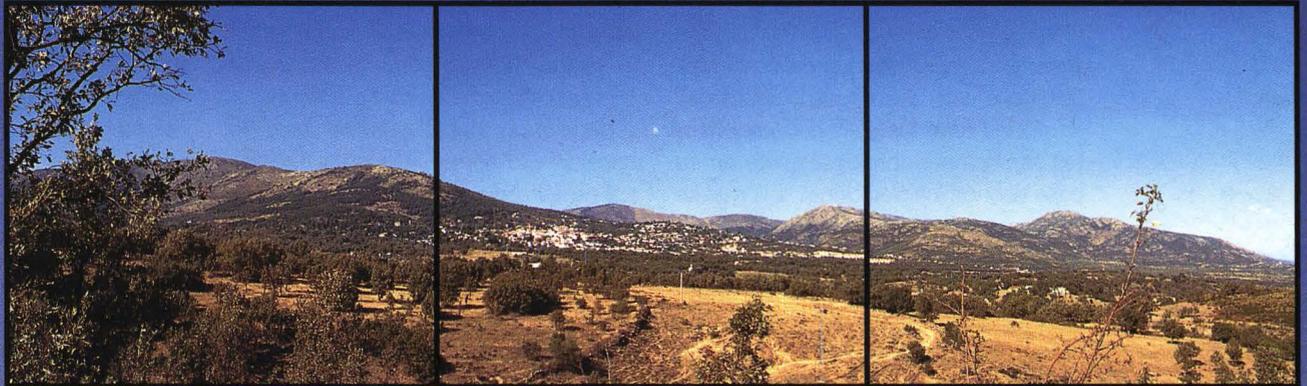


PLANES Y PROYECTOS

MIRAFLORES DE LA SIERRA NORMAS URBANISTICAS A REVISION

*Su objetivo es potenciar el área de influencia
de este municipio sobre la serranía madrileña*





La propuesta urbanística planteada para este municipio se encuentra actualmente sometida a información pública.

Su aprobación definitiva supondría la apuesta por un desarrollo del crecimiento residencial –hasta 1.000

viviendas–, respetuoso con el entorno natural, la

aplicación de medidas para la conservación del casco antiguo

y el incremento de sus equipamientos en general.

Texto y fotos: NINES AYALA MUÑOZ. Arquitecta y urbanista.



MIRAFLORES DE LA SIERRA

Miraflores de la Sierra, enclavada en plena serranía madrileña, a cincuenta kilómetros de la capital, es desde el siglo pasado uno de los destinos elegidos por muchos habitantes de la provincia para disfrutar de sus periodos de descanso. Debido a este despliegue poblacional, su núcleo rural fue sufriendo importantes alteraciones, principalmente en su base económica tradicional, a la que se incorporaron actividades del sector servicios (comercio, hostelería, etc.) y, sobre todo, del sector de la construcción. El desarrollo de ésta trajo como consecuencia el surgimiento de nuevas

edificaciones —la mayoría destinadas a segundas residencias— concebidas con un indudable elitismo e influenciadas por las tendencias arquitectónicas eclécticas del momento. Estos nuevos conjuntos urbanos fueron apareciendo en forma de ensanches residenciales que iban rodeando el casco antiguo.

Miraflores, desde siempre, ha sido considerado como un pueblo tradicional de veraneo de primera generación, entendiéndolo ésta como la que surgió para acoger a la clase media y alta y que se instaló alrededor del núcleo central. Sin embargo, a partir de los años ochenta se fue desarrollando una

segunda generación, originada a raíz del aumento del nivel de vida y el bienestar generalizado del momento, que levantó sus construcciones de descanso interfiriendo en suelo no urbanizable.

Pese al crecimiento urbanístico que ha sufrido el núcleo central, éste continúa gozando de un innegable encanto, caracterizado por sus elegantes construcciones de porte señorial, y al que sin duda contribuye sobremanera el espléndido y valioso escenario natural que rodea a Miraflores. Tales hechos justifican la necesidad de fundamentar los planeamientos que afecten a este pueblo de la sierra madrileña en un fuerte compromiso de conservación del medio urbano y físico.

