



**AYUNTAMIENTO DE
BUITRAGO DEL LOZOYA
PLAN GENERAL**

VOLUMEN 3.2

**DOCUMENTACIÓN NORMATIVA
RESUMEN EJECUTIVO**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN
INICIAL
FEBRERO 2022**



RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.P.
Jesús Rueda- M^o Angeles Vega, arquitectos
www.ruedavega.com

AYUNTAMIENTO DE BUITRAGO DEL LOZOYA
MADRID

P L A N G E N E R A L

RESUMEN EJECUTIVO

FEBRERO 2022

ÍNDICE

0	PRESENTACIÓN	1
1	RESUMEN DE LAS PROPUESTAS DEL PLAN	3
1.1	ASPECTOS GENERALES	3
1.1.1	JUSTIFICACIÓN	3
1.1.2	INTRODUCCIÓN.	3
1.1.3	CONDICIONANTES.	4
1.1.4	MODELO GLOBAL.	4
1.1.5	OBJETIVOS DEL PLAN	4
1.2	ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.	8
1.2.1	EL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE BUITRAGO DEL LOZOYA.	8
1.2.2	LOS ENSANCHES HISTÓRICOS.	8
1.2.3	LA PLAZA NUEVA.	9
1.2.4	LA CIUDAD JARDÍN.	9
1.2.5	LA ANTIGUA UG-10.	10
1.2.6	LA URBANIZACIÓN EL PINAR.	10
1.2.7	LA AVENIDA DE MADRID.	10
1.2.8	EL SECTOR SAU-1 DE LAS NNSS.	10
1.2.9	URBANIZACIÓN LAS ROTURAS	11
1.2.10	LAS COLONIAS DE SAN LÁZARO Y LAS HERAS.	11
1.2.11	VIVIENDAS EN HILERA EN PASEO DEL RÍO LOZOYA Nº 51	11
1.2.12	TRATAMIENTO DE LAS ANTIGUAS UNIDADES DE GESTIÓN DE LAS NNSS DE 1991.	11
1.2.13	ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO: CALLE SOLEDAD / CALLE MIRAMONTES	13
1.2.14	PROPUESTAS SOBRE ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO	13
1.2.15	APARCAMIENTOS	14
1.3	ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE	14
1.3.1	EL SUELO APTO PARA URBANIZAR DE LAS NNSS-1991	14
1.3.2	LOS NUEVOS SECTORES	15
1.4	ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	17
1.4.1	PLANTEAMIENTO	17
1.4.2	SNUP-1: PROTECCIÓN HIDROLÓGICA: CAUCES Y PROTECCIÓN MÁXIMA DE LOS EMBALSES DE RIOSEQUILLO Y PUENTES VIEJAS.	17
1.4.3	OTRAS AFECCIONES SECTORIALES	23
1.5	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL	24
1.5.1	EL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE BUITRAGO DEL LOZOYA	24
1.5.2	CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN	24
1.6	ASPECTOS CUANTITATIVOS	26
1.6.1	EL DIMENSIONADO DEL SUELO RESIDENCIAL	26
1.6.2	SUPERFICIES CLASIFICADAS	27
2	RESUMEN COMPRENSIVO – ART. 56 BIS LSCM	29

RESUMEN EJECUTIVO**ÍNDICE**

2.1	MARCO NORMATIVO	29
2.2	ALTERACIONES RESPECTO DE LA ORDENACIÓN ANTERIOR	31
2.3	SUSPENSIÓN DE LICENCIAS	33
3	DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL	35
3.1	LISTADO DE DOCUMENTOS	35
3.2	PLANOS NORMATIVOS	37

0 PRESENTACIÓN

El presente documento contiene un RESUMEN EJECUTIVO del Plan General de Buitrago del Lozoya, encargado por el Ayuntamiento al estudio de arquitectura y urbanismo RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, SLP.

El documento incluye un resumen descriptivo de la propuesta de ordenación del Plan General, recogiendo también los contenidos señalados en el artículo 56 bis de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

El documento ha sido redactado por el estudio de arquitectura y urbanismo RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS, habiendo participado en su elaboración las siguientes personas:

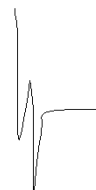
Jesús M^a Rueda Colinas, arquitecto.

M^a Ángeles Vega González, arquitecta.

Juan Manuel Gil Martínez, biólogo.

Laura Reca González, arquitecta.

Reno arqueología: Juan José Cano Martín y María José Mendoza Traba



Madrid, febrero de 2022

1 RESUMEN DE LAS PROPUESTAS DEL PLAN

1.1 ASPECTOS GENERALES

1.1.1 JUSTIFICACIÓN

Examinadas las vigentes Normas Subsidiarias a la luz de la realidad urbanística materializada desde sus determinaciones, hay que concluir que se dan una serie de circunstancias que aconsejan la revisión de este planeamiento, entre las que cabe destacar las siguientes:

1. Necesidad de establecer un nuevo instrumento de ordenación en el municipio acorde con las necesidades de la población, evitando la consolidación de expectativas especulativas y orientando la dinámica urbanística hacia un modelo sostenible, basado en actuaciones acordes con la singularidad de la dinámica local.
2. Las dudas sobre el régimen urbanístico aplicable entre 1991 y 1996, derivadas de la demora en la resolución del contencioso entre el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid, está en el origen de algunas actuaciones que, al amparo del planeamiento anterior a las Normas de 1991, hicieron inviable la materialización posterior de las previsiones de estas. En particular, abundan estas situaciones en las Unidades de Gestión en Suelo Urbano y en la aplicación de las condiciones de altura máxima de las ordenanzas de edificación.
3. Urge revisar el planeamiento para recoger estas actuaciones dentro de la ordenación, solucionando las posibles disfunciones que hayan podido generarse.
4. La necesidad de incorporar al esquema global del plan las distintas modificaciones que se han ido produciendo a lo largo del período de vigencia de las Normas.
5. La existencia de un inicio de Plan General que ya contaba con informes sectoriales y la definición de un modelo que, adaptándose a las circunstancias actuales, es válido en sus planteamientos.
6. La necesidad de abordar la problemática del régimen normativo para el Conjunto Histórico, conforme a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.
7. La conveniencia de desarrollar un procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica conforme a la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, con el fin de integrar en el planeamiento la variable ambiental como elemento clave en un espacio territorial tan complejo y delicado como la Sierra Norte, donde se enclava Buitrago del Lozoya.

Desde estas premisas se plantea un nuevo Plan General para Buitrago del Lozoya, con el doble enfoque de adaptación al nuevo contexto legal y de revisión general de sus determinaciones, reconsiderando tanto el modelo global de ordenación como el sistema normativo, mecanismos de gestión, etc.

El **interés público** de la redacción del nuevo Plan General radica en la necesidad de afrontar la problemática señalada, actualizando el marco normativo municipal a la diversa y prolija legislación urbanística, ambiental y sectorial, aprobada desde la entrada en vigor de las NNSS de 1991.

1.1.2 INTRODUCCIÓN.

El punto de partida para la definición de la propuesta de ordenación del Plan General serán las NNSS vigentes, sus modificaciones puntuales tramitadas y el documento de Plan General cuya elaboración comenzó en 2004 y se interrumpió en 2010. Con esta premisa, su contenido propositivo incorpora sobre esa base las distintas aportaciones y correcciones derivadas de distintos criterios e informes posteriores. Sus aspectos fundamentales se describen en el presente capítulo.

1.1.3 CONDICIONANTES.

El modelo de ocupación del territorio adoptado está fuertemente condicionado por una serie de importantes barreras físicas que impiden o dificultan una mayor dispersión. Por un lado, la barrera natural del Río Lozoya, que delimitando el casco por el norte ha sido traspasada muy puntualmente por el arrabal del Puente Viejo, actúa como freno para un mayor crecimiento hacia el norte del casco.

Así mismo, el efecto barrera de la Autovía N-I, impide posibles crecimientos hacia el oeste, donde la desconexión con los servicios e instalaciones del núcleo aconseja preservar estos suelos del desarrollo urbano. Por último, el arranque de la Carretera de Manjirón hacia el este, en continuidad con los ensanches unifamiliares existentes, sí permite proponer algún tipo de crecimiento.

La legislación sectorial que ampara la clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección de los terrenos de Vías Pecuarias, Montes Preservados, Zonas de Entorno de embalses, ámbito del PORN de Guadarrama, ZEC, Hábitats, etc., condiciona de forma importante la elección del modelo de posible crecimiento del municipio. En el caso de Buitrago, el alcance de estas afecciones es tal, que las únicas zonas que quedarían liberadas para su clasificación como urbanizables son bastante limitadas, acotando en gran medida las alternativas de definición del modelo.

1.1.4 MODELO GLOBAL.

Con los anteriores condicionantes, la propuesta de ordenación deberá consolidar el modelo concentrado en torno al núcleo histórico, sucediéndose las sucesivas ampliaciones en continuidad con éste, y apoyadas en las vías de comunicación que confluyen en él. Se persigue un modelo lineal apoyado en la antigua N-I, a lo largo del cual y en dirección sur-norte, se van sucediendo los distintos suelos urbanizables, los ensanches de vivienda unifamiliar y, por último, los ensanches compactos contiguos al núcleo histórico.

Para el establecimiento del suelo urbanizable residencial resultan apropiados los suelos clasificados como SAU en las NNSS de 1991, aún pendientes de desarrollo (SAU-2), a los que se pueden añadir otros a lo largo de la M-126, donde no confluyen afecciones ambientales significativas. No obstante, conforme a lo requerido en el artículo 20.1-a del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre), estos suelos se deberán dimensionar con el criterio de atender estrictamente necesidades de crecimiento reales del municipio, descartando generar expectativas de carácter especulativo.

Se propone establecer como suelo urbanizable los terrenos ocupados por las instalaciones de Telefónica en la Carretera M-137, con el fin de habilitar una actuación de tipo dotacional y terciario destinada a campus Corporativo y Docente de la Telefónica de España, conforme a una solicitud planteada por dicha entidad al Ayuntamiento. En todo caso, en esta actuación se excluirán expresamente los residenciales.

Con el fin de regularizar las instalaciones del Matadero Municipal, se propone establecer un sector urbanizable que acoja su parcela, con capacidad para una posible ampliación. Incorporará así mismo suelo municipal circundante, con el objeto de generar una pequeña área de actividad empresarial, que permita paliar la carencia de suelo para actividades artesanales e industriales de escala local que presenta Buitrago, incongruente con su carácter de cabecera comarcal de la Sierra Norte. Para esta clasificación será necesario desafectar los terrenos, incluidos en el Monte de Utilidad Pública "Dehesa de Caramarfa", permutándolos por otros de similares características en el entorno. La superficie permutada deberá ser por lo menos el doble de la desafectada.

