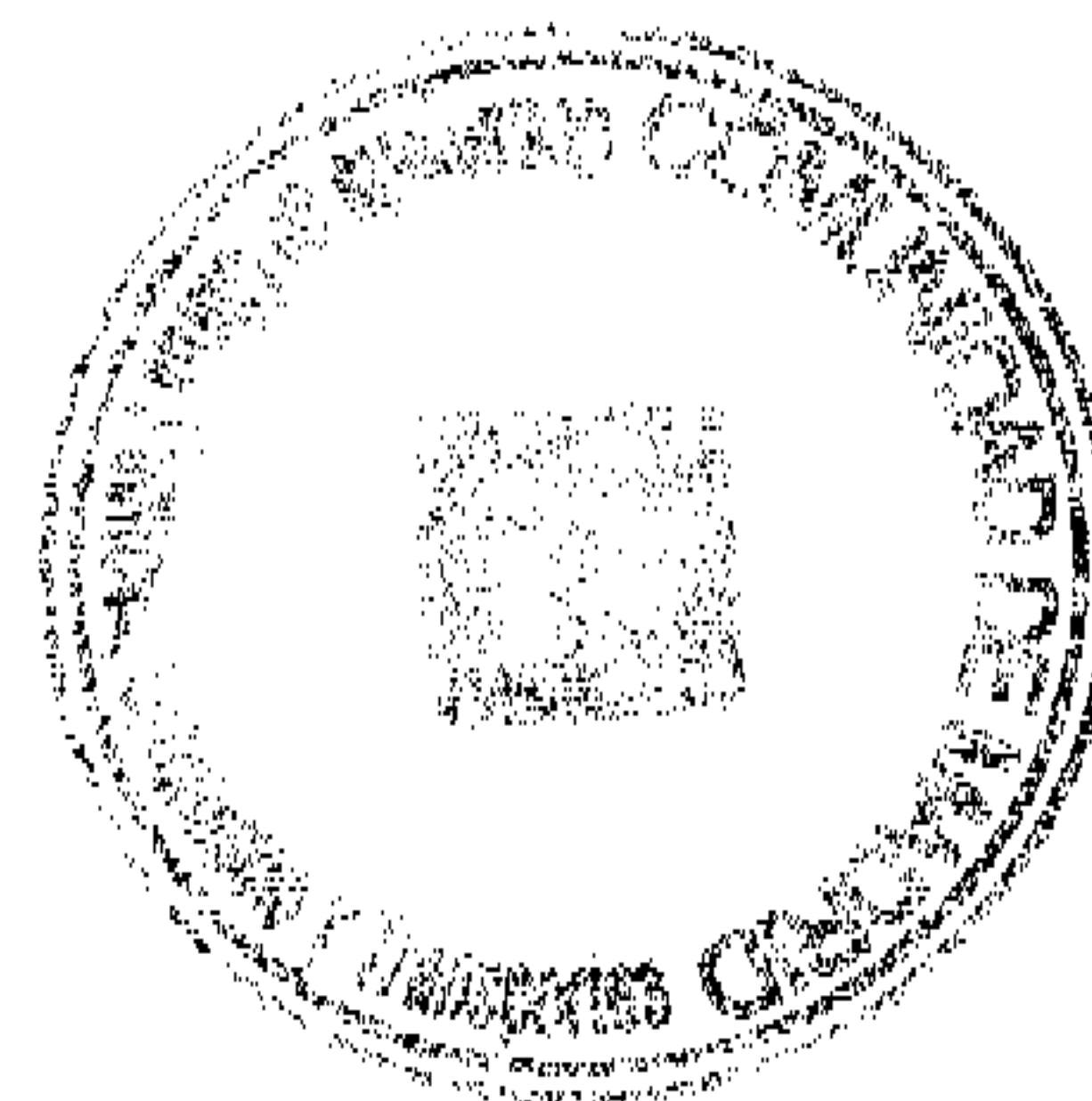
Fdo: Cristina Bustamante Arenas

Fdo: Ana Cid Solinís

CONFORME: dése traslado del presente informe al Ayuntamiento de El Molar a los efectos oportunos.

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO
Y PLANIFICACIÓN REGIONAL.

Fdo: Iñigo Sáenz de Pipaón y Mengs



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

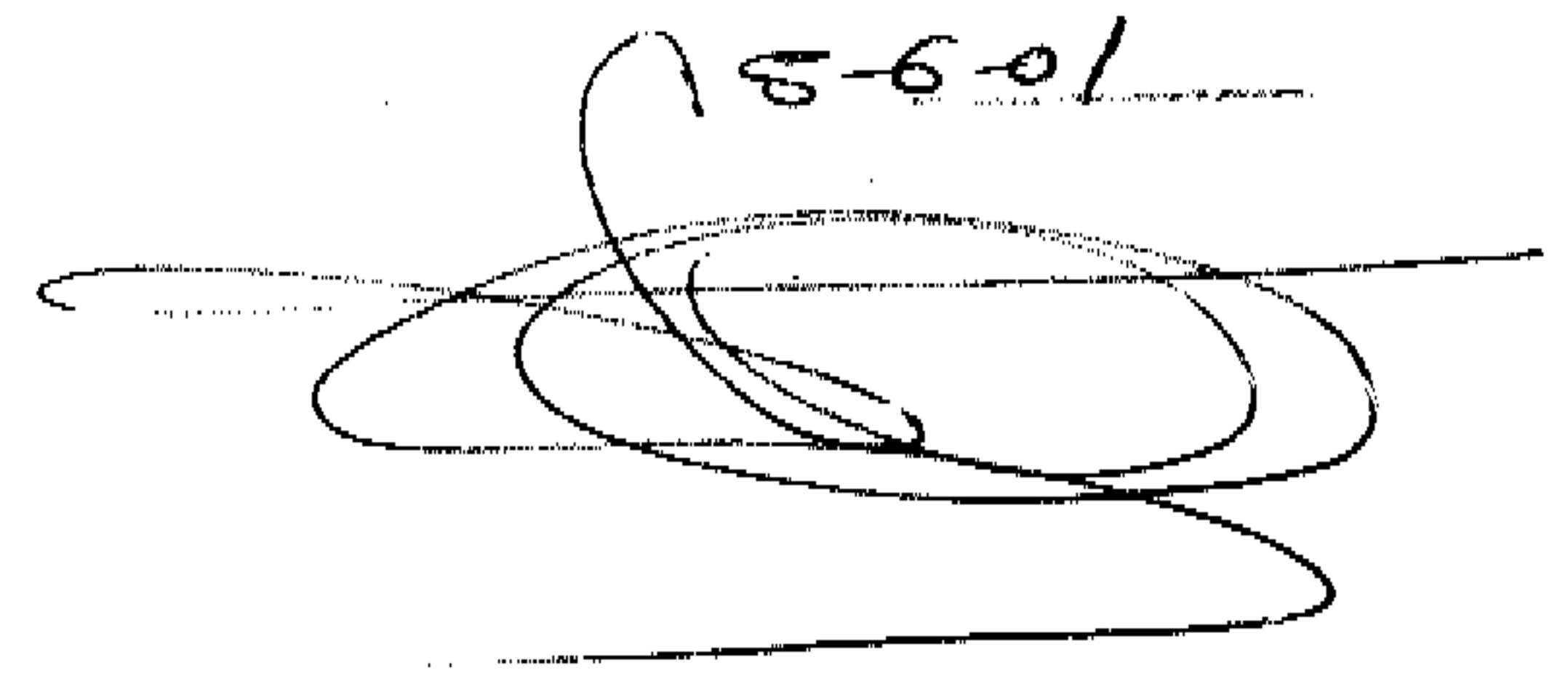
DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFURMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA

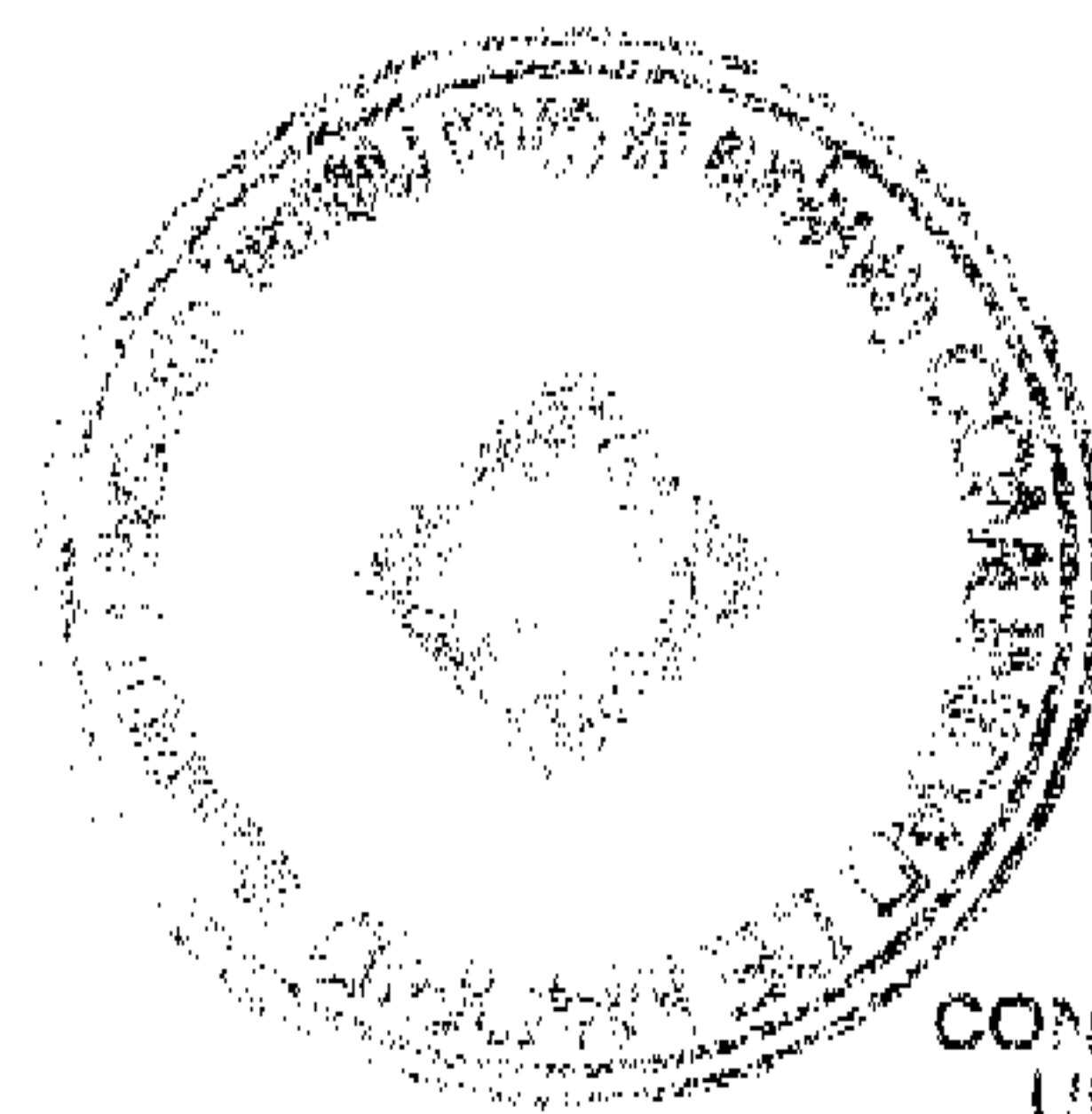
73.04.2002
73.04.2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO 18

15-6-01



ANEJO I A LA MEMORIA

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
15-06-2002
15-06-2002
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA RA- DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

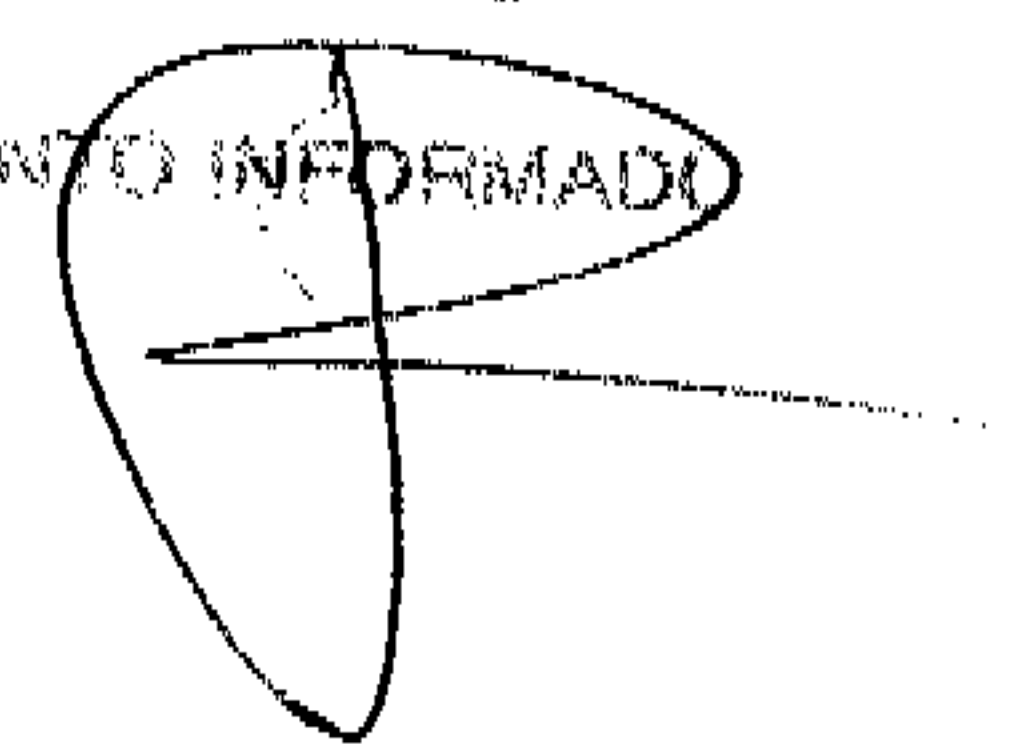


COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

16 ABR 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

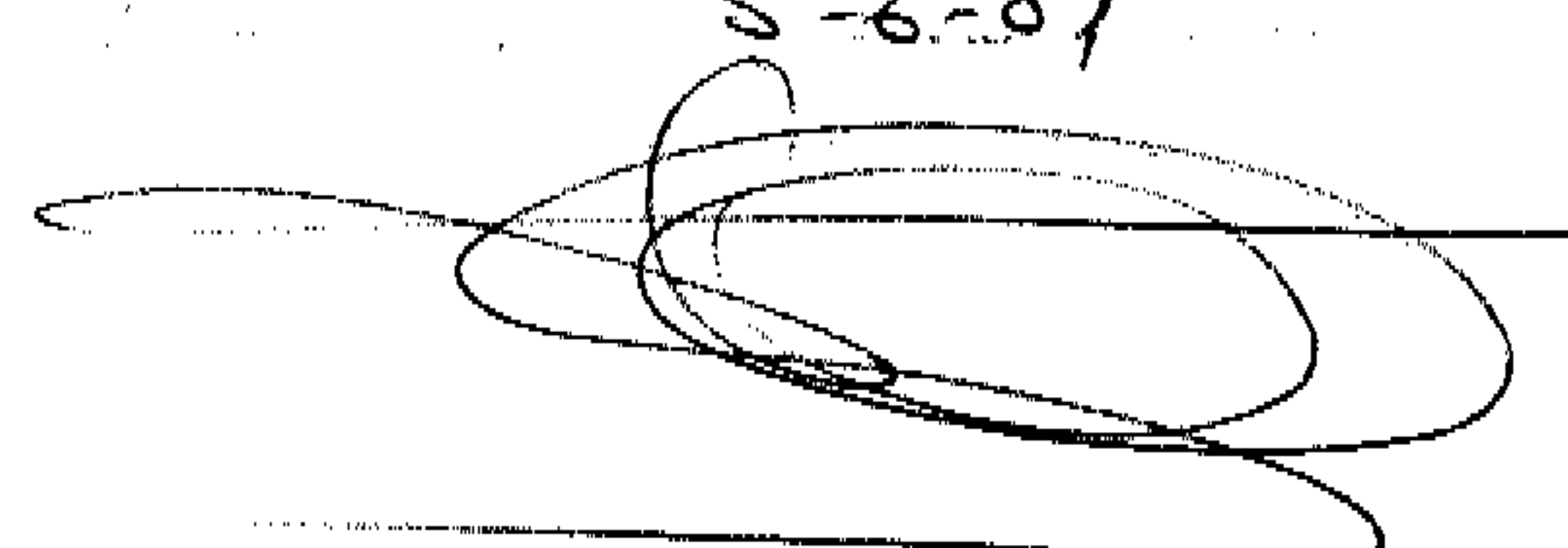


En relación con el Informe del Servicio de Planeamiento y control de las Zonas Sur y Este de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y en concreto de su apartado 3.7.3. debe señalarse que:

- * La Norma Zonal 2 Edificación en bloque abierto en su grado primero, edificación en bloque existente, permite mantener la altura de cuatro plantas ya existente.
- * El grado segundo, edificación en bloque hasta cuatro plantas de dicha norma zonal se permiten hasta cuatro alturas con una ocupación máxima del 50% y una edificabilidad de 1 m²/m². Los solares con esta norma zonal y grado son colindantes con áreas ya edificadas con el grado 1.