Vivir en el municipio

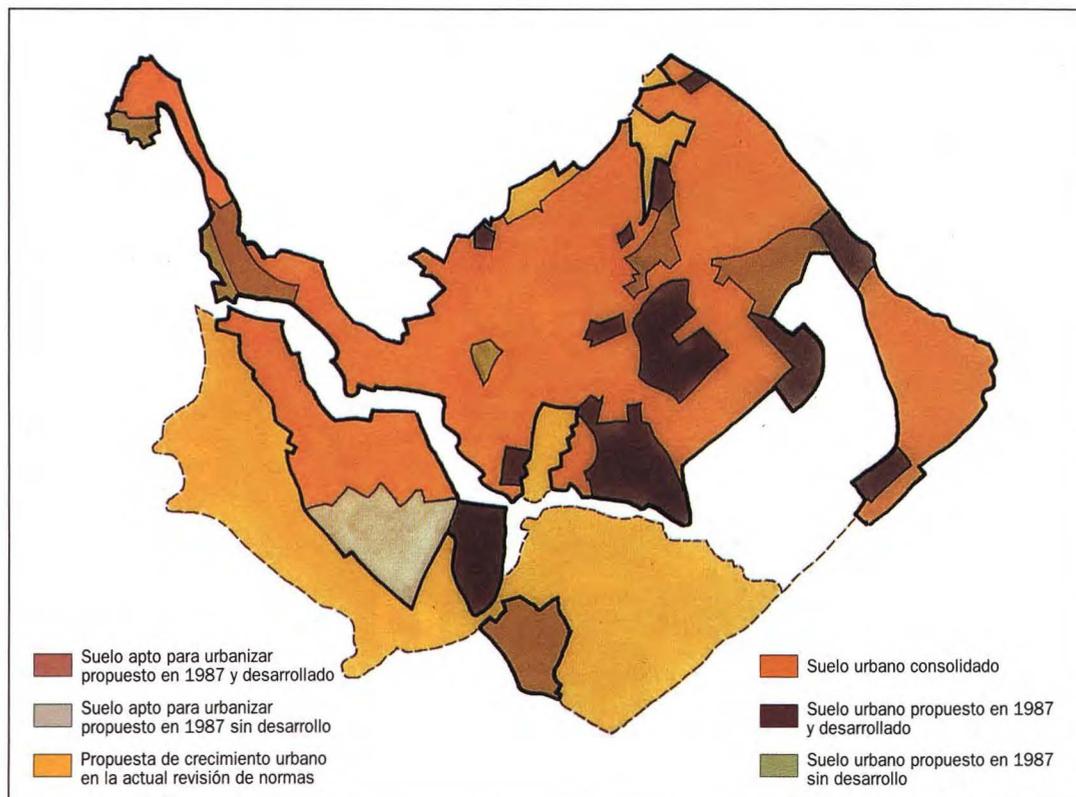
Miraflores de la Sierra, por su atractivo turístico, acoge un número elevado de población exterior, que en ocasiones supera con creces las 12.000 personas. Cifra que en periodo vacacional incrementa el censo municipal en más de un 450%. Las consecuencias urbanísticas que ha producido este fenómeno son varias. En el terreno de la dinámica urbana, las Normas Subsidiarias, que actualmente se revisan, clasificaron en su día suficiente suelo como para acoger casi 850 nuevas viviendas. En sólo siete años se ha desarrollado el 90 por ciento del total residencial previsto, por lo que las hipótesis de crecimiento se efectuaron con criterios optimistas y no regresivos. En el campo de la vivienda, el número de construcciones residenciales (según los censos del año 1991) coincidía con la población de hecho: prácticamente una vivienda por cada habitante y casi un 70% se destinaba a segunda residencia. No obstante, en la actualidad se está produciendo un fenómeno de conversión del destino de ésta para transformarse en vivienda principal, debido al encarecimiento del suelo en la capital y a la mejora de las comunicaciones, que incrementan la accesibilidad de Miraflores desde la capital y el entorno metropolitano.

En el área de la especialización geográfica, la residencia permanente y las actividades económicas se han concentrado en el casco antiguo, mientras que la vivienda secundaria se ubica, junto con actividades de tipo lúdico, en su entorno. Esta división ha originado una especialización geográfica que separa funcionalmente el núcleo central de las áreas perimetrales, en las cuales



En el casco antiguo predominan las tipologías edificatorias multifamiliares de varias plantas.

NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES Y NUEVA PROPUESTA DE CRECIMIENTO



la mayor parte de la actividad se desarrolla durante los periodos vacacionales. En un tercer estrato se encuentran las actividades tradicionales (como la ganadería o la explotación forestal), concentradas en el resto del territorio.