1.1.5 OBJETIVOS DEL PLAN**1.1.5.1 OBJETIVOS GENERALES.**

Se enumeran a continuación los objetivos genéricos de la ordenación del Plan General.

1. El Plan General se plantea un múltiple objetivo; el primero dar solución a las demandas actuales del municipio desde una perspectiva local y el segundo, complementario, que potencie el papel que el municipio ha de desempeñar en el contexto regional, como parte integrante de un territorio de alto valor medioambiental, entendido no solo desde el punto de vista naturalístico si no como soporte de actividades.
2. La organización de un modelo territorial que administre los recursos de que dispone actualmente el municipio con criterios de máximo rendimiento, sin generar hipotecas medioambientales a medio y largo plazo, priorizando las intervenciones en el núcleo urbano actual frente a los nuevos desarrollos e integrando las acciones y la normativa urbanística en todos ellos para resolver un modelo integrado, coherente y racional.
3. La contención en la ocupación de los nuevos desarrollos, minimizando las ocupaciones por nueva urbanización en el término municipal, evitando en todo caso la ocupación con tipologías extensivas, de gran consumo territorial.
4. La organización de nuevos desarrollos con criterios de crecimiento urbano, apoyando la trama del núcleo actual y evitando la aparición de áreas dispersas de nuevas "urbanizaciones" ajenas a la dinámica local.
5. La incorporación en todas las actuaciones de criterios de optimización de recursos energéticos y tratamiento paisajístico, especialmente en todos los nuevos desarrollos urbanos
6. La protección, mantenimiento y puesta en valor de todos aquellos espacios naturales de especial valor por sus elementos naturales, su biodiversidad, su productividad agraria o su calidad paisajística. Esta protección se entiende complementaria a la reconocida y otorgada por la Comunidad de Madrid a los espacios que constituyen el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.
7. La especialización de Buitrago del Lozoya como cabecera comarcal de la Sierra Norte y municipio de interés turístico, poniendo en valor sus principales activos:
8. Su peculiar conjunto histórico, como elemento clave para la generación de servicios de calidad relacionados con la hostelería, el turismo, etc.
9. La calidad de su paisaje circundante, elemento de atractivo para actividades de ocio y turismo.
10. La disponibilidad de suelo de titularidad municipal con condiciones de posición y accesibilidad óptimas para la creación de una zona de actividades al servicio del entorno comarcal.

1.1.5.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

En desarrollo de los anteriores objetivos generales, el Plan General establece una serie de objetivos más concretos, entre los cuales y referidos a la protección ambiental, se destacan los siguientes:

1. Preservación de áreas ambientales de valor ecológico, de crecimientos residenciales innecesarios o espontáneos.
2. Aprovechamiento sostenible de los recursos naturales del municipio.
3. La recuperación de espacios libres en el casco antiguo y sus extensiones dirigidos a la mejora del paisaje urbano y a la no ocupación de áreas de riesgo para la edificación.
4. La definición de una normativa específica en los suelos no urbanizables protegidos que regule las actuales instalaciones que se localizan sobre ellos.
5. La definición de unas condiciones de ordenación específicas para el sistema de espacios libres que conforma la Cañada Real de San Lázaro a su paso por el municipio, como "eje verde" vertebrador de los distintos desarrollos urbanizables que conecte las distintas piezas

entre sí y con el casco, con condiciones de recorrido naturalístico y peatonal paralelo a la conexión del viario rodado.

6. La ordenación de los suelos no urbanizables con criterios de salvaguarda de valores municipales y supramunicipales.

Para la consecución de dichos objetivos, uno de los aspectos fundamentales que debe ser tenido en cuenta durante la elaboración del Plan es la consideración e incorporación, tanto a la hora de establecer el modelo de ocupación del territorio, como de la normativa urbanística, de la legislación ambiental aplicable al ámbito municipal.

En este sentido, han de ser consideradas e incorporadas, las legislaciones sectoriales reseñadas en un capítulo específico de referencias normativas tenidas en cuenta en la elaboración del planeamiento, tanto de la Comunidad de Madrid, como del Estado y de la Unión Europea.

La consideración de cada uno de los objetivos de protección que se desprende de la prolija legislación aplicable lleva a optar por un modelo de ocupación del territorio que apueste por la salvaguarda de los elementos ambientales de valor. De este modo el plan apuesta por un desarrollo urbanístico centrado en los suelos urbanos vacantes, un crecimiento controlado del núcleo urbano, y por el tratamiento sustentable de los espacios libres y del Suelo No Urbanizable, centrándose en el establecimiento de una normativa urbanística respetuosa con la realidad ambiental y ecológica de la zona y salvaguardando los elementos de interés ambiental y en especial el Parque de la Sierra de Guadarrama, la Red Natura 2000 y los hábitats naturales de interés, los cauces, las vías pecuarias, los terrenos forestales y las áreas del territorio provistas de vegetación natural.

Por otra parte, las figuras de planeamiento de desarrollo del Plan General deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes los planes, proyectos y actividades que así establezca la legislación autonómica de impacto ambiental, y la legislación estatal en la materia, y en especial en lo referente a proyectos y actividades afectadas por la legislación ambiental vigente.

1.1.5.3 OBJETIVOS ESPECÍFICOS PARA EL DESARROLLO DEL MUNICIPIO Y DEL CONJUNTO URBANO

En desarrollo de los anteriores objetivos generales, el Plan General establece una serie de objetivos más concretos, entre los cuales se destacan los siguientes:

1. El incremento de población fija en el municipio mediante las siguientes acciones:
 - a. La mejora y el incremento de los servicios actuales, que conlleva una mejor oferta para el lugar de residencia permanente.
 - b. El incremento de la oferta de vivienda social, destinada a la población con menores niveles de ingresos y afectada por una desfavorable coyuntura social, a través de la creación de un patrimonio público de suelo municipal.
 - c. La calificación y gestión de nuevos sectores de suelo urbanizable.
 - d. La adaptación de la oferta de nueva vivienda a la demanda real de la ciudadanía.
 - e. La diversificación en la oferta de vivienda en los suelos de nueva creación y en las renovaciones en los suelos urbanos existentes, evitando monocultivos edificatorios que no ofertan productos a los grupos de población diversos procedentes de distintas situaciones familiares. Prioritariamente se intentará evitar la expulsión de grupos de jóvenes y mayores a partir de la creación de una oferta de vivienda adecuada a sus necesidades.
2. Desarrollo parcial del suelo urbanizable industrial clasificado por las anteriores Normas Subsidiarias. Se trataría de fomentar una doble línea de actuación que procure nuevos lugares de empleo en sectores tradicionales y fomente nuevos espacios singulares oferta para la localización de ámbitos de empleo especializado, con los siguientes criterios:

- a. La creación de un mayor número de empleos en el municipio, tanto de empleo convencional como especializado, lo que ha de traducirse en una recualificación del territorio municipal mejorando las condiciones de sus habitantes actuales
- b. La creación de lugares de empleo especializado que atraigan nueva población al municipio
3. La obtención de un patrimonio municipal de suelo destinado a resolver las demandas actuales en el Municipio relativas a vivienda, a saber:
 - a. Vivienda a bajo coste, vivienda social, destinada a grupos de población con recursos económicos escasos
 - b. Programas de vivienda con protección pública (VPP) con programas edificados diversos que permiten dar satisfacción a grupos de población en distintas situaciones familiares
 - c. Vivienda transitoria, dirigida a personas o grupos en situación de coyuntura: jóvenes, mayores, inmigrantes
 - d. Programas de vivienda pequeña, en régimen de venta o alquiler, dirigida a grupos sociales que podríamos llamar coyunturales, expectantes o en situación de expectativa de cambio. En todo caso responden a demandas de grupos familiares no tipificados, con importancia porcentual en el municipio.
4. La identificación de áreas de oportunidad para la actuación conjunta de la administración autonómica y municipal en materia de vivienda, con la consiguiente optimización de los recursos.
5. La obtención de suelo público para resolver demandas de dotaciones públicas específicas (dotaciones sanitarias, educativas y culturales).
6. La definición de una estructura urbana para los suelos urbanos y urbanizables, subordinando la ordenación de los nuevos desarrollos a la misma, tanto en las determinaciones estructurantes desde el Plan General como en las normativas para la pormenorización en los planeamientos de desarrollo.
7. La intervención pormenorizada en las áreas de suelo urbano no consolidado que permita resolver conflictos actuales:
8. La creación de espacios libres y áreas de aparcamiento en puntos cercanos al casco que permitan la mejora del ordenamiento viario, la especialización de viarios locales para tránsitos de coexistencia y la mejora ambiental en núcleo principal de municipio
9. La definición de medidas que posibiliten resolver los actuales problemas de infraestructuras básicas con definición de ámbitos de reparto de cargas
10. La identificación de todos aquellos referentes territoriales que pueden aportar al núcleo urbano una imagen de singularidad.
 - a. Patrimonio edificado.
 - b. Elementos en suelos no urbanizables.
 - c. Patrimonio arbóreo urbano de especial interés
11. La recuperación de elementos de especial protección con elaboración de un catálogo y normativa específica que, permita la flexibilización de los usos con mantenimiento de los valores singulares actuales.
12. El establecimiento de una normativa específica sobre el BIC del Conjunto Histórico, en orden a excluir la sustitución o alteración indiscriminada de la edificación y los usos; previendo sobre este y sus entornos de protección las determinaciones que garantizan el eficaz cumplimiento de las medidas de protección, ordenación, reforma interior y mejora previstas en Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

13. La propuesta explícita de una estrategia de gestión municipal que posibilite la consecución de los objetivos expuestos.

1.2 ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.

1.2.1 EL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE BUITRAGO DEL LOZOYA.

El Decreto 36/1993, de 11 de marzo, de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 95 de 23 de abril de 1993 y BOE nº 16 de 19 de enero de 1994), declaró Bien de Interés Cultural, en la categoría de Conjunto Histórico, el casco antiguo de la Villa de Buitrago.

Conforme a lo previsto en la Ley 3/2013, de Patrimonio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, los conjuntos históricos declarados BIC deben contar con un Plan Especial de Protección con unas características y contenidos regulados en dicha Ley.

En el contexto de la redacción y tramitación del PGOU se formaliza como Documento específico la regulación del ámbito del Conjunto Histórico conforme a lo establecido en el *Artículo 26 Planes especiales de protección* de la Ley 3/2013.