Su localización, en prolongación de los bloques existentes (Residencial Castilla), no provocará nuevos impactos negativos en el paisaje.

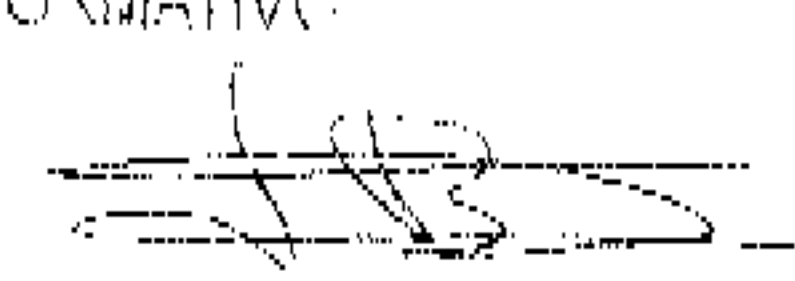
5-6-01




DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA

15-04-2002
15-04-2002

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

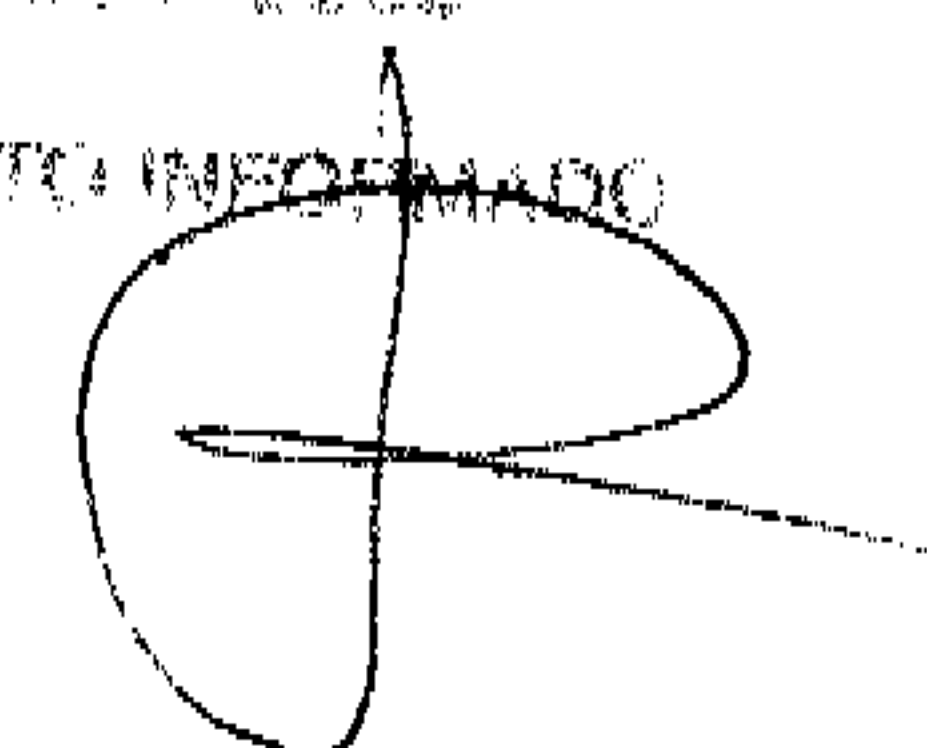


COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 / 31 / 2002

DOCUMENTO INFORMADO

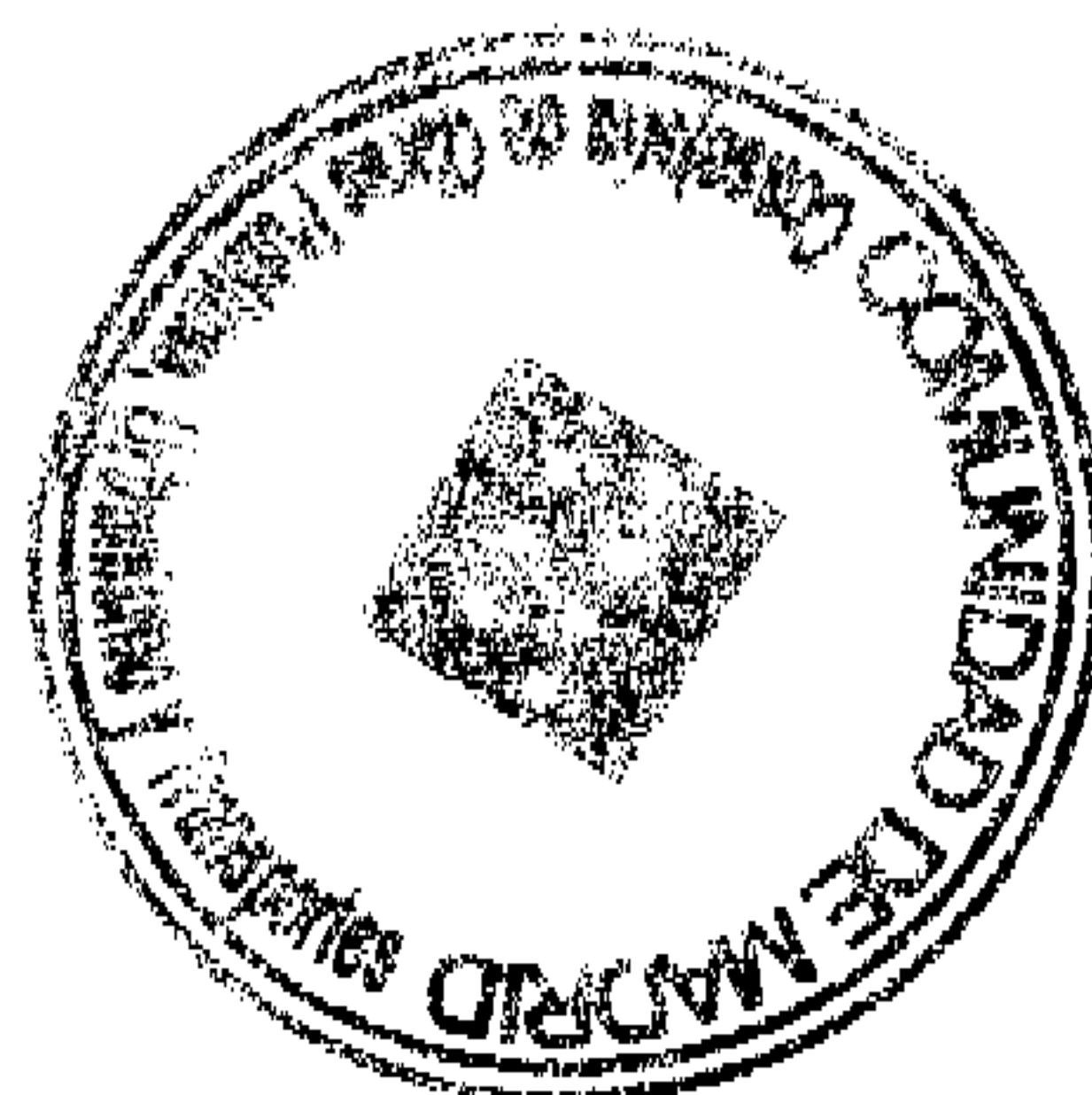
EL TÉCNICO
INFORMANTE



S-6-01

[Handwritten signature]

ANEJO II A LA MEMORIA



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA

Madrid 23-04-1978
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NO RMATIVO

[Handwritten signature]

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

12 ABR 1978

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

[Handwritten signature]

En relación con el Informe del Servicio de Planeamiento y control de las Zonas Sur y Este al documento de Revisión de las Normas Subsidiarias sometidas a un nuevo período de Información Pública, y en concreto al párrafo: "La mayoría de los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar previstos han sufrido reajustes en la cuantificación de la superficie y aprovechamiento tipo asignados a los mismos. Estos reajustes, en general, han supuesto un incremento de ambos párrafos, que debería ser debidamente justificado".

La superficie total del suelo apto para urbanizar ha pasado de 406,4 has a 421,4 has. Este aumento es consecuencia del cumplimiento del apartado 3.3.1. del primer informe que ha supuesto el cambio de clasificación de suelo urbano a suelo apto para urbanizar.

El aprovechamiento tipo se ha visto ligeramente incrementado en algunos sectores, por ejemplo en el SAU-1 se ha pasado de $0,276821 \text{ m}^2/\text{m}^2$ a $0,30000 \text{ m}^2/\text{m}^2$, en otros no se ha modificado, por ejemplo en los SAU-20, SAU-21 y SAU-22 y se ha reducido en la mayoría de los sectores, por ejemplo en los SAU-2, SAU-3, SAU-4, etc.

