

NP/MA

Expte.- 117.073/98

ASUNTO

Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Guadalix de la Sierra.

INFORME TÉCNICO

Con fecha 16 de Septiembre de 1998 el Ayuntamiento de Guadalix de la Sierra ha remitido para su aprobación definitiva el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

El documento presentado consta de los siguientes volúmenes:

- . Memoria de Información.
- . Memoria y Planos de Ordenación.
- . Normas Urbanísticas 1. Ordenanzas.
- . Normas Urbanísticas 2. Fichas.
- . Catálogo de Elementos Protegidos.
- . Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable.

CARACTERÍSTICAS DEL MUNICIPIO

El municipio de Guadalix de la Sierra con una extensión de 6.105,58 Ha. está situado al Sur de la Sierra del Hornillo. Varios arroyos procedentes de Miraflores y Bustarviejo son afluentes del río Guadalix que bordea el casco urbano por el Norte, conformando luego al Este el Embalse de Pedrezuela. Numerosas vías pecuarias atraviesan el territorio quedando en parte interrumpidas por el embalse.

Dos vías principales constituyen elementos estructurantes del núcleo: la carretera que procedente de la A-1 atraviesa el casco de Este a Oeste y se bifurca luego en dirección a Soto del Real y a Miraflores de la Sierra, y el eje que discurre en dirección Norte-Sur desde Navalafuente hacia Colmenar Viejo.

Al Este de esta vía, en el borde del núcleo histórico se encuentra la iglesia parroquial. Hacia el Oeste, apoyándose en los ejes de la calle Mayor y calle del Pozo se ha desarrollado el núcleo primitivo en una estructura de manzanas irregulares y edificación mas o menos compacta.

En particular, el Sector SAU-8 debe contemplar lo especificado en el informe citado.

#### 4. Dirección General de Patrimonio Cultural.

El Servicio de Promoción del Patrimonio Histórico establece condiciones a introducir en las Normas Urbanísticas de aplicación en el entorno de la iglesia parroquial que se refieren a "condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad".

El informe arqueológico del Servicio de Intervención en el Patrimonio establece "Condiciones para la protección del Patrimonio Arqueológico" que deben introducirse en la Normativa Urbanística.

Se establecen asimismo las *áreas* de interés arqueológico que deberán recogerse en plano.

#### 5. Canal de Isabel II.

**El Canal de Isabel II no garantiza el suministro de agua potable y la depuración de las aguas residuales a las nuevas actuaciones que se derivan de la Revisión de las Normas Subsidiarias. Serían necesarios una nueva aducción, un depósito de 13.000 m<sup>3</sup> de capacidad y ampliar la Estación Depuradora cuya capacidad actualmente es de 2.504 m<sup>3</sup>/día, equivalente a 14.000 habitantes.**

Las Normas deberían recoger en los planos de ordenación las Infraestructuras Hidráulicas, las reservas para el depósito y ampliación de la EDAR y el ámbito del Plan de Ordenación del Embalse.

**La Normativa Urbanística deberá establecer las condiciones de ejecución y protección de dichas infraestructuras, su repercusión en cada una de las actuaciones y las determinaciones del Plan de Ordenación del Embalse.**

En todo caso la Revisión de las Normas deberá establecer cómo se garantizan los servicios de suministro de agua potable y depuración de aguas residuales a los nuevos desarrollos residenciales e industriales previstos.

#### 6. Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

La Dirección General de Arquitectura y vivienda ha emitido informe favorable al documento presentado.

## CONCLUSIÓN

En el documento presentado para su aprobación definitiva se subsanan algunas de las deficiencias señaladas por los informes sectoriales. No obstante, deberá aplazarse la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias en los ámbitos que se enumeran a continuación a efecto de que se corrijan en su totalidad las deficiencias señaladas en el presente informe, incluidos los informes sectoriales.

Ámbitos que deben clasificarse como Suelo No Urbanizable:

- . Sectores SAU-4, SAU-5, SAU-6 y SAU-7.
- . Unidades de Ejecución UE-6, UE-9, UE-11, UE-12, UE-13, UE-16, UE-19, UE-29, UE-30, UE-33 y UE-35.

Ámbitos que deben cumplir condiciones:

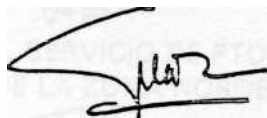
- . Ámbito del polígono P-22 que se incorpora como Suelo Urbano directo.
- . Unidades de Ejecución UE-5, UE-8, UE-10, UE-20, y UE-32.
- . Suelo calificado como Área Recreativa en el ámbito del Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela.. . Ámbitos de ordenanza 01. Residencial de Casco señalados en el plano anexo al presente informe.

Asimismo, por existir cambios sustanciales en la propuesta de ordenación deberían someterse al trámite de información pública los ámbitos de las Unidades de Ejecución UE-14 UE-24, UE-25 y UE-26

La presente Revisión no supone modificación de las zonas verdes del planeamiento vigente por lo que procede su aprobación definitiva por la Comisión de Urbanismo de Madrid con aplazamiento de dicha aprobación en los ámbitos señalados en el presente informe.

Madrid, 17 de Septiembre de  
1998 EL **TÉCNICO INFORMANTE**

EL JEFE DEL **SERVICIO** DE PTO. Y  
CONTROL DE LA ZONA NOROESTE



Fdo.: Alberto García Garnacho



Fdo.: Norma Pérez Huerta