En concreto, para el Conjunto Histórico, se definen de forma individualizada para cada parcela las condiciones de aprovechamiento, determinadas en los Planos de Ordenación a través del señalamiento gráfico de las condiciones de ocupación y altura. De igual forma, se definen en las Ordenanzas correspondientes y en el resto de la Normativa las condiciones de intervención y protección sobre cada parcela, edificio y elemento aislado de interés; completándose las determinaciones con la calificación urbanística pormenorizada de cada edificio y parcela y con la ordenación de los espacios públicos.

Se observan los siguientes objetivos y criterios de ordenación:

1. Mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica y la silueta paisajística.
2. Serán excepcionales las sustituciones de inmuebles tradicionales y sólo en la medida que mejoren el conjunto.
3. Serán excepcionales las modificaciones en las alineaciones y rasantes, las alteraciones de volumen y de la parcelación.
4. Se prioriza la implantación de usos públicos en los edificios y espacios que fuesen adecuados.

Como actuación excepcional, se debe estudiar y proponer una ordenación minuciosa del entorno del Castillo, de forma que se pongan en valor los edificios existentes, preferentemente para usos públicos.

Conforme se ha ido perfilando la ordenación, el Plan trasciende a lo que son propuestas de mera regulación, incluyendo un listado de intervenciones y actuaciones de todo tipo que contribuyan a la puesta en valor y potenciación del atractivo del ámbito. Se refieren tanto a actuaciones directas sobre el mismo como de estrategias de promoción exterior.

Todas estas propuestas se desarrollan en el documento específico relativo al Conjunto Histórico.

1.2.2 LOS ENSANCHES HISTÓRICOS.

Buitrago presenta dos ensanches históricos del siglo XIX; el primero de ellos hacia el sur, a lo largo de las calles Real, de la Fuente y Tahona; y el segundo hacia el norte, correspondiendo al arrabal situado cruzado el río. La propuesta del Plan General mantiene el tratamiento normativo de las anteriores NNSS y del PGOU de 2007 para estas zonas, con una doble regulación en función del interés arquitectónico de los distintos edificios existentes.

Se pretende fomentar la rehabilitación como actuación preferente de las edificaciones de interés, si bien se admite excepcionalmente la demolición y sustitución con criterios de recuperación. Para el resto, únicamente se exige el respeto de las tipologías tradicionales a través de condiciones volumétricas y normativa estética adecuada.

1.2.3 LA PLAZA NUEVA.

El Plan General propone una actuación de reforma interior en este ámbito, enfocada como Ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado (AA-1).

Las vigentes Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya establecían una Unidad de Gestión en Suelo Urbano (UG-5) al objeto de habilitar la ocupación de los terrenos interiores a la gran manzana delimitada por las calles Real, Tahona y Plaza Picasso.

La ordenación propuesta preveía una serie de viales interiores cuyo objeto era permitir un mayor aprovechamiento edificatorio como consecuencia del mayor frente de alineaciones establecido.

No obstante, la calificación como suelo para equipamiento público de una importante porción de terreno en el frente a la Calle Real, así como la catalogación del edificio allí existente, comprometían la viabilidad de la actuación.

La nueva propuesta que se plantea corresponde con la del Plan General se articula en torno a los siguientes planteamientos:

1. Conforme al artículo 14.4 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la clasificación urbanística de los terrenos debe ser necesariamente de Suelo Urbano No Consolidado, ya que se trata de una operación de reforma interior y renovación urbana (plantea calles de nueva apertura), que además precisa de obras de urbanización en régimen de actuación integrada (cesión y urbanización de esos nuevos viales).
2. Como consecuencia de lo anterior, y en aplicación también del artículo 36.6 de la Ley del Suelo de Madrid, dentro del ámbito habrán de cederse al Ayuntamiento 30 m² de suelo por cada 100 m² edificables, como viario y espacio libre público (redes locales).
3. Se planteará una estructura viaria que conecte el interior de la manzana con las calles circundantes a través de los suelos vacantes.
4. El espacio libre público legalmente exigido se plantea como una plaza interior.
5. La altura máxima de edificación será de dos plantas.

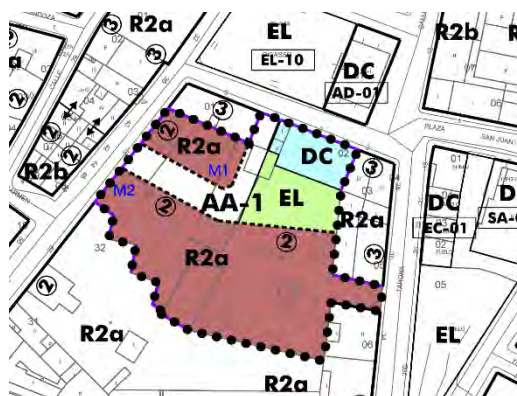


Figura 1. Propuesta de ordenación de la Plaza Nueva.

1.2.4 LA CIUDAD JARDÍN.

Las colonias de viviendas unifamiliares que conforman los primeros ensanches del casco de Buitrago en la segunda mitad del siglo XX, regulados como Ciudad Jardín en las anteriores NNSS,

son objeto de un tratamiento normativo similar en la presente propuesta de Plan General. Se recoge la doble regulación de “Densa” y “Poco Densa”, correspondiente a tipologías edificatorias de 1 m²/m² y 0,6 m²/m², respectivamente.

No obstante, se introducen algunos ajustes puntuales en la asignación zonal, para acomodar la regulación a la realidad existente:

1. Zonas ya desarrolladas como edificación adosada o en hilera.
2. Bloques multifamiliares en el borde este del casco, que pasarían a tener ordenanza de manzana.
3. Parcelas de Vivienda aislada de 1.000 m² de superficie, que pasarían a tener una regulación acorde con sus características actuales.

Se completa la propuesta con algunos reajustes en el trazado viario, y con el mantenimiento de la preservación como zona verde de los bordes del embalse.

1.2.5 LA ANTIGUA UG-10.

El Plan General recoge la ordenación conforme a la que fue ejecutada la Unidad UG-10 de las anteriores Normas. Se trata de una serie de manzanas edificadas con tipologías de vivienda unifamiliar adosada, sobre la que no cabe sino mantener la configuración de lo construido.

1.2.6 LA URBANIZACIÓN EL PINAR.

El Plan General recoge la modificación de Normas tramitada para relocalizar la zona verde de esta urbanización, incorporando la configuración actual del ámbito, donde coexisten tres piezas construidas como manzana cerrada con una colonia de unas 35 Viviendas Aisladas, en el grado 3 de esta ordenanza (parcelas en torno a 225 m²).

También se recoge como equipamiento público el conjunto de pisos tutelados para personas de tercera edad que está construyendo la Comunidad de Madrid en este ámbito (noviembre 2004).

1.2.7 LA AVENIDA DE MADRID.

La consolidación de las viviendas unifamiliares de la Avenida de Madrid, que desde los años 50 del Siglo XX ocupa lo que fueron terrenos de la Cañada de San Lázaro, obliga a plantear una regulación también continuista con la de Vivienda Aislada de las anteriores normas, asignando el Grado 1 (1.000 m²) hasta la Carretera de Manjirón; y el Grado 2 (500 m²) para el resto hasta el límite sur.

La única modificación significativa en esta zona es la transformación de la antigua UG-11 de las NNSS, por la cual se daba continuidad al eje central del SAU-1 en su salida hasta la Avenida de Madrid, en una actuación aislada sobre la única parcela afectada. Se propone la cesión del suelo correspondiente a cambio de un pequeño incremento de edificabilidad sobre la parcela restante, en la que se permitiría la construcción de vivienda en hilera con apertura al nuevo viario.

1.2.8 EL SECTOR SAU-1 DE LAS NNSS.

Al momento de la redacción del Plan General, el sector SAU-1 de suelo urbanizable delimitado por las anteriores Normas Subsidiarias ha completado su proceso de desarrollo con la tramitación del Plan Parcial, la aprobación y ejecución del Proyecto de Urbanización, y la subsiguiente recepción de las obras.

Así pues, cumpliendo ya estos terrenos los requisitos del Artículo 14 de la LSCM para ser considerados suelo urbano, procede su clasificación como tales. En cuanto a su regulación

pormenorizada a través de ordenanza, el Plan General incorpora la establecida por el Plan Parcial, coincidente con la de Vivienda Aislada en grado 2 (500 m²).

1.2.9 URBANIZACIÓN LAS ROTURAS

Se trata de un ámbito con planeamiento pendiente de concluir la urbanización, correspondiente a terrenos inicialmente incluidos en el Proyecto de Urbanización y Parcelación “Las Roturas” (1965), que no se incluyeron en el posterior Proyecto de Urbanización “Los Robles” (1980).

En correspondencia con estos antecedentes, el Plan General recoge el ámbito como un área de planeamiento previo en desarrollo. Se asume la ordenación de la reparcelación inicial, recogida en las NNSS-1990, pero estableciendo un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado (AA-7) en el que debe aún completarse el cumplimiento de los deberes de urbanización por parte de los propietarios. Por su parte, las obligaciones de equidistribución se dan por satisfechas en la reparcelación aprobada e inscrita en su día.

En cuanto a la gestión del ámbito, dado su alto grado de ocupación y las dificultades para canalizar la iniciativa de los propietarios, se opta por una iniciativa municipal mediante actuación aislada, no integrada en unidad de ejecución, por el procedimiento de obras públicas ordinarias (art. 130 LSCM). El ayuntamiento ejecutaría las obras girando las cuotas correspondientes a los propietarios, conforme a lo que determine el proyecto de urbanización.

1.2.10 LAS COLONIAS DE SAN LÁZARO Y LAS HERAS.

Dado su estado de consolidación, el Plan General se limita a mantener estas zonas con las condiciones normativas de las anteriores Normas Subsidiarias, conforme a la ordenanza de Vivienda Aislada en grado 2. Tan sólo se plantea la eliminación de la UG-14, por ser incompatible con la realidad física materializada; y la reordenación de la UG-13.

1.2.11 VIVIENDAS EN HILERA EN PASEO DEL RÍO LOZOYA N° 51

Se trata de un ámbito situado entre el Paseo del Río Lozoya y la Travesía de la Calle Playa. En las NNSS-90 figura en suelo urbano consolidado con ordenanza CJ2 y una zona verde. Se configura como actuación de reforma de la urbanización y dotación (epígrafes a y b del art. 7.1 TRLS-2015), para compensar con un incremento de edificabilidad la cesión gratuita de la zona verde prevista hacia el sur. Se recoge como ámbito de actuación AA-8 en suelo urbano no consolidado.

El incremento de aprovechamiento planteado se sustancia en el paso de la antigua ordenanza CJ2, con parcela mínima de 500 m² y edificabilidad de 0,6 m²c/m²s, a la nueva ordenanza R3, con parcela mínima de 190 m²s y edificabilidad de 1,2 m²c/m²s.