La variación del aprovechamiento tipo, al alza, en otros sectores, por ejemplo en los SAU-6, SAU-7, etc. afecta a la tercera cifra decimal (se ha pasado de $0,276821 \text{ m}^2/\text{m}^2$ a $0,279675 \text{ m}^2/\text{m}^2$). Estas ligeras variaciones, incrementos o decrementos, son consecuencia, entre otras causas, del establecimiento de un sistema general de red viaria en el suelo apto para urbanizar que modifica las superficies brutas y netas de cada sector.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
75-CA-1082
Madrid 75-CA-1082
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
CAJITA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

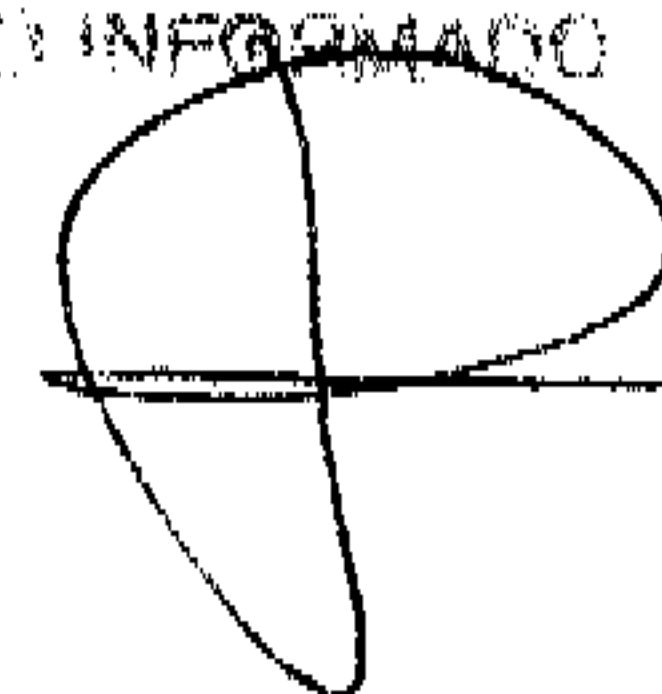


COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

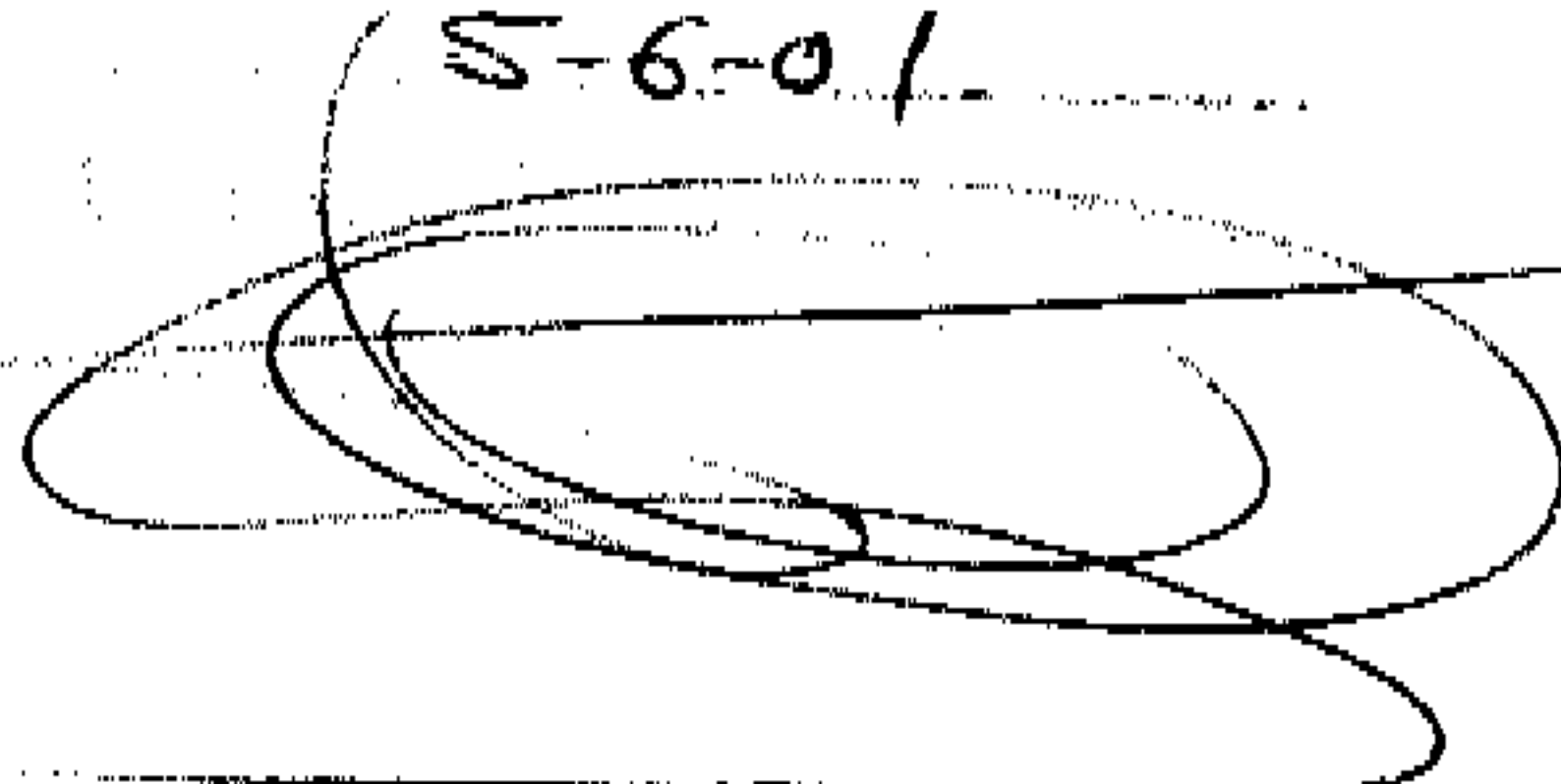
10 ABR 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