En el aspecto económico, a partir de los años setenta la actividad económica tradicional, ligada a la ganadería y a la explotación forestal, fue siendo paulatinamente sustituida por la actividad turística y el sector constructivo, propiciando así la aparición de industrias auxiliares y nuevos oficios en el mercado laboral. El ambiente urbano de todo el pueblo también se ha visto sujeto a cambios. Por ejemplo, en el núcleo central se han instalado las tipologías edificatorias multifamiliares de varias plantas, destinando la planta baja a la instalación de establecimientos comerciales y servicios en general. En cambio, en las áreas periféricas las construcciones son de tipo unifamiliar, con mayor o menor densidad según el periodo en que se han edificado. Así por ejemplo, las más antiguas –situadas en la colonia histórica–, de mayor calidad formal y con amplias superficies ajardinadas, contrastan en gran medida con el excesivo aprovechamiento del suelo de las viviendas actuales.

Dotaciones y equipamientos

En cuanto a las dotaciones y equipamientos del lugar, la intensidad con que Miraflores ha ejercido su capacidad para atraer población ha convertido a este enclave en una especie de subcentro comarcal de la sierra, obligando al municipio a equiparse con un número desproporcionado de dotaciones y equipamientos mucho más amplios y costosos que los que realmente demanda su población de derecho. Circunstancia que repercute en los presupuestos municipales, los cuales resultan más elevados de lo habitual. Una mayor recaudación de impuestos a los no residentes es el sistema compensatorio ante el citado incremento. Por último, su infraestructura y servicios básicos sufren las consecuencias de las avalanchas ocasionales de la población transeúnte que principalmente acude al centro urbano, como por ejemplo una distorsión en la capacidad normal de tales infraestructuras y servicios, y diversos desequilibrios y colapsos que afectan tanto a la movilidad como a la accesibilidad e incluso a todos los servicios de mantenimiento o limpieza.

Por otra parte, la propuesta de un proyecto urbanístico para Miraflores de la Sierra se fundamenta en un conjunto de metas y objetivos:

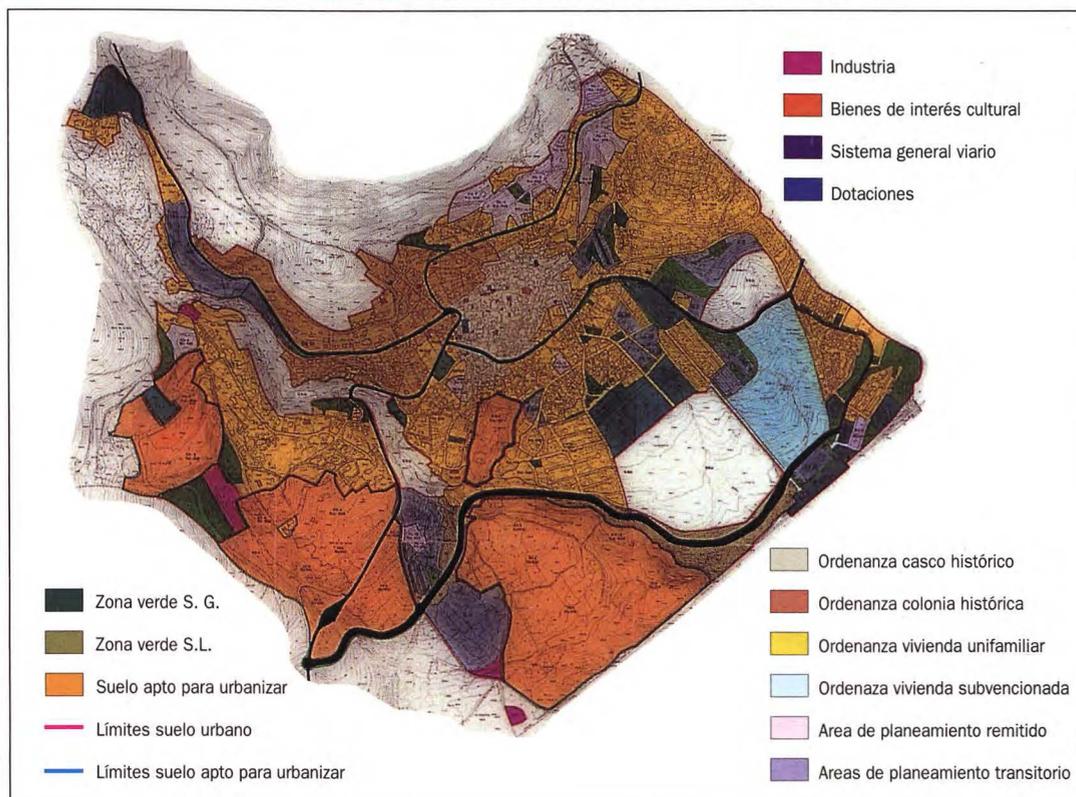
- Potenciar la identidad tradicional del centro urbano mediante la elaboración de un paquete de ordenanzas para su conservación, que permitan la adaptación así como la implantación de nuevos avances tecnológicos.
- Apelar a la sensibilidad ecológica de la población hacia el medio ambiente, logrando una conciencia colectiva que vele y preserve la naturaleza frente al desarrollo urbano actual.
- Fomentar en términos económicos