1.2.12 TRATAMIENTO DE LAS ANTIGUAS UNIDADES DE GESTIÓN DE LAS NNSS DE 1991.

Se describe y justifica a continuación la propuesta para las Unidades de Gestión delimitadas por las anteriores Normas Subsidiarias.

- UG-1; Lavadero. Se transforma pasando a Suelo Urbano Consolidado la parte ya ejecutada. La parte no ejecutada se recoge como ámbito de actuación en suelo urbano No Consolidado (AA-2), habilitando su edificación con frente a la calle Arroyo Verdadero; que deberá ser ejecutada con cargo a la actuación.
- UG-2; Caldero. Se divide en dos ámbitos de actuación, AA-3.1 y AA-3.2, coincidiendo con las dos propiedades afectadas, con el fin de facilitar su gestión.

- UG-3; Calle de la Fuente. De igual manera que la anterior, se sustituye incorpora al Suelo Urbano Consolidado con una diferente ordenación que no precisa de actuación integrada pero que ordena los volúmenes de las nuevas construcciones para no introducir conflictos con las edificaciones ya existentes.
- UG-4; Plaza de los Hornos. Habiendo sido construida ya una de las dos parcelas que integran la unidad, carece de sentido su mantenimiento. Así pues, se elimina, si bien se mantiene la apertura del nuevo vial a la calle jardines ya que permite un mayor aprovechamiento a la parcela que queda afectada por la cesión de suelo.
- UG-5; Plaza Nueva. Se recoge en la nueva ordenación como Ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado (AA-1).
- UG-6; Paseo del Lozoya. Desaparece la Unidad por haber sido ya ejecutada la edificación, si bien con una ordenación diferente a la establecida por las anteriores Normas Subsidiarias.
- UG-7; Puerta de la Ciudad Histórica. Su desarrollo es incompatible con determinadas edificaciones recientemente ejecutadas, por lo que procede su eliminación.
- UG-8; Frontón. Las NNSS planteaban la apertura de un nuevo viario entre las calles del Doctor Bernardo y el Paseo del Lozoya, de dudosa viabilidad por la fuerte pendiente de las rasantes de las calles extremas, la desafortunada propuesta de ocupar parcialmente una zona verde existente y el escaso rédito en términos de nueva edificabilidad que se genera sobre las parcelas afectadas. Se recoge como dos ámbitos de actuación AA-4.1 y AA-4.2 en suelo urbano no consolidado, incorporando parcialmente la nueva ordenación planteada en la Modificación Puntual nº 6 que el Ayuntamiento ha empezado a tramitar, con las condiciones que establece para este ámbito el informe emitido por la Dirección General de Medio Ambiente el 19 de noviembre de 2015.
- UG-9; Acceso al embalse. La única parcela que integra esta unidad ha sido edificada de manera incompatible con el mantenimiento del vial que resolvería el pretendido acceso al embalse. Siendo irreversible la situación, procede la eliminación de la unidad.
- UG-10; San Lázaro. Se trata de una urbanización consolidada, ejecutada conforme a la ordenación de las anteriores Normas. Estando ya recibidas las obras de urbanización, procede la eliminación de la unidad, incorporándola al suelo urbano consolidado.
- UG-11; Avda. de Madrid-2. Se trata de una apertura puntual de viario, que resuelve la continuidad del eje central del SAU-1 hacia la Avda. de Madrid atravesando la primera línea de parcelas unifamiliares situada en su frente. Se mantiene como ámbito de actuación (AA-5) en suelo urbano no consolidado, si bien limitado a la única parcela afectada por la apertura del nuevo vial. Se compensa la cesión con un significativo incremento de edificabilidad.
- UG-12; Las Roturas. Pendiente de concluir la urbanización, se clasifica como ámbito de Suelo Urbano No Consolidado. La parte más oriental se incluye dentro del nuevo sector de Suelo Urbanizable Sectorizado S-2.
- UG-13; Las Heras. El objetivo pretendido por las Normas Subsidiarias vigentes, de ordenar unos suelos vacantes interiores a una gran manzana de viviendas aisladas, no parece muy bien resuelto por la ordenación planteada, ya que quedaría una gran zona verde en cuña sin salida a ningún espacio público. Se reconsidera la ordenación eliminando la zona verde residual del interior de la manzana y el viario paralelo a la N-I. Se establece una nueva ordenación en la que se prevé una plaza central que resuelve el acceso a todas las parcelas, conectada con el exterior a través de las embocaduras de viario existentes.
- UG-14; Calle Nueva. Se elimina la Unidad y se suprime la calle señalada en la ordenación, ya que es inviable tanto por la topografía del sitio como por su incompatibilidad con la existencia de edificaciones recientes.
- UG-15; El Mesón. Se clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado (S-3) para actividades económicas. Puesto que los terrenos no están urbanizados en grado alguno y se trata de un

ámbito que no está en continuidad con el Suelo Urbano existente, del que lo separa la vía pecuaria, la clasificación que más se ajusta a su situación actual es la de Suelo Urbanizable.

1.2.13 ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO: CALLE SOLEDAD / CALLE MIRAMONTES

Se plantea una Actuación de Dotación, AD-1, con el objeto de obtener para el Ayuntamiento la parcela en la que se localiza la Residencia de Mayores, actualmente sobre suelo privado, estableciendo las compensaciones que correspondan a los propietarios de la misma.

Para el desarrollo de la actuación se delimita un ámbito discontinuo formado por dos piezas de la misma propiedad, en las que se distribuirán de forma equitativa los distintos usos y asignación de titularidades.

En el planeamiento vigente en la actualidad, NNSS 1991, ambas piezas tienen calificación "Dotacional", para usos de equipamientos. Eso significa que en ninguna de las dos se pueden implantar otros usos, como pudieran ser viviendas.

La pieza A ha albergado anteriormente diversos usos, manteniéndose un hostel en el frente a la calle Soledad y estando el resto actualmente sin actividad. En la pieza B se localiza en la actualidad la Residencia de Mayores, en régimen de alquiler al ayuntamiento, siendo éste un uso acorde con la calificación dotacional. La ordenación final del ámbito sería:

1. La pieza A, que seguiría siendo de su actual propietario, cambiaría su uso a residencial. Este cambio incrementaría su valor respecto a la calificación actual dotacional, que tiene muy limitados los usos y el volumen edificado.
2. Como contrapartida al incremento de valor en la pieza A, se cedería al Ayuntamiento la titularidad de la pieza B.

1.2.14 PROPUESTAS SOBRE ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO

La presente propuesta plantea asumir el contenido de las modificaciones de ordenación planteadas por la Modificación Puntual nº 6 de las NNSS que empezó a tramitar el Ayuntamiento.

- Paseo del Río Lozoya, 17: Parcela de propiedad municipal. Se propone un cambio de calificación de uso "Parques urbanos. Áreas Ajardinadas" a "Dotaciones".
- Calle de la Soledad " Calle de los Mártires 22 y Travesía de la Villa, 11: Son parcelas de propiedad municipal con calificación residencial. Su baja superficie hace propia modificar su calificación pasando a ser "Parques urbanos. Áreas Ajardinadas", enriqueciendo el espacio urbano existente.
- Peatonalización del tramo de la calle Real que va desde la Plaza de Picasso, hasta la Plaza de la Constitución, así como la peatonalización de la calle Arco.
- Paseo del Río Lozoya nº 14A: Parcela de propiedad municipal. Cambio de uso de "Parques urbanos. Áreas Ajardinadas" a uso "Plaza" recogiendo así la situación existente.
- CEIP Peralta y ramal de la calle Peralta: se recoge la realidad actual, el CEIP Peralta ocupa una única parcela que en las NNSS aparece reflejada como varias al ser atravesada por dos viales, se eliminan por tanto estos viales que se incluyen con la calificación de uso dotacional. Asimismo, se incluye en la parcela dotacional los suelos correspondientes al ramal de la calle Peralta, de propiedad municipal.
- Travesía del río Lozoya y edificaciones a las que da acceso: todo ello aparece calificado por las NNSS como residencial (CJ), sin embargo, en el momento de la aprobación de dichas normas los suelos correspondientes a la Travesía ya estaban obtenidos y las edificaciones

consolidadas. La modificación recoge un cambio de calificación de la Travesía, pasando a ser viario, y un cambio de ordenanza de CJ a M.

- Calle Gorrional: al ser un vial obtenido se modifica su calificación de uso residencial a viario.
- Se elimina el vial previsto por las NNSS, que une la Calle José Antonio con la Calle Cerca.
- Plaza San Juan, 1: Se precede a un cambio del grado de ordenanza pasando de Er a E.
- Parcelas de propiedad y uso público sitas en: Plaza de Picasso (Ayuntamiento), Avda de Madrid 2 (Cruz Roja), Calle de la Tahona 11 (Vivero de Empresas), Plaza del Gato 3 y Calle Infantado 8 (futuro Museo) y Plaza del Castillo 4 (Escuela de Música). Se modifica la calificación del suelo a fin de obtener una calificación acorde al uso y carácter de estas parcelas.
- Parcela 34 de la urbanización "Pinar de Buitrago". Se reclasifica la parcela incluyéndola en la delimitación de Suelo Urbano y se califica como uso residencial con zona de ordenanza VA3. Asumiendo que se trata de un error de las Normas Subsidiarias aprobadas en 1991 al no incluir correctamente un instrumento urbanístico aprobado con carácter previo que desarrollaba el planeamiento vigente en ese momento.

1.2.15 APARCAMIENTOS

Uno de los más acuciantes problemas que presenta el casco urbano en su funcionamiento cotidiano es la carencia de espacios de aparcamiento para absorber tanto la demanda local como la que se produce por la afluencia de visitantes en fines de semana, fechas vacacionales y demás. El Plan General debe plantear propuestas en tal sentido para paliar este déficit, buscando localizaciones contiguas al casco, pero exteriores al mismo, con el fin de no incentivar en demasía la entrada de tráfico en la zona consolidada. En tal sentido, se proponen inicialmente tres localizaciones de **aparcamiento subterráneo**:

- Plaza en la cabecera de la Calle Real, en su arranque desde la travesía de la N-I.
- Arrabal de Andarrío. Junto a la cabecera del puente de acceso a la Villa.
- Futura "Plaza Nueva" en el espacio libre público que habrá de obtenerse en desarrollo de la antigua UG-5, conforme a lo previsto en la MP-6 de las NNSS.

En el borde Este del casco histórico, junto a la muralla, existe una franja de terreno de características apropiadas para aparcamiento, si bien debería limitarse a los residentes del interior de la Villa. En ningún caso deberá ser de uso general ya que debe ser una prioridad proteger el recinto amurallado del tráfico rodado.