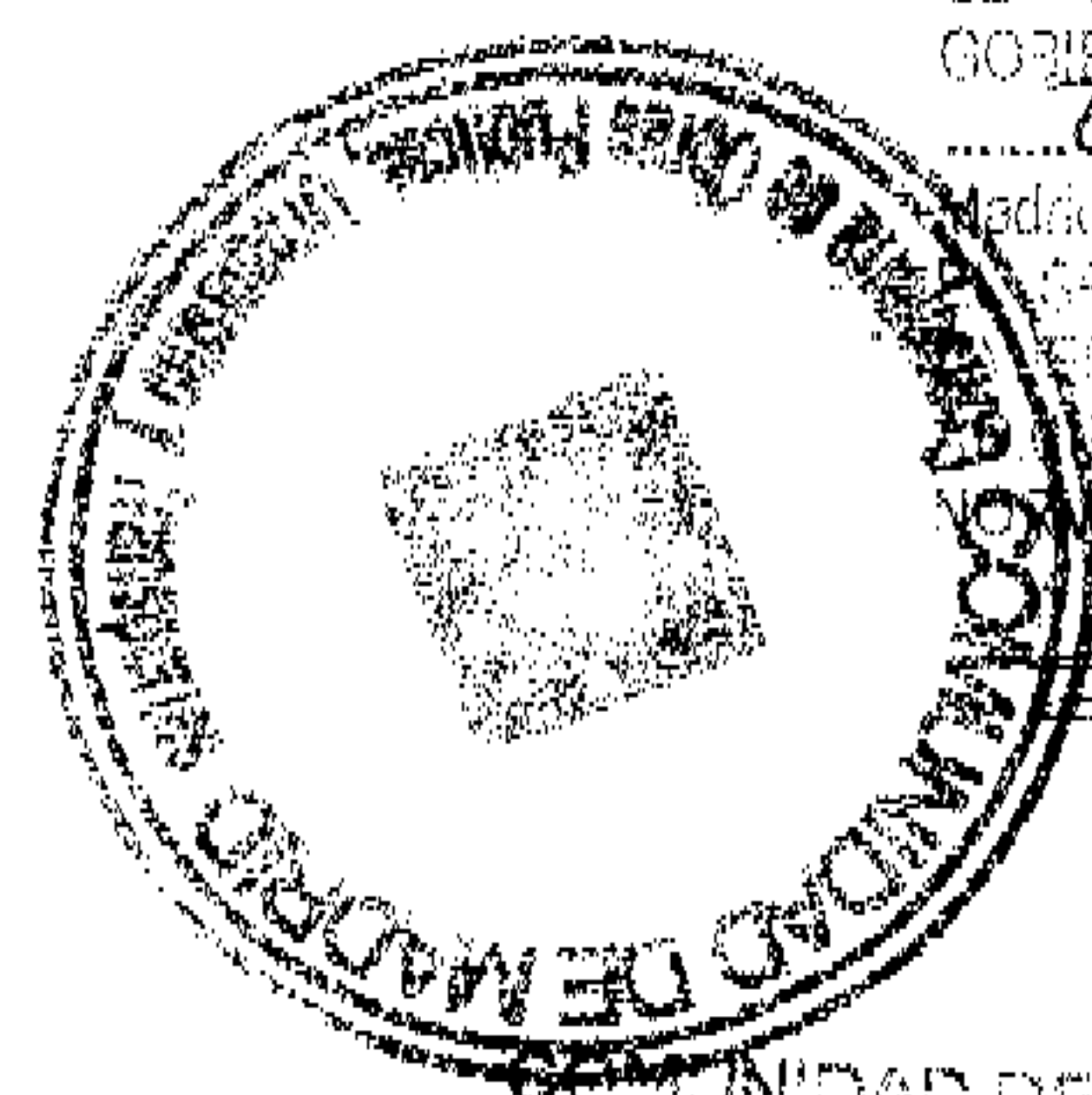


5-6-01



ANEJO III A LA MEMORIA

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
Madrid 25-04-1992
SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
DESA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
INFORMATIVO

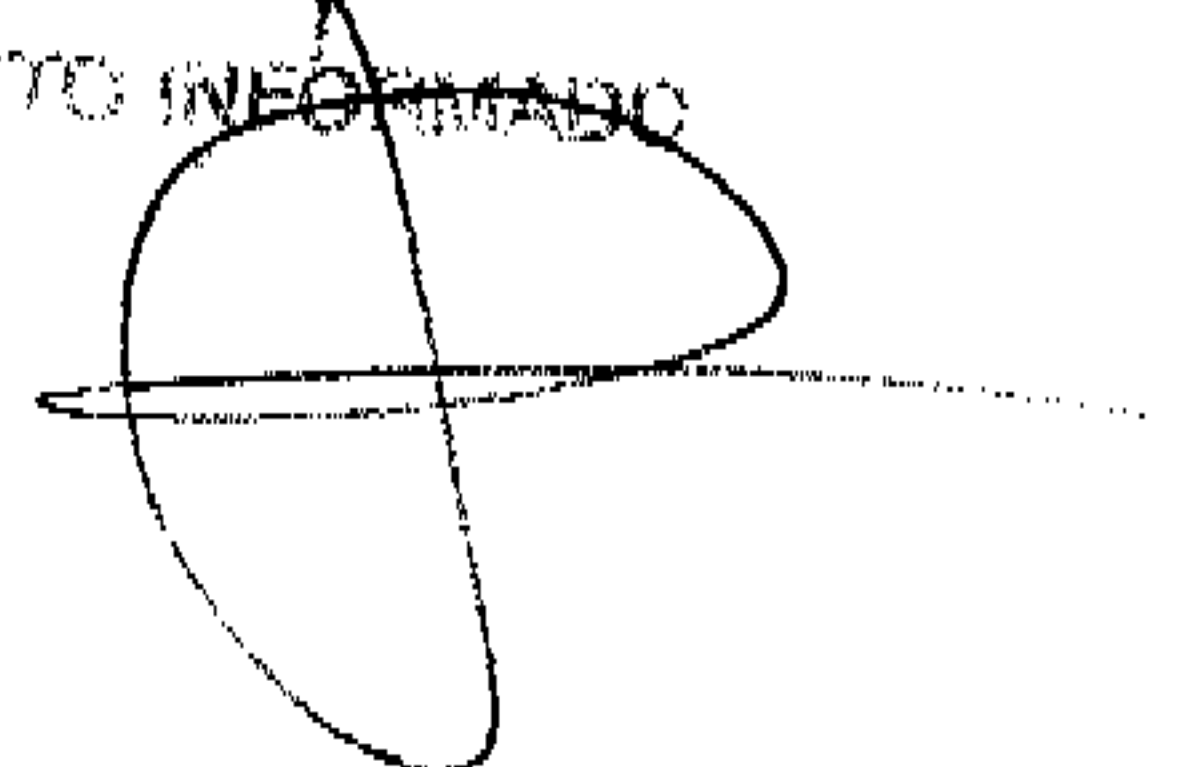


AYUNTAMIENTO DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRÁFICO
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

18 APR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



ESTUDIO COMPARATIVO DE LAS ORDENANZAS DE APLICACIÓN EN SUELO URBANO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE 1991 Y LA REVISIÓN

ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO	
NORMAS SUBSIDIARIAS DE 1991	REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS
ZONA C. Casco	Norma Zonal 1. Edificación en manzana cerrada grado 1. Edificación en manzana compacta grado 2. Edificación con patio de manzana grado 3. Casco Antiguo
ZONA U-1 Unifamiliar 150 M	Norma Zonal 3. Ciudad jardín grado 3. vivienda adosada en hilera
ZONA U-2 Unifamiliar 250 M	Norma Zonal 3. Ciudad jardín grado 2. vivienda pareada
ZONA U-3 Unifamiliar 500 M	Norma zonal 3. Ciudad jardín grado 1. vivienda unifamiliar aislada
ZONA E. Conservación de la edificación	Norma zonal 4. Conservación de colonias
	Norma zonal 2. Edificación en bloque abierto grado 1. Edificación en bloque existente grado 2. Edificación en bloque hasta cuatro plantas

La Norma Zonal 1. Edificación en manzana cerrada establece tres grados atendiendo a la distinta ocupación de la edificación, en función del parcelario.

Así, en los grados 1. Edificación en manzana compacta y 2. Casco antiguo, no se establece fondo edificable, pero se regula la ocupación de la edificación en función del tamaño de la parcela.

El grado 2. Edificación con patio de manzana, establece las mismas condiciones de superficie mínima de parcela y fondo edificable que la Zona C. Casco de las Normas vigentes.

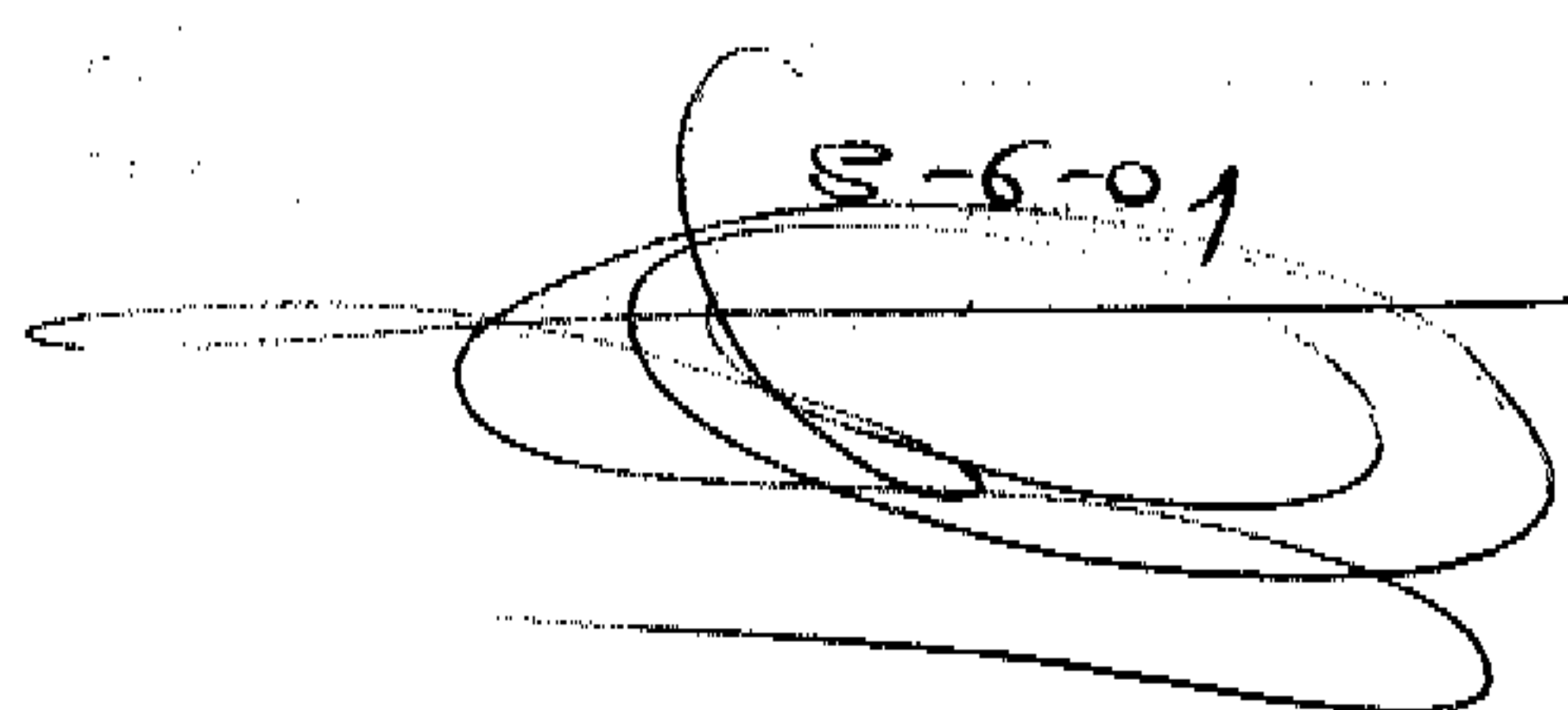
La Norma Zonal 2. Edificación en bloque abierto, es en parte, nueva respecto de las Normas de 1991. Se divide, a su vez, en el grado 1, que responde a la edificación existente en bloque y, en el grado 2 que responde a nueva edificación en bloque. Con esta nueva ordenanza, se pretende dar cabida a una tipología (bloque abierto de baja densidad) que ya tiene muestras en El Molar pero que a día de hoy no es posible llevar a cabo.