**A partir de los
setenta, los
sectores turístico y
de la construcción
sustituyeron
a la actividad
económica
tradicional.**



Las construcciones del núcleo central continúan manteniendo su arquitectura elegante original.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE AMBITO MUNICIPAL



MIRAFLORES DE LA SIERRA

a este municipio, reforzando su carácter de subcentro comarcal de servicios y turismo, proponiendo diferentes acciones que sean capaces de ampliar su atractivo ambiental, e induciendo también a la aparición de nuevos servicios o dotaciones que intensifiquen la capacidad de acogida del núcleo.

- Aplicar una política optimista a la hora de dimensionar el aporte de suelo residencial, de manera que no se produzcan rigideces en el mercado del suelo que encarezcan los precios o los servicios y detengan el previsible desarrollo potencial del municipio.

- Por último, flexibilizar los instrumen-

tos urbanísticos de modo que se adapten a las evoluciones imprevisibles en las demandas sociales y obtener un máximo de participación pública en la redacción de los documentos pertinentes, facilitando de este modo su gestión posterior (complicada a priori ante la no permanencia habitacional de una buena parte de su población).

La propuesta inicial

A partir de estas premisas se ha obtenido una propuesta urbanística para todo Miraflores de la Sierra, recogida en el documento de aprobación inicial actualmente sometido a informa-

ción pública. En el capítulo del desarrollo residencial, la citada propuesta ha tenido en cuenta las condiciones específicas que definen a este municipio.

El soporte físico del núcleo de Somosierra se caracteriza por una acentuada pendiente, mucho más pronunciada en la zona norte, la cual ha imposibilitado el crecimiento de esta población por dicha ladera. Asimismo, la existencia de otras tres barreras también impide el crecimiento urbano al sur y al este. Por un lado, el límite administrativo que separa el término municipal de Miraflores con el de Bustarviejo, y por otro, el río y el ferrocarril. Estos encorsetan e impiden el crecimiento espontáneo del núcleo en mancha de aceite. Ante tales condicionantes, las previsiones de desarrollo residencial planteadas en dicha propuesta (cuentan con suficiente capacidad para la edificación de unas 1.000 viviendas) dirigen y plantean su crecimiento al otro lado del río, que será incorporado y absorbido por el núcleo urbano sin mermar sus componentes naturales y ambientales.

Por otra parte, se han fijado densidades residenciales de hasta 25 viviendas por hectárea (por debajo de la media existente en Miraflores) con objeto de no distorsionar al núcleo mediante una mayor intensidad de uso del suelo.