1.3 ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

1.3.1 EL SUELO APTO PARA URBANIZAR DE LAS NNSS-1991

Las Normas Subsidiarias anteriores planteaban 3 sectores de suelo urbanizable (apto para urbanizar), de los cuales dos se incorporan a la propuesta de ordenación del Plan General conforme a lo detallado en los siguientes epígrafes. El SAU-3, de uso industrial, se clasifica como Suelo No Urbanizable de Protección al formar parte de un Monte de Utilidad Pública.

1.3.1.1 ANTIGUO SECTOR SAU-1. RESIDENCIAL.

Se trataba de un sector de unos 88.199 m² de suelo bruto, con uso dominante residencial, con un máximo de 100 viviendas y una ordenanza de 500 m² de parcela mínima y 0,5 m²/m² de edificabilidad neta; que se traducen en 0,3 m²/m² de bruta. Encontrándose ejecutado, se incorpora al Suelo Urbano Consolidado.

1.3.1.2 ANTIGUO SECTOR SAU-2. RESIDENCIAL.

Las anteriores Normas recogían este sector, de unos 90.000 m² de suelo urbanizable, con uso característico residencial y un aprovechamiento máximo de 100 viviendas. Las Normas no especificaban una edificabilidad bruta máxima en m² construibles sobre el bruto del sector, pero al vincular el aprovechamiento a una ordenanza de 250 m² de parcela mínima y una edificabilidad neta de 1 m²/m², cabe deducir un coeficiente de edificabilidad bruta en torno a 0,3 m²/m².

El Estudio de Contaminación Acústica que formaba parte del Estudio de Impacto Ambiental anexo al Plan General aprobado inicialmente en 2006, detectó para este sector un exceso de ruido diurno de 10 a 15 decibelios, y nocturno de 15 a 20 decibelios, debido a su proximidad a la autovía N-I, lo que obligaba a reconsiderar los usos residenciales inicialmente planteados, por sobrepasar ampliamente los niveles máximos establecidos por el Decreto 78/1999 de la Comunidad de Madrid, sobre contaminación acústica, vigente en aquél momento.

Tras la paralización del Plan General, el Ayuntamiento inició la tramitación de una Modificación Puntual de las NNSS estableciendo una ordenación pormenorizada en la que se establecía sobre la zona más próxima a la autovía un uso terciario, acústicamente compatible con los niveles acústicos esperados, concentrando los usos residenciales en la franja más alejada.

Debido a su cercanía a la autovía con las afecciones acústicas que eso conlleva, pero teniendo en cuenta la posición estratégica que por su localización tienen estos terrenos, la propuesta del nuevo Plan General plantea establecer sobre este ámbito el nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado S-1 (Miramontes), con uso mixto residencial y terciario.

Así mismo, se reconsidera el viario estructurante señalado en la modificación puntual, pues parece más razonable disponerlo en continuidad hacia el norte con la calle Miramontes; así como en su arranque desde el sur, que parece más lógico hacerlo coincidir con la intersección de la N-I con la Carretera de Mangirón.

1.3.1.3 ANTIGUA UG-15.

Esta antigua unidad de actuación en Suelo Urbano No Consolidado se clasifica en el nuevo PGOU como Suelo Urbanizable Sectorizado (S-3. El Mesón) para actividades económicas, al ser ésta la clase de suelo que mejor se ajusta a su situación y estado actual. Se trata de terrenos que no están urbanizados en grado alguno y que, debido al paso de la Cañada Real de San Lázaro, no están en continuidad con el Suelo Urbano, aunque sí próximos a él.

1.3.2 **LOS NUEVOS SECTORES**

1.3.2.1 SECTOR S-2. AMPLIACIÓN LAS ROTURAS.

Se reduce la superficie de Suelo Urbanizable incluida en el documento de Plan General de 2006 en la margen sur de la Carretera de Manjirón, limitándola al Sector contiguo al Suelo Urbano (S-2). En parte estaba ya clasificado como Unidad de Gestión en el Suelo Urbano de las anteriores Normas Subsidiarias. También se reduce su superficie respecto a lo planteado en el documento de Avance.

Su superficie es 27.937 m²; asignando un Aprovechamiento Unitario de 0,24 u.a./m² y una Edificabilidad Máxima de 0,2437 m²/m², adecuada a las características del tipo de implantación residencial unifamiliar extensiva que se pretende. Se trata de terrenos libres de afecciones sectoriales de tipo ambiental, siendo idóneo, por tanto, para una clasificación como urbanizable.

1.3.2.2 SECTOR 3. EL MESÓN.

Como ya se ha explicado en el apartado 3.3.12, corresponde con la UG-15 de las Normas Subsidiarias.

Se clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado para actividades económicas.

1.3.2.3 SECTOR S-4. CAMPUS TECNOLÓGICO DE TELEFÓNICA.

Se propone un ámbito de Suelo Urbanizable Sectorizado de 6,87 has de superficie, situado al norte de Buitrago del Lozoya, en el paraje conocido como “El Bosque”. Su frente linda con la Carretera de Gandullas (M-137), con una óptima accesibilidad desde la A-1 a través del enlace de su Km 76. Con él se pretende un múltiple objetivo:



Figura 2. Delimitación y vista del ámbito.

Se pretende habilitar desde el planeamiento municipal la implantación de un CAMPUS FORMATIVO CORPORATIVO DE LA COMPAÑÍA TELEFÓNICA sobre la finca propiedad de esta compañía, que en la actualidad aloja unas instalaciones de telecomunicaciones ya obsoletas y un edificio de servicios complementarios. Con ello se satisfarían también otros objetivos de interés público, tales como:

1. Generar una oferta de suelo para localización de usos cualificados de actividad empresarial especializada en nuevas tecnologías en el centro comarcal de la Sierra Norte madrileña. Se busca que por su carácter actúe como elemento dinamizador de la zona, aprovechando la oportunidad que supone la preexistencia de instalaciones destinadas ya parcialmente a estos usos.
2. Poner en valor el edificio existente, destinado a oficinas, administración y docencia, obra del prestigioso arquitecto Julio Cano Lasso, destacado referente de la arquitectura española del siglo XX.

Además del mencionado edificio el ámbito recoge en la actualidad 4 grandes antenas parabólicas en desuso, que desempeñaron en su momento funciones de estación de seguimiento. Se asientan sobre pedestales cilíndricos de hormigón, estando comunicadas entre sí por una red de caminos interiores de mantenimiento.

La delimitación del ámbito de la modificación se veía parcialmente afectada por hábitats del inventario nacional, si bien, de los que **NO** fueron incorporados como LIC a la Red Natura 2000:

- Hábitat 6220: Pastizales Xerofíticos mediterráneos de vivaces y anuales.
- Hábitat 6310: Dehesas perennifolias de Quercus SPP.

Se excluyen del ámbito los terrenos de la finca afectados por dichos hábitats. El sector así delimitado mide unas 6,87 has de superficie.

La compañía Telefónica ha presentado al ayuntamiento un documento con las líneas generales de su propuesta de campus tecnológico y de formación “Espacio Buitrago”, que alberga usos dotacionales y otros complementarios, como pueden ser: residencia, restaurante y cafetería, etc.

Así, el Plan General delimita un Sector de Suelo Urbanizable para usos dotacionales y una edificabilidad de 18.322,95 m²c (16.490,66 m²cuc).

1.4 ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

1.4.1 PLANTEAMIENTO

Se clasifican como Suelo No Urbanizable Protegido los suelos afectados por alguna de las legislaciones sectoriales o instrumentos de planificación de rango normativo superior al Plan General, que imponen restricciones al uso en los mismos. En concreto, se han tenido en cuenta las siguientes afecciones:

1. Protección de humedales, vegas y cuencas por el texto refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001, de 20 de julio), y la ley 7/1990 de Protección de embalses y Zonas húmedas de la Comunidad de Madrid, principalmente el embalse de Puentes Viejas y el de Riosequillo, que cuentan con los respectivos planes de ordenación.
2. El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra del Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno; Red Natura 2000.
3. Zona de Especial Conservación “Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte” se declaró mediante Decreto 103/2014, de 3 de septiembre, que cuenta con Plan de Gestión.
4. Montes de régimen especial (montes preservados y montes de utilidad pública) establecidos por la Ley 16/1995, de 4 de mayo Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
5. Hábitats naturales incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de hábitats naturales y de la flora y fauna silvestre, modificada por la Directiva 97/62/CEE del Consejo, de 27 de octubre de 1997.
6. Red de vías pecuarias, protegidas por la Ley 3/1995 de 23 de marzo y la Ley 8/1998 de 15 de junio de la Comunidad de Madrid.
7. Ley de Aguas y Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
8. Afectados por infraestructuras viarias.

1.4.2 **SNUP-1: PROTECCIÓN HIDROLÓGICA: CAUCES Y PROTECCIÓN MÁXIMA DE LOS EMBALSES DE RIOSEQUILLO Y PUENTES VIEJAS.**

Se aplica sobre los siguientes suelos:

- Dominio Público Hidráulico y zona de servidumbre de los cauces y arroyos presentes en el término municipal, conforme a las definiciones que para ambas zonas se contienen en el Real Decreto Legislativo 1/2001 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; y en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Terrenos recogidos como “Zona de Máxima Protección” en los Planes de Ordenación de los embalses de Riosequillo y de Puentes Viejas, incluidos en el Catálogo de Embalses y Humedales de la Comunidad de Madrid, sobre los que se han de tener en cuenta las condiciones establecidas por la Ley 7/1990, de 28 de junio, de Embalses y Zonas Húmedas, y los decretos 119 y 120/2002, de 5 de julio, por el que se aprueban las revisiones de los planes de ordenación de dichos embalses.
- La importancia ecológica de las riberas y arroyadas como zona de refugio y biotopo específico para la fauna, la existencia de vegetación arbórea específica asociada a las mismas, o el riesgo

de inundación en algunos casos, aconsejan la más estricta protección de estos suelos, responsables por otra parte de los procesos hidrogeológicos modeladores del paisaje.