La superficie mínima de parcela establecida es de 120 m², superior a la superficie mínima establecida en el conjunto de ordenanzas de las Normas vigentes.

En cuanto a la Norma Zonal 3. Ciudad Jardín se mantienen las superficies mínimas de parcelas establecidas en las Normas de 1991 para las Zonas U-1, U-2 y U-3. Ahora bien, cabe mencionar que en la revisión de las Normas se disminuyen las edificabilidades previstas con respecto a las Normas vigentes.

Por último en relación a la Norma Zonal 4. Conservación de Colonias, como su propio nombre indica se limita a incorporar las colonias existentes en las mismas condiciones.

CP
CA
C
T
E-6-01

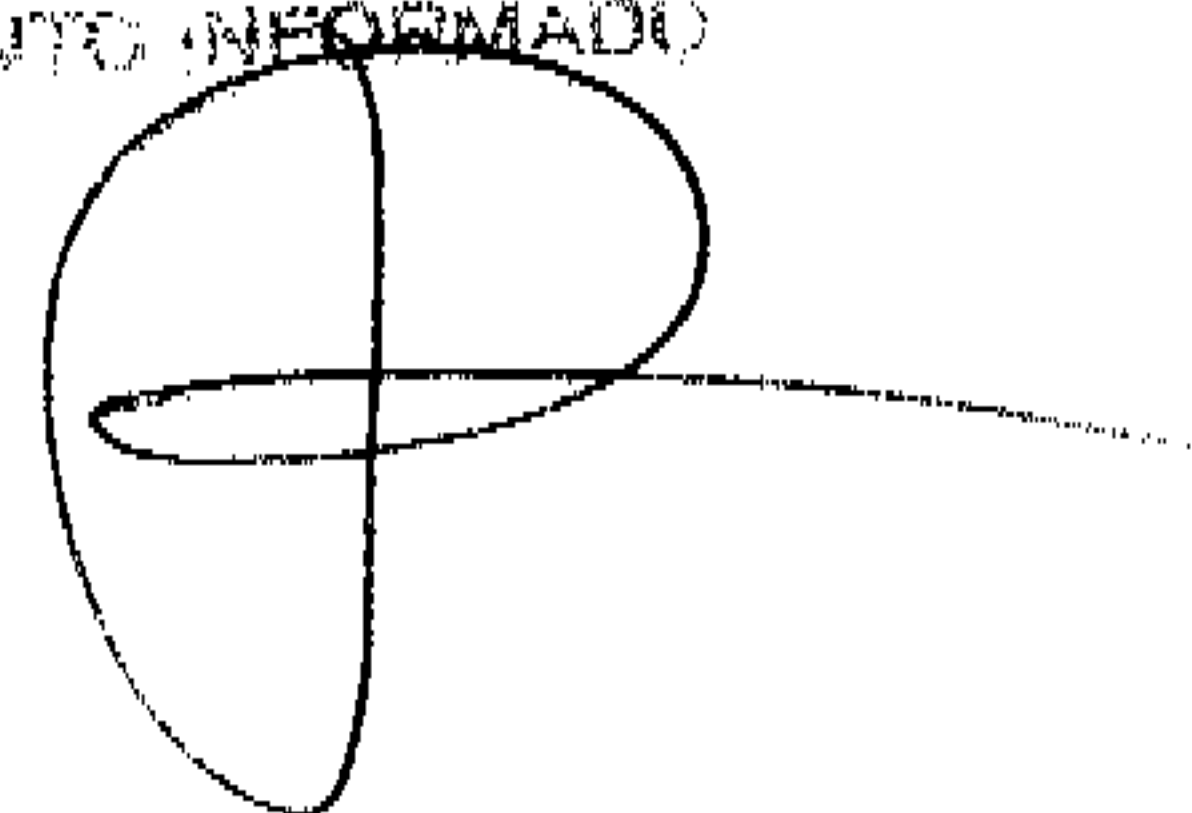
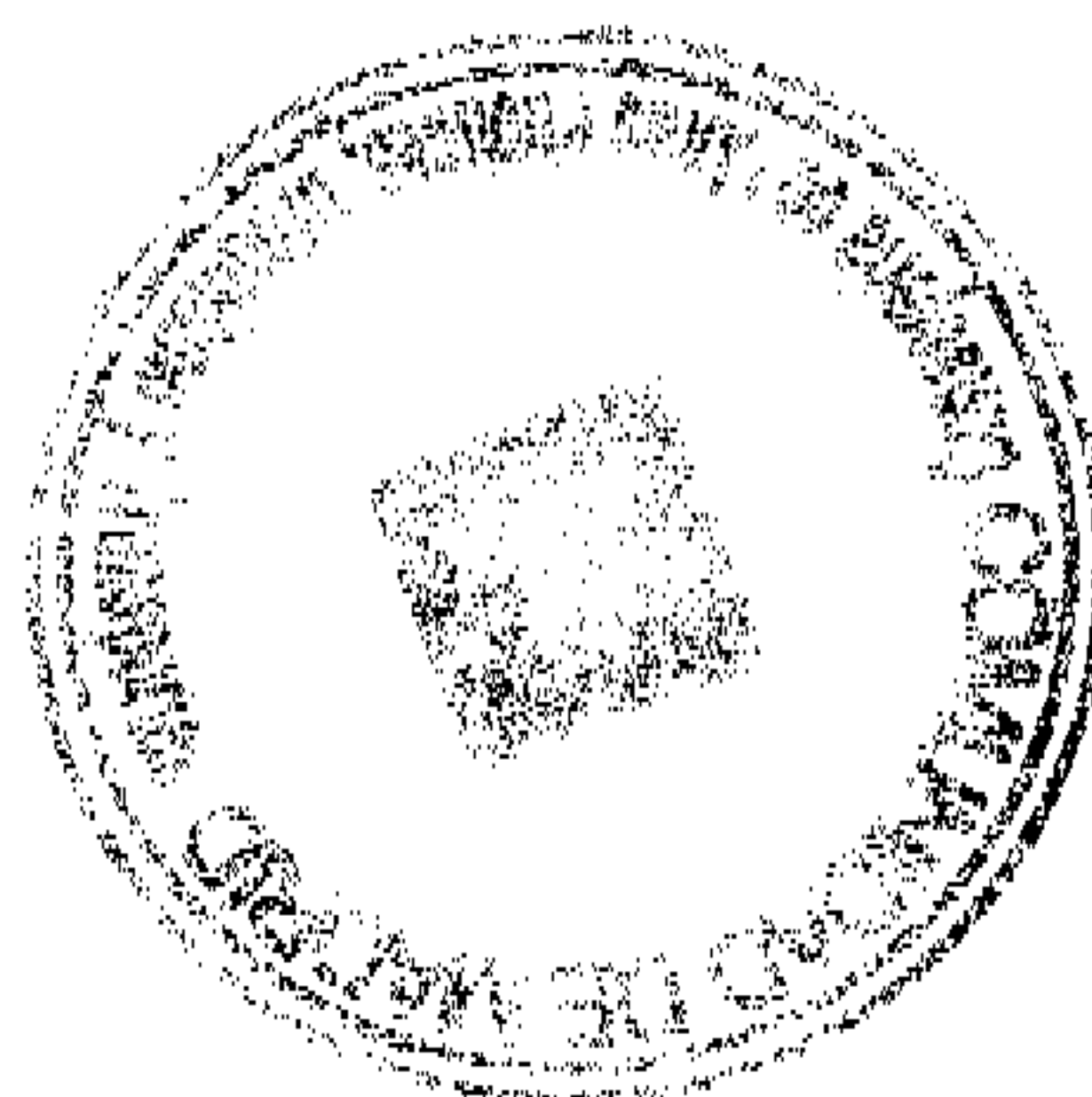


COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE GOBIERNO LOCAL
UNIDAD DE PLANIFICACIÓN
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN REGIONAL Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

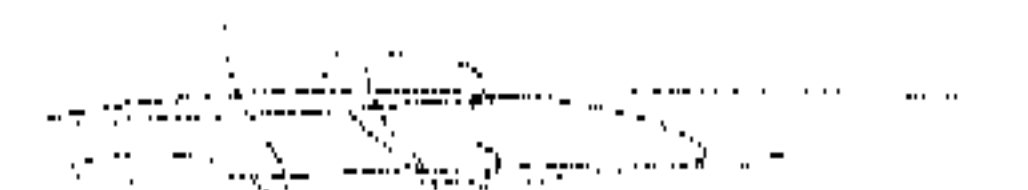
18 ABR 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-2002
Mado 25-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA UNIDAD DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
URBANO



ESTUDIO COMPARATIVO ENTRE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN PREVISTAS EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE 1991 Y LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DE LA REVISIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN	SUP. (m ²)	Nº VIV.	SUPERFICIE CONSTR. (m ² c)	COEFICIENTE EDIFICAB. (m ² /m ²)	DENSIDAD (Viv/Ha)	SUP. (m ² c/v)
UA-1	78.000	195	31.434	0,403	25	161
UA-2	43.430	108	28.323	0,652	25	262
UA-3	14.000	35	16.156	1,154	25	461
UA-4	12.800	32	8.604	0,672	25	269
UA-5	59.675	149	16.285	0,273	25	109
UA-6	49.566	74	32.813	0,662	25	443
TOTALES	257.471	593	133.615			

Fuente: Normas subsidiarias de 1991 y Ayuntamiento de El Molar

Analizando pormenorizadamente los datos de las unidades de actuación de las Normas de 1991, se observa que la densidad de viviendas establecida por hectárea implica una superficie construida por vivienda que varía desde los 109 m² construidos por vivienda de la UA-5, hasta los 461 m² construidos por vivienda de la UA-3. Esta cuestión, entre otras, ha sido la causa de que el modelo propuesto por las vigentes Normas no se haya desarrollado, ya que no existe mercado para viviendas de tales dimensiones en el municipio de El Molar.

En la Revisión de las Normas se pretende corregir esta cuestión adecuando la superficie construida por vivienda al mercado inmobiliario y a las necesidades propias del municipio.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE COORDINACIÓN
URBANA Y TERRITORIAL
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
ENCARGADO

AYUNTAMIENTO DE EL MOLAR

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA
25-04-2002
Madrid, 25-04-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

8-8-01

UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUP. (m ²)	Nº VIV.	SUPERFICIE CONSTR. (m ² c)	COEFICIENTE EDIFICAB. (m ² /m ²)	DENSIDAD (Viv/Ha)	SUP. (m ² c/v)
UE-1	54.960	280	34.605	0,756	50	124
UE-2	1.200	14	1.106	0,921	116	79
UE-3	1.855	25	1.974	1,064	134	79
UE-4	2.641	32	2.570	0,973	121	80
UE-5	12.700	38	4.710	0,370	30	124
UE-6	14.370	47	5.810	0,404	32	124
UE-8	2.782	28	2.247	0,807	100	80
UE-9	37.515	73	9.055	0,241	20	124
UE-10	6.745	71	5.705	0,845	105	80
UE-11	10.665	49	7.315	0,685	46	149
UE-12	6.490	30	4.382	0,675	46	146
UE-13	8.385	37	5.485	0,654	44	148
UE-14	8.515	37	5.520	0,648	44	149
TOTALES	168.823	761	90.484			

168.796

Es por ello que atendiendo a la densidad de viviendas por hectárea se observan variaciones que van desde las 32 viv/ha de la UE-6 hasta las 134 viv/ha de la UE-3. Sin embargo la superficie construida por vivienda se ajusta, sensiblemente, a la demanda del mercado.

Así, para las unidades de ejecución UE-2, UE-3, U-4, UE-8 y UE-10 se ha considerado una media de 80 m² construidos por vivienda, teniendo en cuenta que se trata de tipologías de vivienda colectiva en manzana cerrada o bloque abierto.

Para las unidades de ejecución UE-1, UE-5, UE-6 y UE-9, se ha considerado un tamaño medio de vivienda de 125 m² construidos lo que se ajusta plenamente a la demanda existente en tipología de vivienda unifamiliar.

Del mismo modo para las unidades de ejecución UE-11, UE-12, UE-13 y UE-14 se ha considerado un tamaño medio de vivienda de 150 m² construidos que, al igual que las anteriores, también se ajustan a la demanda existente en tipología de vivienda unifamiliar.

Por otro lado si se analiza la edificabilidad prevista para el conjunto de unidades de actuación de las Normas de 1991 y la comparamos con la prevista para las unidades de ejecución de la Revisión se observa que apenas existe incremento de ésta respecto de aquella.

De esto se deduce que el nuevo modelo respeta la edificabilidad propuesta en las unidades de actuación de las Normas de 1991, adaptándola a las necesidades actuales, en base a una disminución del tamaño de la vivienda, lo que se traduce, también en un aumento de la densidad de viviendas pero sin aumentar la edificabilidad.

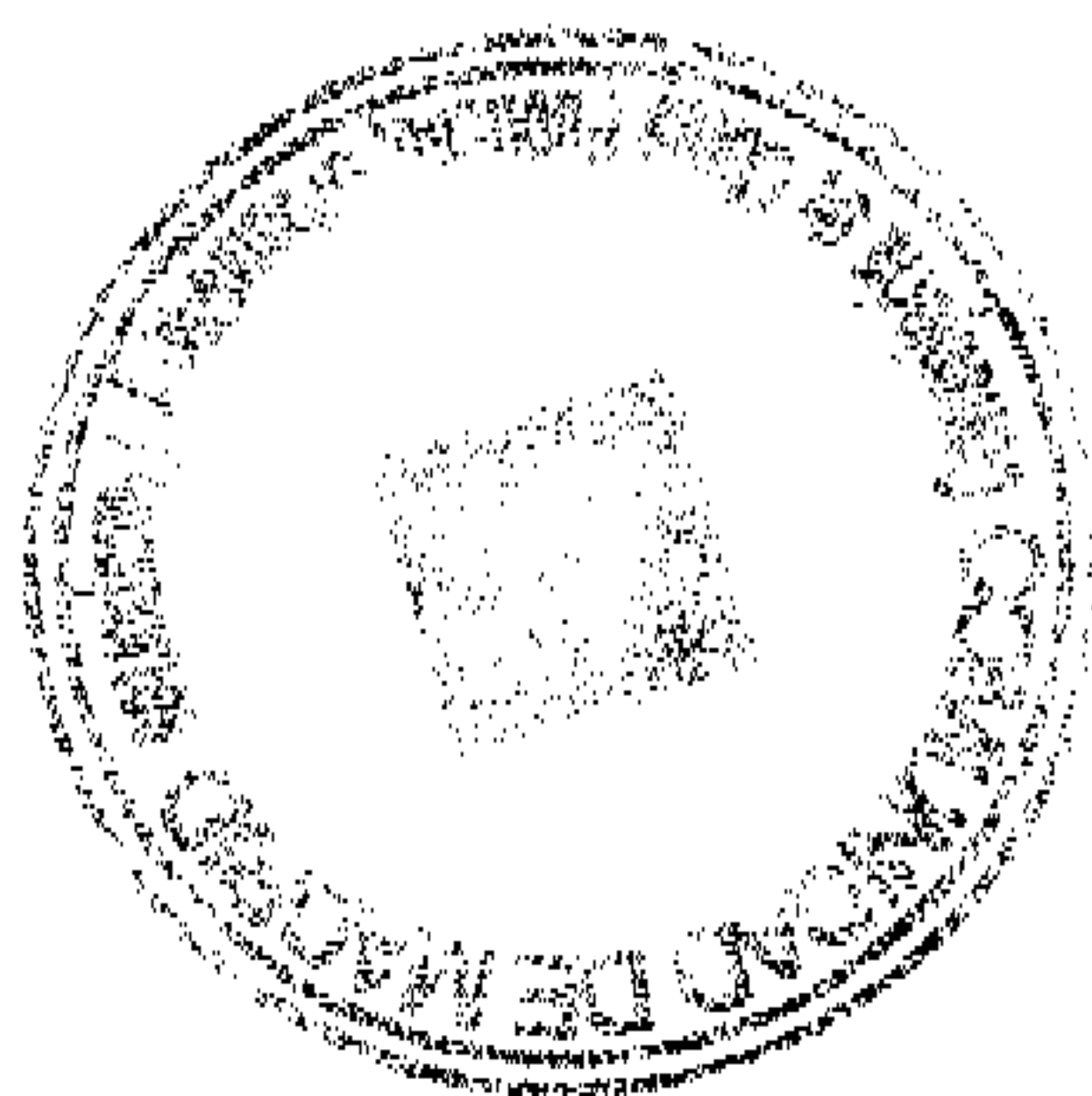
Así, sumando la superficie edificable de cada unidad de actuación y dividiéndola entre la superficie total de las mismas, se obtienen el coeficiente de edificabilidad medio de las unidades de actuación de las Normas de 1991:

$$\frac{133.615}{257.471} = 0,519 m^2/m^2$$

Haciendo la misma operación para las unidades de ejecución de las Normas en Revisión se obtiene el siguiente resultado:

$$\frac{90.484}{160.823} = 0,536 m^2/m^2$$

8-6-01



GOBIERNO DE MADRID
CONSEJO DE POLÍTICAS,
TRANSICIÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

10 FEB. 2002

ACUERDO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA

Madrid, 15-02-2002

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

S-6-01

ANEJO IV A LA MEMORIA

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRÁFICO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

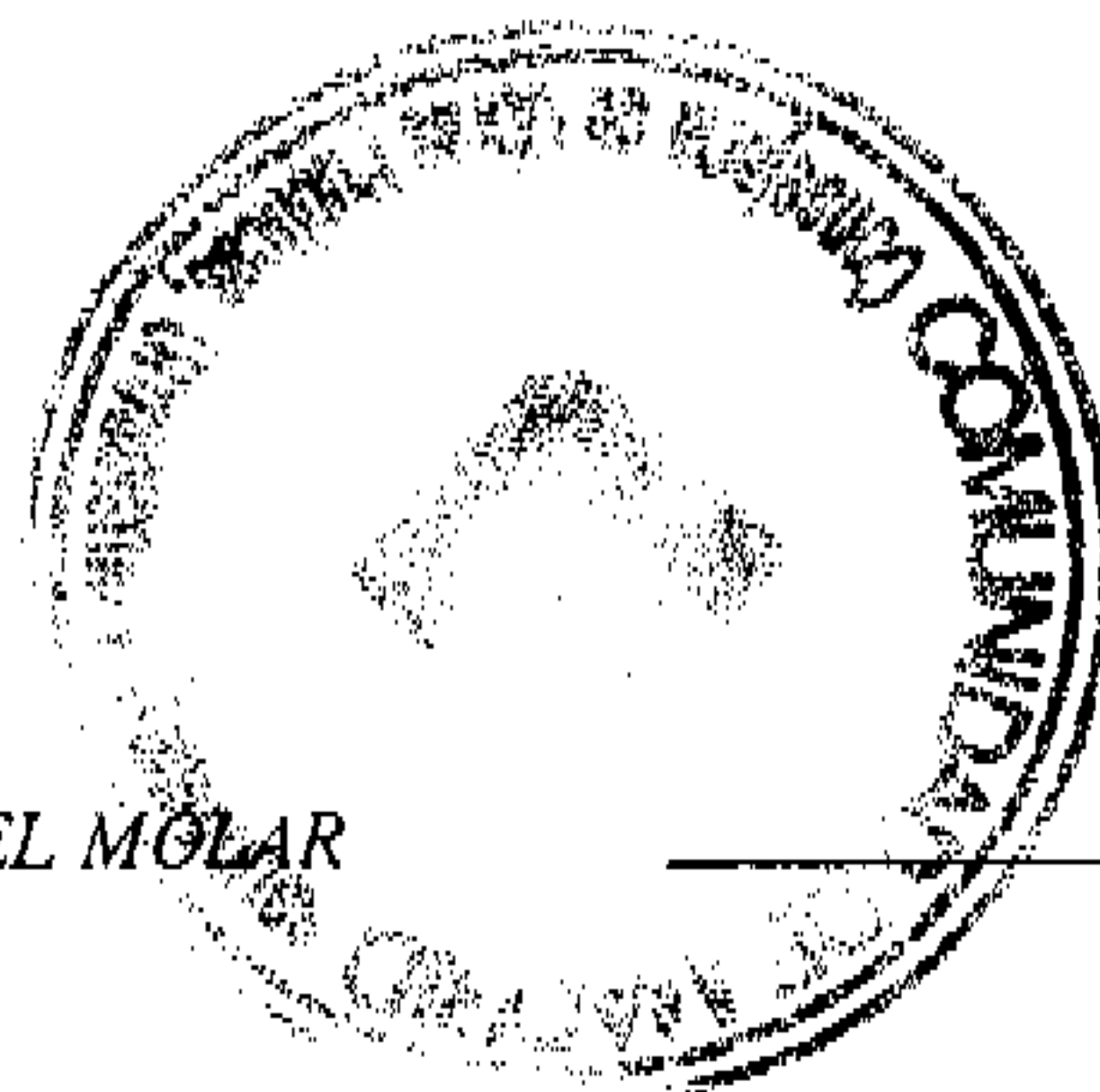
18 APR. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE FECHA

Madrid, 18 de abril de 2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFATURA DE SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
URBANO



ESTÁNDARES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE 1991 Y EN LA REVISIÓN

NORMAS SUBSIDIARIAS DE 1991

- La superficie de sistemas generales y locales de espacios libres y equipamientos, conforme mediciones realizadas en el plano de zonificación, en suelo urbano, es la siguiente (no es posible diferenciar sistemas generales de sistemas locales ya que la documentación gráfica de las Normas no los distingue):

* Superficie de jardines y espacios libres: 89.550 m²

* Superficie de equipamientos: 79.100 m²

- El número de viviendas según el padrón de 1985, que recoge la memoria de las Normas vigentes, asciende a 1.557. Si a estas viviendas añadimos las previstas por dicho planeamiento en suelo urbano, obtenemos:

* N° de viviendas según padrón 1985: 1.557

* N° de viviendas en solares del casco: 224

* N° de viviendas en U.A.: 593

Total de viviendas en S.U.: 2.376

- Como consecuencia de los datos anteriores, el estándar de espacios libres y equipamiento por vivienda en suelo urbano, es el siguiente:

* Superficie de jardines y espacios libres por vivienda 37,69 m²/viv

* Superficie de equipamientos por vivienda 33,29 m²/viv

- Las Normas Subsidiarias vigentes no prevén sistemas generales en el suelo apto para urbanizar y la superficie de sistemas locales, en esta clase de suelo, deberá cumplir el Reglamento de Planeamiento para cada plan parcial que lo desarrolle y vendrá determinado en el mismo.

Por tanto no es posible obtener el estándar de espacios libres y equipamientos según lo previsto en las vigentes Normas Subsidiarias para el suelo apto para urbanizar.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE PECHA
15-05-1991
Madrid, 15-05-1991
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

AYUNTAMIENTO DE MADRID
CONSEJO DE ORDENACIÓN DE
URBANISMO Y TRANSFORMACIONES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
TRANSFORMACIONES REGIONAL

10/11/2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

- | | |
|-------------------------------------|------------------------|
| * Sistema general de equipamientos: | 101.400 m ² |
| * Sistema local de equipamientos: | 17.841 m ² |
| Total equipamientos | 119.241 m ² |

- | | |
|--|-------|
| * N° de viviendas según PRET 1991: | 2.533 |
| * N° de viviendas ejecutadas entre 1991 y 2000 en desarrollo de las Normas de 1991 | 227 |
| * N° de viviendas en U.E. previstas en la Revisión: | 761 |
| Total de viviendas en Suelo Urbano: | 3.521 |

- | | |
|--|---------------------------|
| * Superficie de espacios libres por vivienda | 35,45 m ² /viv |
| * Superficie de equipamientos por vivienda | 33,87 m ² /viv |

- DOCUMENTACIÓN DE SE REFIERE
EL ACUERDO DEL CONSENJO DE
GOBIERNO
- 25-04-70
6-04-70
- VIAJE TECNICO
ELABORACION TECNICA
LA CAJA DE LA CAJA DE LA CAJA
ADQUISICION DE ROLLO
NORMAS

- | | |
|--|-----------------------|
| * Sistema general de espacios libres: | 89.400 m ² |
| * Sistema general de equipamientos: | 43.200 m ² |
| * Sistema general de infraestructuras: | 51.500 m ² |

esta clase de suelo, debe
e determinada en el plan

- DOCUMENTO INFORMADO