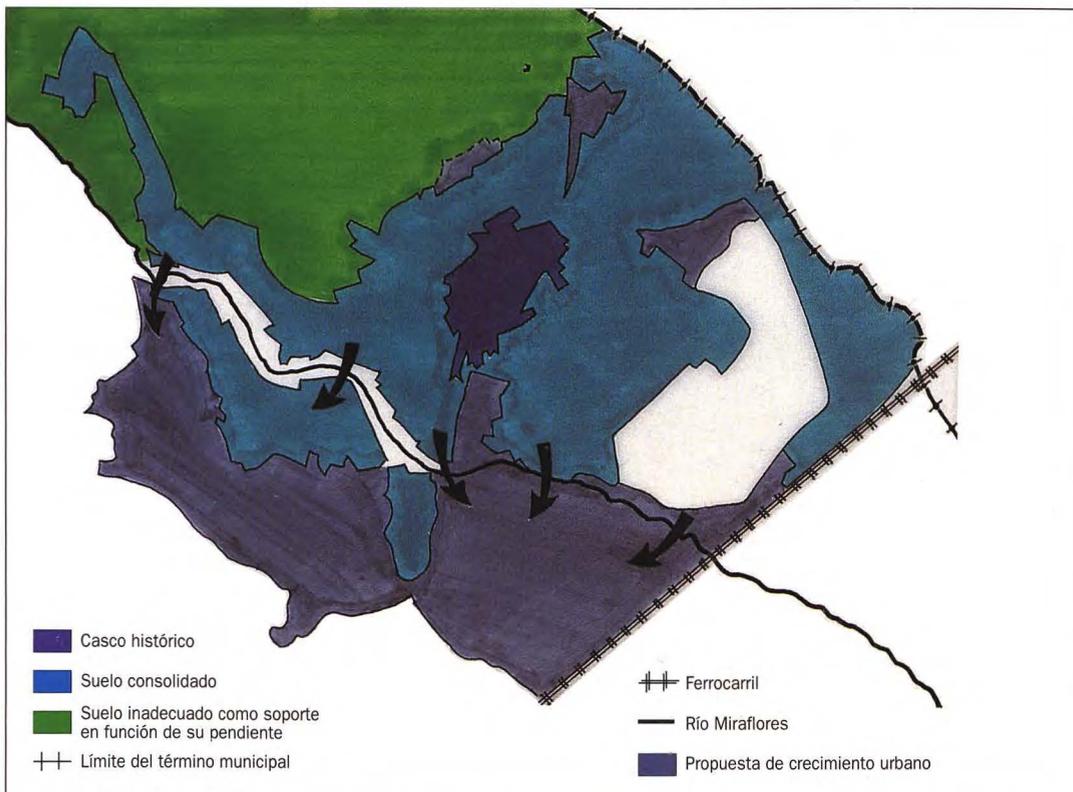
Para la conservación y mejora del casco urbano, se ha propuesto la aplicación de diversas actuaciones en un doble sentido: mediante el establecimiento de una normativa urbanística adecuada que regule la edificación, a través de diversas mejoras y ampliaciones infraestructurales que eleven la calidad del paisaje urbano y el funcionamiento de los servicios.

En lo que se refiere a la normativa, se mantiene y respeta la fisonomía de las colonias veraniegas, conservando sus características y la identidad de todas ellas. En el caso concreto de la colonia histórica, la más antigua, fue sometida con las antiguas normas a la redacción de un PERI. Pero, ante la obstrucción producida por la falta de iniciativa (tanto pública como privada) para llevar a cabo la redacción de dicho planeamiento derivado, ha sido necesaria la remisión de esta zona a una ordenanza especial que, respetando la conservación ambiental, agiliza la edificación, permitiendo la actuación directa. Además, un gran número de residencias, en su mayoría localizadas en la colonia histórica, estaban incluidas desde las

La mayoría de las residencias de la colonia histórica se han levantado conforme a unos criterios estéticos que incluyen un total de 167 tipos de construcciones diferentes (imágenes de las dos páginas).



PLAN DE CRECIMIENTO URBANO



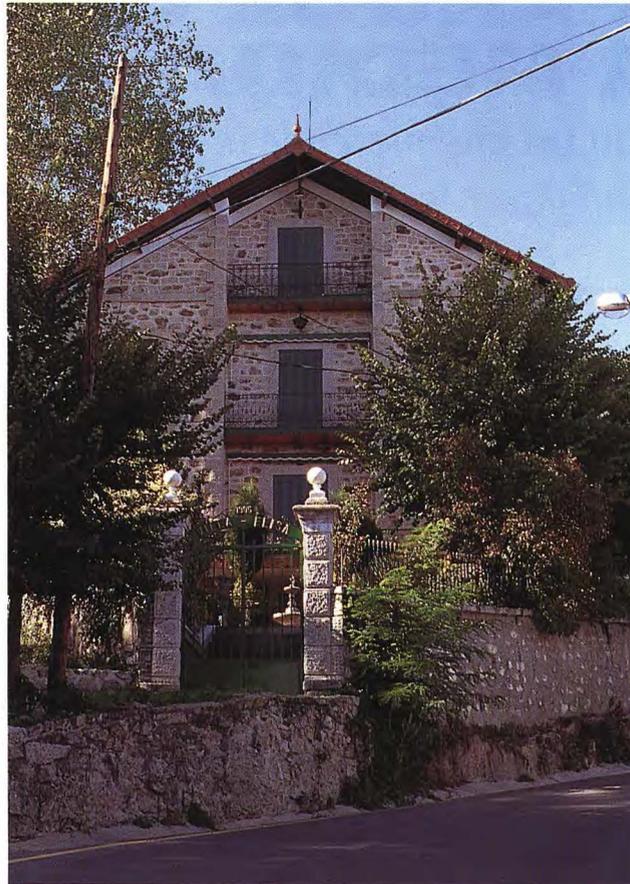
antiguas normas en un amplio catálogo de conservación, confeccionado con subjetivos criterios estéticos que llegaba a incluir 167 tipos de construcciones. Un catálogo que se ha revisado y reducido a 37 edificios, según un análisis objetivo de las características urbanas, históricas, formales o funcionales, con indicadores claros y fiables, de manera que no supongan un obstáculo a priori que bloquee el desarrollo de proyectos para la ejecución de nuevas edificaciones, las cuales, bajo una regulación precisa, serán muy respetuosas con el entorno en que se inserten.