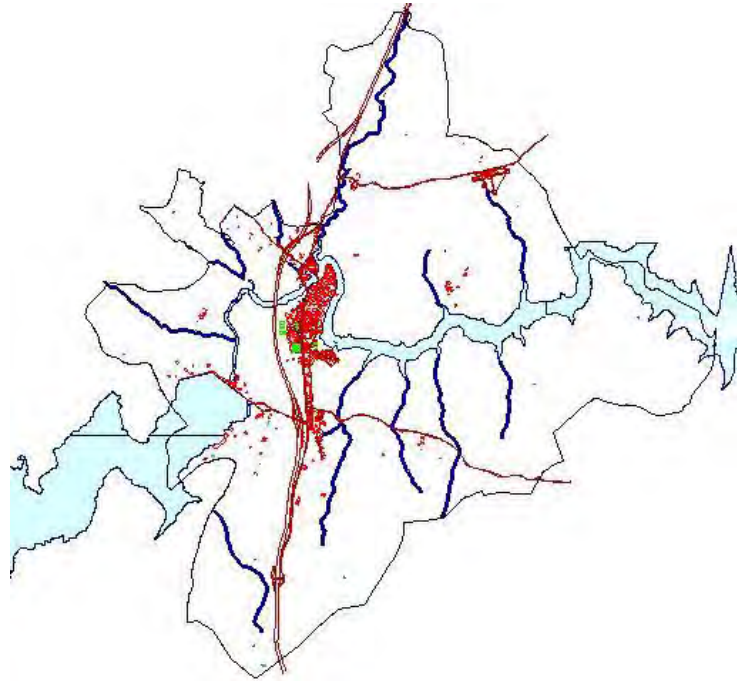


Figura 3 : Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces.

Debe señalarse que los planes de embalse afectan también a terrenos de otras categorías de SNUP, actuando como protección redundante sobre las de cauces, vías pecuarias, montes, etc.

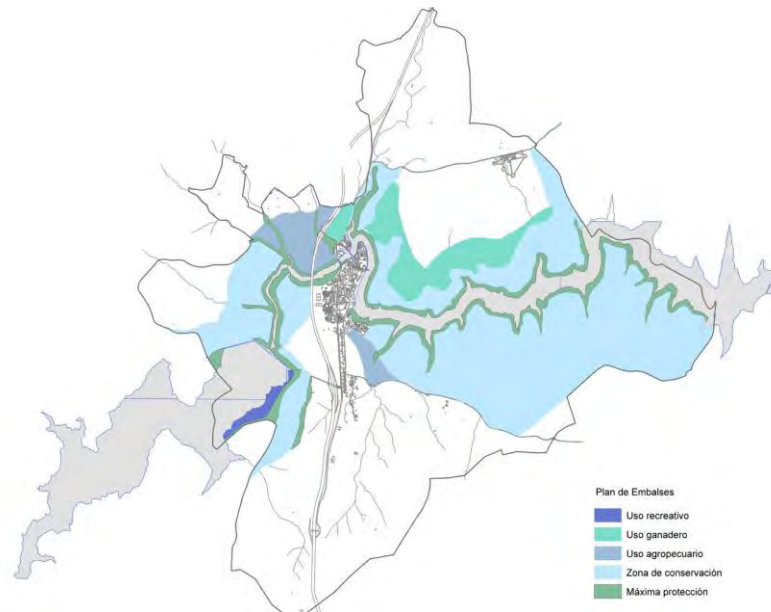


Figura 4. Protección de embalses

La Ley 7/1990 en su artículo 5 establece que los terrenos próximos a un embalse catalogado, incluidos en las zonas de policía y servidumbre previstos en los artículos 6 y 88 de la Ley de Aguas quedan clasificados, a todos los efectos, como suelo no urbanizable, objeto de protección especial.

Según la Disposición adicional cuarta de la Ley de Embalses, esta vincula el planeamiento urbanístico municipal, que no podrá incluir determinaciones contrarias a ellas. Así mismo, la revisión de los planes de ordenación establece un régimen específico de protección, al que deberá adecuarse el planeamiento urbanístico, no pudiendo alterar o modificar dicho régimen establecido desde dichos planes de ordenación.

1.4.2.1 SNUP-2: PROTECCIÓN DE ZEC Y ZONA DE CONSERVACIÓN DE EMBALSES.

Bajo esta categoría se incluyen dos tipos de suelos, cuya protección puede instrumentarse normativamente bajo determinaciones semejantes.

En primer lugar, incluye los terrenos del término municipal incluidos dentro del espacio catalogado por la Comunidad de Madrid como Zona de Especial Conservación de la Cuenca del Río Lozoya y Sierra Norte. Cuenta con Plan de Gestión aprobado mediante Decreto 103/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno de la comunidad de Madrid.

A los anteriores, se añaden dentro de la misma categoría de SNUP los recogidos como “Zona de Conservación” en los Planes de Ordenación de los embalses de Riosequillo y de Puentes Viejas.

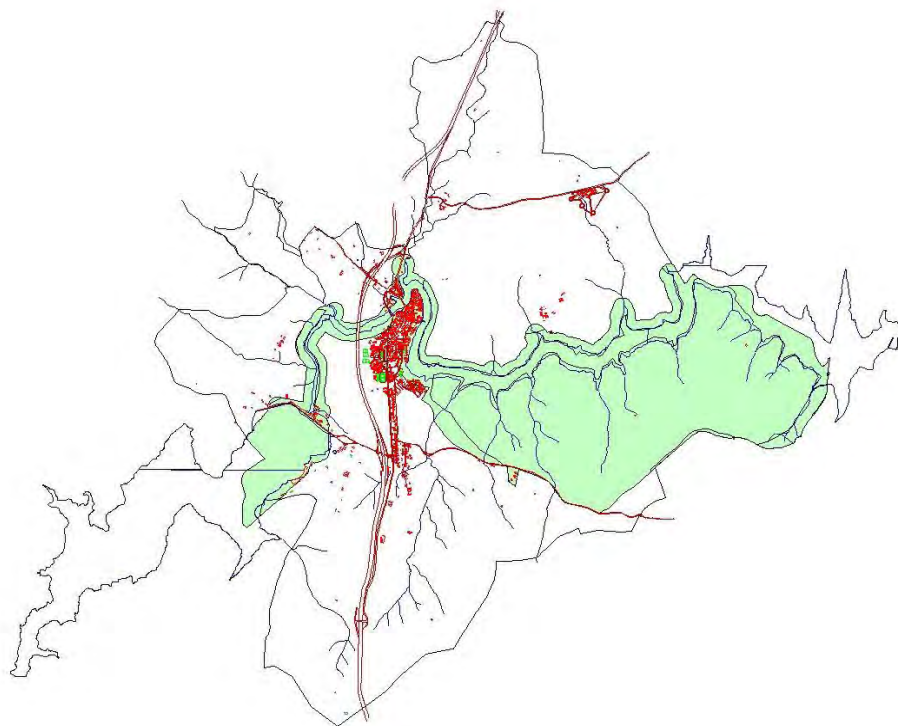


Figura 5. Protección de ZEC

1.4.2.2 SNUP-3: PROTECCIÓN FORESTAL

Afecta a los terrenos catalogados como Montes de Utilidad Pública y Montes Preservados en el término municipal.

De acuerdo al Art.9 de la Ley 16/1995, forestal y de protección de la naturaleza, los montes o terrenos sujetos a régimen especial, entre los que se encuentran los montes de utilidad pública y los montes preservados, tendrán la calificación de Suelo No Urbanizable de especial protección. Dichos suelos se regularán por las disposiciones de dicha ley, y complementariamente, en todo aquello que no resultase contradictorio con ella, por las que se especifiquen en el presente Plan General.

La delimitación de los montes preservados es la establecida en el anexo de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de protección de la Naturaleza.

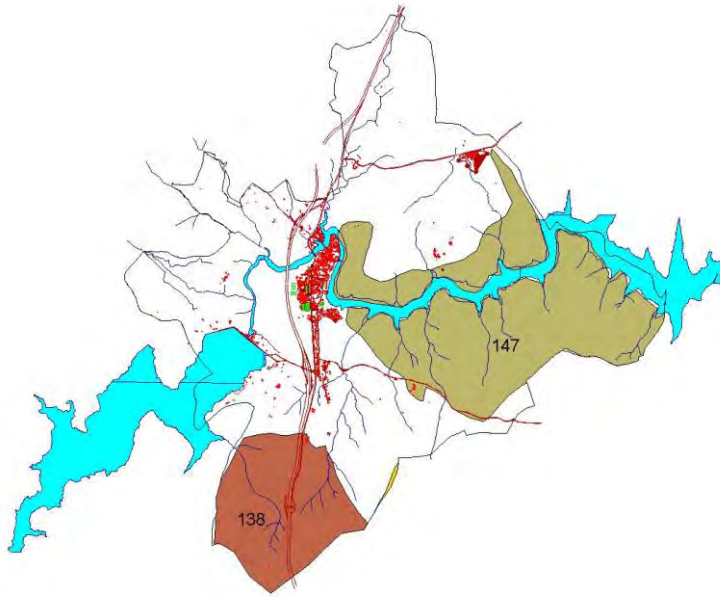


Figura 6. Montes de Utilidad Pública

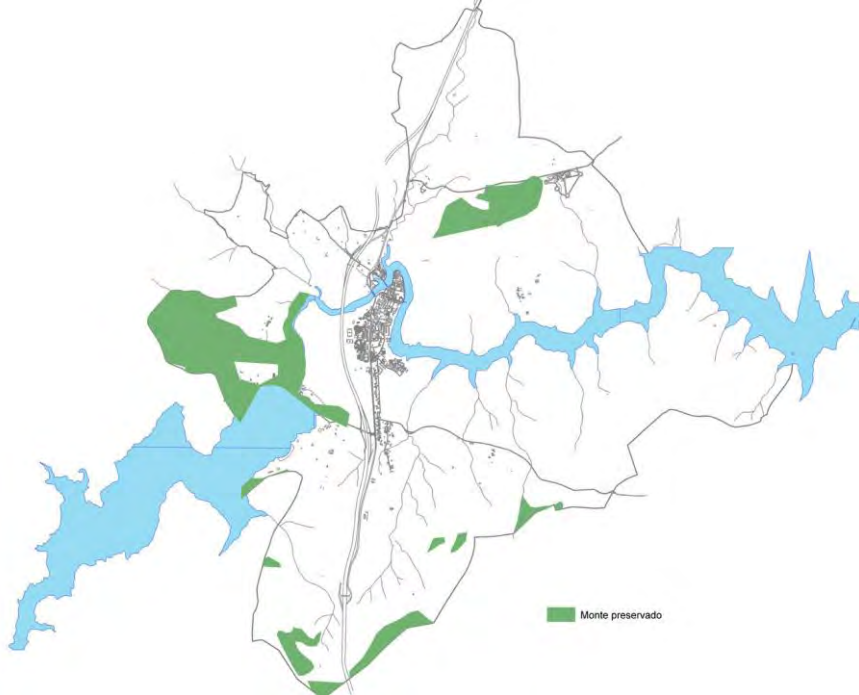


Figura 7. Montes preservados

El objetivo de protección es el mantenimiento y mejora de la cubierta vegetal existente, así como de los recursos básicos que la hacen posible, y la preservación de la fauna que esta acoge y sostiene.

Se establecen como usos propios los forestales y de conservación de la naturaleza. admitiéndose como usos compatibles el esparcimiento y recreo, que no impliquen construcciones o edificaciones permanentes.

Los cauces y vías pecuarias que discurren por los terrenos forestales suman a la protección derivada de la aplicación de la Ley Forestal, la específica de cauces y vías pecuarias.

1.4.2.3 SNUP-4: PROTECCIÓN DE HÁBITATS INVENTARIADOS

En el término municipal de Buitrago del Lozoya existen hábitats naturales de importancia para la biodiversidad. Se trata de hábitats recogidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres. Son hábitats naturales de interés comunitario cuya conservación requiere la designación de zonas de especial conservación, al amparo del decreto 1193/1998 por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el cual se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Una vez designados como Zona de Especial Conservación los terrenos de la ZEC Cuenca del Río Lozoya y Sierra Norte, quedaron en el término municipal dos Hábitats del Inventario Nacional de Hábitats de Importancia del Ministerio de Medio Ambiente que no merecieron esa máxima protección. No obstante, la identificación en ellos de valores naturales relevantes aconseja su tratamiento como SNUP protegido.

Se trata de los siguientes Hábitats:

1. Hábitat 6220: Pastizales Xerofíticos mediterráneos de vivaces y anuales.
2. Hábitat 6310: Dehesas perennifolias de Quercus SPP.

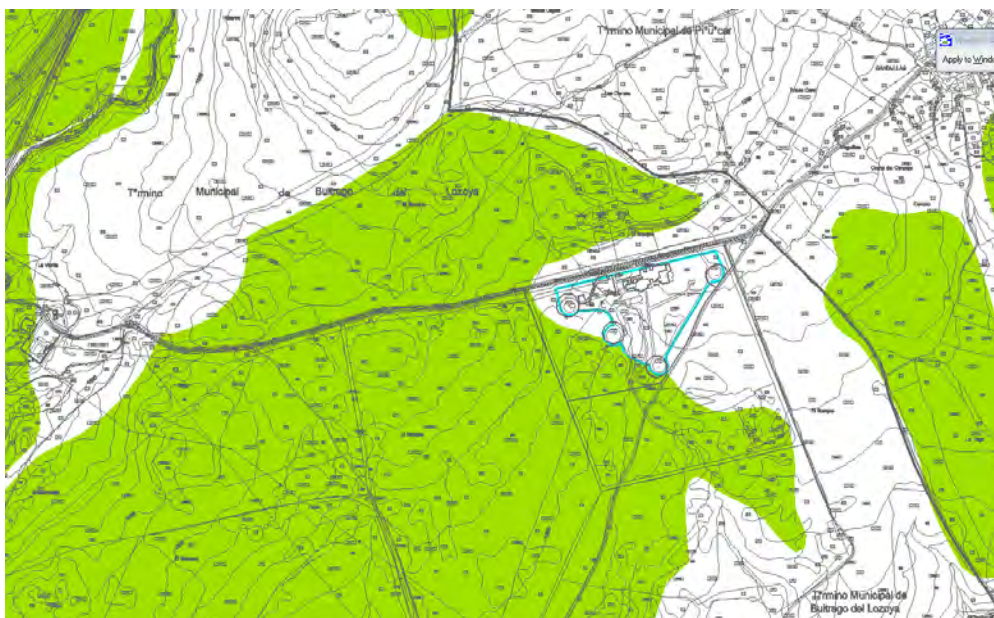


Figura 8: Hábitats 6220 y 6310.

Se incluyen ambos hábitats en una categoría específica de Suelo No Urbanizable de Protección, con el objeto de preservar los valores ambientales que motivaron su inclusión en el Inventario Nacional de Hábitats de Importancia del Ministerio de Medio Ambiente.

1.4.2.4 SNUP-5: PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS

Las vías pecuarias del término municipal de Buitrago del Lozoya quedan protegidas en el presente Plan General conforme al artículo 25 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Bajo esta categoría de protección se ha incluido la totalidad de las vías pecuarias en su tránsito por el Suelo No Urbanizable del municipio, superponiéndose a otras protecciones en aquellos lugares donde concurren valores ambientales de otro tipo.

El tratamiento dado en el Plan General a las vías pecuarias del municipio, tanto en Suelo No Urbanizable de Protección como en otras clases de suelo, se describe más extensamente en el apartado **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** de la presente Memoria.

1.4.2.5 SNUP-6: PROTECCIÓN DE USOS AGROPECUARIOS TRADICIONALES

Se refiere esta protección a los terrenos recogidos como "Zona de Uso Agropecuario" en los Planes de Ordenación de los embalses de Riosequillo y de Puentes Viejas, incluidos en el Catálogo de Embalses y Humedales de la Comunidad de Madrid, sobre los que se han de tener en cuenta las condiciones establecidos por la Ley 7/1990, de 28 de junio, de Embalses y Zonas Húmedas, y los decretos 119 y 120/2002, de 5 de julio, por el que se aprueban las revisiones de los planes de ordenación de dichos embalses.

1.4.2.6 SNUP-7: PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA.

Al margen de los distintos niveles de protección establecidos desde la legislación sectorial autonómica y estatal, la totalidad del término merece una consideración especial desde este plan, considerándose necesario otorgar un nivel de protección específico a aquellos suelos que, no contando con protección por legislación sectorial, gozan de valor ambiental.

La delimitación de esta clase de suelo surge, por tanto, como resto de los suelos del municipio, de alto valor ambiental, una vez establecidas las áreas que poseen una protección especial derivada de la legislación ambiental aplicable en el municipio. Para garantizar la preservación de los valores de estos suelos, se ha considerado oportuno agruparlos bajo una misma categoría.

Se trata de terrenos con una eminente vocación agropecuaria y en los que la adaptación de los usos tradicionales a la topografía característica de la fosa del Lozoya dota a todos ellos de un alto valor paisajístico. Su carácter ganadero ha de ser conservado y esgrimido como el mejor uso para todo el ámbito y como el auténtico garante de la conservación de los valores ecológicos, paisajísticos, culturales y educativos que encierra; así como la preservación de la valiosa fauna que estos espacios acogen y sostienen.

Al tratarse de suelos dotados de alta calidad paisajística y siendo la presencia de valores estéticos de carácter natural de suficiente importancia ambiental, su conservación requiere una limitación frente a la urbanización y cierta limitación de uso, permitiéndose aquellos que se han venido realizando de forma tradicional y que son en parte garantes de la conservación de la avifauna.

Esta categoría de suelos gozará de un cierto grado de protección en atención a su función productiva, cultural y paisajística, siendo asimismo fundamentales para la conservación de los ecosistemas de la zona. Son zonas delicadas en términos ecológico-paisajísticos, visibles además desde carreteras y núcleo urbano, que por lo tanto requieren una importante protección.

Se persigue pues garantizar la preservación de un paisaje que es, en definitiva, uno de los aspectos del municipio con un mayor interés, y por ello ha de ser conservado.

1.4.2.7 SNUP-8: PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Bajo esta categoría se agrupan los terrenos ocupados por distintas infraestructuras:

1. Carreteras estatales, incluyendo la zona de servidumbre definida en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado.
2. Carreteras Autonómicas, incluyendo la zona de protección definida en la Ley 3/1991, de 7 de marzo de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
3. Presa y carretera de acceso del Embalse de Riosequillo.
4. Depuradora en la Carretera de Gandullas. (CYII).
5. Subestación transformadora en la Carretera de Gandullas (Iberdrola).
6. Depósito del Portachuelo (CYII).

Las infraestructuras del territorio determinan, en suelo no urbanizable de protección, una afección cautelar de protección sobre sus suelos colindantes, en los términos establecidos por la legislación

sectorial específica aplicable en cada caso: carreteras, caminos rurales, tendidos de energía eléctrica, etc.

1.4.3 OTRAS AFECCIONES SECTORIALES

1.4.3.1 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DEL ÁMBITO DEL P.O.R.N. DE LA SIERRA DE GUADARRAMA. ORDEN 2173/2002.

Mediante el Decreto 96/2009, del Consejo de Gobierno, aprueba la Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid (BOCM nº. 11, de 14 de enero de 2010). En este espacio, constituido por la Sierra de Guadarrama, concurren una serie de singularidades por sus características paisajísticas, geológicas, geomorfológicas, hidrográficas, botánicas y fáunicas, que merecen una protección especial.

El Municipio de Buitrago del Lozoya está afectado por la Zona de Transición del PORN, que incluye todos los suelos del municipio situados al oeste de la N-1.

1.4.3.2 ZONA DE POLICÍA DE CAUCES

En los terrenos de la zona de policía de cauces se han de tener en cuenta las condiciones establecidas por el Real Decreto Legislativo 1/2001 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

1.4.3.3 ZONA DE AFECCIÓN DE CARRETERAS

La zona de afección de la Autovía A-1 y la N-1 se superpone con otras categorías de suelo, siendo de aplicación sobre los terrenos afectados las determinaciones que para ésta zona recoge la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado.

1.4.3.4 AFECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS

Hay terrenos de vías pecuarias que atraviesan categorías de suelo protegido de otra naturaleza. En estos terrenos serán de aplicación las condiciones de ambas zonas.

1.4.3.5 AFECCIÓN DE LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN

Se respetarán las servidumbres señaladas en el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09 (Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero) y Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Para las líneas aéreas y conforme a lo establecido en el artículo 162.3 del referido Real Decreto 1955/2000 queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

1.5 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

1.5.1 EL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE BUITRAGO DEL LOZOYA

El Decreto 36/1993, de 11 de marzo, de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 95 de 23 de abril de 1993 y BOE nº 16 de 19 de enero de 1994), declaró Bien de Interés Cultural, en la categoría de Conjunto Histórico, el casco antiguo de la Villa de Buitrago.

Conforme a lo previsto en la Ley 3/2013, de Patrimonio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, los conjuntos históricos declarados BIC deben contar con un Plan Especial de Protección con unas características y contenidos regulados en dicha Ley.

En el contexto de la redacción y tramitación del PGOU se formaliza como Documento específico la regulación del ámbito del Conjunto Histórico conforme a lo establecido en el Artículo 26 Planes especiales de protección de la Ley 3/2013, a saber:

“1. Los Municipios en que se encuentren Bienes de Interés Cultural declarados en las categorías a que se refieren las letras b), c), e) o g) del artículo 3.1 podrán redactar un plan especial de protección del área afectada por la declaración o incluir en su planeamiento general determinaciones de protección suficientes a los efectos de esta ley. La aprobación de estos instrumentos urbanísticos requerirá el informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

...”