En este sentido, las ordenanzas definidas para tales áreas residenciales fijan la tipología de construcción unifamiliar como invariante, vinculándola a los distintos tamaños de parcela según las posibilidades que se quiera ofrecer para cada zona: aislada, pareada o adosada, teniendo en cuenta las particularidades físicas y topográficas del soporte. En los vacíos intersticiales que se proponen colmatar, los tamaños de parcela se adecuan a las existentes en su entorno.

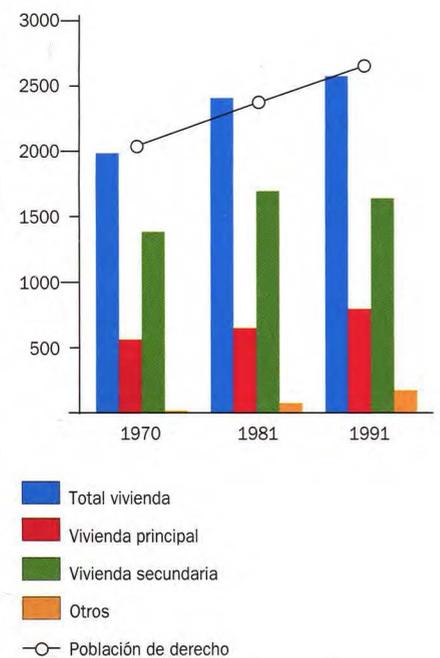
Además, las citadas ordenanzas se han flexibilizado compatibilizando los diferentes usos de dichas áreas, dependiendo de la vocación de cada zona, de manera que tengan cabida en las mismas el comercio y la pequeña industria, siempre que ello no suponga un impacto de ningún tipo para el conjunto de las viviendas colindantes.

pación pública, convocando a todos los propietarios de suelo directamente afectados por el planeamiento. A ellos se les ha explicado en todo momento la propuesta urbanística así como las consecuencias que se derivarían de su aprobación definitiva. Sus opiniones y sugere-

ncias, además de incorporarse al documento, han servido de base para la delimitación de las nuevas unidades de ejecución, de manera que se garantice la eficacia y fluidez en la gestión y puesta en marcha de todas las determinaciones contenidas en las normas.



CUADRO COMPARATIVO ENTRE EL PARQUE DE VIVIENDA Y LA POBLACION DE DERECHO



Unificar el viario

Respecto a los grandes equipamientos, la propuesta urbanística pretende ampliar el cementerio, dado el sentimiento de arraigo que existe entre la población natural de Miraflores y entre una gran parte de la población flotante. Otra de las acciones fundamentales planteadas es la implantación de un centro comercial integrado, el cual reforzará el carácter funcional de Miraflores, ampliando su área de influencia en la sierra y potenciando el núcleo como subcentro comarcal.

Asimismo, está previsto jerarquizar y unificar todo el viario, creando una vía paralela al río (enclavada sobre la Cañada Real), específicamente diseñada para soportar actividades lúdicas, e integrándose al mismo tiempo con el valioso parque natural de la Dehesilla.

Durante todo el proceso de redacción de este documento de aprobación inicial, se ha puesto un especial énfasis en la difusión de información y en la partici-

CLASIFICACION DEL SUELO MUNICIPAL