El presente PGOU incluye como Documento Específico la regulación del ámbito del conjunto histórico y su entorno de protección, por lo que no se desarrolla en el presente Resumen ejecutivo lo relativo a este ámbito.

1.5.2 CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN

1.5.2.1 RELACIÓN DE ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO.

Se relacionan a continuación los elementos de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, incluyéndose en Documento específico los situados en el interior del Conjunto Histórico y su Entorno de Protección.

A. CONJUNTO HISTÓRICO

REF.	ELEMENTO	INPHIS	PG MODIF.
CH	CONJUNTO HISTÓRICO CASCO ANTIGUO DE LA VILLA DE BUITRAGO DEL LOZOYA	CM/0027/001	I

B. EXTERIORES AL CONJUNTO HISTÓRICO Y SU ENTORNO DE PROTECCIÓN: EDIFICIOS Y OTROS ELEMENTOS CATALOGADOS

Nº	INPHIS	ELEMENTO	FIGURA PROTECCIÓN	RÉGIMEN PROTECCIÓN
1	CM/0027/015	PUENTE SOBRE EL RIO SEQUILLO	ESTRUCTURAL	Bien de Interés Patrimonial
2	CM/0000/073	PUENTE DE CALICANTO SOBRE EL ARROYO TRINIDAD	INTEGRAL	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado"
3	CM/0027/011	PUENTE DE LOS TRES MUROS	INTEGRAL	"Bien de Interés Patrimonial
4	CM/0027/006	PUENTE DE VELAYOS	ESTRUCTURAL	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado"
5	CM/0000/031	ABRIGO DE LA DEHESA		"Bien de Interés Patrimonial
6	CM/0027/004	VELAYOS (PEÑA DEL ALEMÁN). ESTRUCTURAS DE LA GUERRA CIVIL	INTEGRAL (1)	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado"

7	CM/0027/007	LADERAS DEL BOSQUE - ESTRUCTURAS DE LA GUERRA CIVIL (1936-1939)	INTEGRAL (1)	Bien de Interés Patrimonial
8	CM/0027/008	LA ALDEHUELA - EL BOSQUE - ESTRUCTURAS DE LA GUERRA CIVIL (1936-1939)	INTEGRAL (1)	Bien de Interés Cultural
9	CM/0027/029	NIDOS DE AMETRALLADORA DEL CORDEL DEL BOSQUE	INTEGRAL	"Bien de Interés Patrimonial
10	CM/0027/057	TOMILLAR - LAS GARIÑAS - LOS UGALDES - ESTRUCTURAS DE LA GUERRA CIVIL	(1)	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado"
11	CM/0027/058	PORTACHUELO VIEJO - PEÑA CALDERA - ESTRUCTURAS DE LA GUERRA CIVIL	(1)	"Bien de Interés Patrimonial
12	CM/0027/059	PORTACHUELO - CERRO BULLERO - ESTRUCTURAS DE LA GUERRA CIVIL	(1)	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado"
13	CM/0000/263	CABEZA RETAMOSA	INTEGRAL (1)	"Bien de Interés Patrimonial
14	CM/0027/002	PALACIO DE EL BOSQUE	AMBIENTAL 0	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado"
15	CM/0027/014	DESPOBLADO DE VIÑADEROS		"Bien de Interés Patrimonial
16	CM/0027/025	LAVADERO DE LANA	AMBIENTAL 0	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado"
17	CM/0027/032	CASA DE LAS CERRADAS	AMBIENTAL 0	"Bien de Interés Patrimonial
18	CM/0027/033	FUENTE CAMINEROS	INTEGRAL	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado"
19		ESTACIÓN DE COMUNICACIONES POR SATÉLITE DE TELEFÓNICA	AMBIENTAL 2	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado
20		EDIFICACIONES EN CONJUNTO POBLADO DE LA PRESA	AMBIENTAL 1	"Bien de Interés Patrimonial

(1) Únicamente las construcciones. Las trincheras conforme a Protección Patrimonio Histórico.

C. OTROS ELEMENTOS: VÍAS PECUARIAS

Nº	ELEMENTO	INPHIS	RÉGIMEN PROTECCIÓN
1	CAÑADA REAL DEL CHAPARRAL	CM/0027/044	Régimen Específico de Protección
2	COLADA DEL CHORRILLO	CM/0027/048	Régimen Específico de Protección
3	COLADA DE LAS GARIÑAS - COLADA DE LAS TEJERAS - COLADA DE LAS ERAS	CM/0027/049	Régimen Específico de Protección
4	COLADA DE COBILLOS	CM/0027/050	Régimen Específico de Protección
5	COLADA DE LAS POZAS	CM/0027/051	Régimen Específico de Protección
6	CAÑADA REAL DE SAN LÁZARO	CM/0027/052	Régimen Específico de Protección
7	CAÑADA REAL DE VELAYOS	CM/0027/053	Régimen Específico de Protección

D. OTROS ELEMENTOS: ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

ELEMENTOS CATALOGO ESPACIOS NATURALES		
Id	ELEMENTO	REGULACIÓN
1	PARQUE NACIONAL DE LA SIERRA DE GUADARRAMA (Área de transición)	Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid Decreto 96/2009 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 11, de 14 de enero de 2010)
2	EMBALSE DE RIOSEQUILLO	Catálogo de Embalses y Humedales de la Comunidad de Madrid Plan de Ordenación del Embalse de Riosequillo Decreto 17/1994 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de 24 de febrero, revisado por Decreto 120/2002, de 5 de julio
3	EMBALSE DE PUENTES VIEJAS	Catálogo de Embalses y Humedales de la Comunidad de Madrid Plan de Ordenación del Embalse de Puentes Viejas Decreto 119/2002, de 5 de julio, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid
4	ZONA DE ESPECIAL CONSERVACIÓN CUENCA DEL RÍO LOZOYA Y SIERRA NORTE	Plan de Gestión aprobado mediante Decreto 103/2014, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid
5	PERIMETRO DE BUITRAGO	Anexo de la Ley 3/2015, de 18 de diciembre, de modificación de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
6	DEHESA CARAMARIA	Anexo de la Ley 3/2015, de 18 de diciembre, de modificación de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

1.6 ASPECTOS CUANTITATIVOS

1.6.1 EL DIMENSIONADO DEL SUELO RESIDENCIAL

1.6.1.1 CAPACIDAD TEÓRICA

Según los últimos datos disponibles de censo de vivienda, **Buitrago del Lozoya cuenta con un total de 1.235 viviendas**, atribuibles mayoritariamente al Suelo Urbano Consolidado; de las cuales **740 son viviendas principales, 380 secundarias y 93 se encuentran vacías**. Si a estos datos añadimos una estimación de 176 viviendas posibles en solares vacantes y añadimos la capacidad del Suelo Urbano No Consolidado y al Suelo Urbanizable de las NUM, podemos cuantificar la estimación de número máximo de viviendas del modelo.

Por otra parte, considerando que las 740 viviendas ocupadas están habitadas por los 1.861 habitantes permanentes registrados en el municipio según el padrón de 2016, concluimos una ratio media de **2,51 habitantes por vivienda**. A partir de este dato obtenemos también una aproximación al número máximo de habitantes correspondiente, con los resultados recogidos en el siguiente cuadro.

CLASE DE SUELO		CAPACIDAD TEÓRICA	CAPACIDAD TEÓRICA
		Nº VIVIENDAS	POBLACIÓN
URBANO CONSOLIDADO EDIFICADO (Censo 2011)	Viv. principales	740	1.861
	Viv. secundarias	380	956
		1.120	2.817
URBANO CONSOLIDADO REMANENTE	Viv. vacías	93	
	Solares	176	
		269	676
URBANO NO CONSOLIDADO		98	246
URBANIZABLE		129	324
TOTAL		1.615	4.063

1.6.1.2 ESTIMACIÓN REAL

A partir de estos datos, debe tenerse en cuenta que estas capacidades teóricas totales se orientan no sólo a satisfacer la demanda de primera residencia en el municipio, sino también a responder a la potente demanda de segunda residencia, cuantificable a partir de los propios datos del censo de vivienda. **De las 1.120 viviendas registradas como ocupadas en el último censo, sólo 740 (66%), son viviendas principales, correspondiendo el 34% restante a viviendas de segunda residencia**. Con esta premisa, el dimensionado residencial reflejado en el anterior atenderá a ambos tipos de demanda residencial, distribuyendo la oferta con los siguientes criterios:

1. En Suelo Urbano Consolidado se considera que las viviendas de primera residencia corresponderían con las registradas en el censo como ocupadas, más la mitad de la suma de las desocupadas y las posibles en los solares vacantes. El resto se estima que serían de segunda residencia.
2. En Suelo Urbano No Consolidado se considera que un 50% de las viviendas previstas corresponderían a segunda residencia.
3. En Suelo Urbanizable Sectorizado se considera que un 30% de las viviendas sería de primera vivienda, en correspondencia con el 30% de la reserva de edificabilidad residencial destinada a VPP.
4. Para obtener la población estimada a partir del número de viviendas se utiliza la ratio de 2,51 habitantes por vivienda, resultante de la relación entre viviendas principales y habitantes de los datos censales.
5. No es previsible un llenado "a saturación" de toda la capacidad residencial del modelo de las NUM, por lo que se pondera la capacidad teórica, minorándola en un 80%.

Con estos criterios obtenemos las siguientes estimaciones en cuanto a números de viviendas y habitantes en cada clase de suelo.

CAPACIDAD RESIDENCIAL SUELO URBANO CONSOLIDADO

SUC		1ª RESIDENCIA		2ª RESIDENCIA	
VIVIENDAS		VIVIENDAS	HABITANTES	VIVIENDAS	HABITANTES
Total teórico	1.389	963	2.421	427	1.073
T. ponderado 80%	1.111	770	1.936	341	858
		69,29%		30,71%	

CAPACIDAD RESIDENCIAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC		1ª RESIDENCIA		2ª RESIDENCIA	
VIVIENDAS		VIVIENDAS	HABITANTES	VIVIENDAS	HABITANTES
Total teórico	98	49	123	49	123
T. ponderado 80%	78	39	98	39	98
		50,00%		50,00%	

CAPACIDAD RESIDENCIAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUS		1ª RESIDENCIA		2ª RESIDENCIA	
VIVIENDAS		VIVIENDAS	HABITANTES	VIVIENDAS	HABITANTES
Total teórico	129	39	97	90	227
T. ponderado 80%	103	31	78	72	181
		30,00%		70,00%	

CAPACIDAD RESIDENCIAL TOTAL

TOTAL		1ª RESIDENCIA		2ª RESIDENCIA	
VIVIENDAS		VIVIENDAS	HABITANTES	VIVIENDAS	HABITANTES
Total teórico	1.615	1.050	2.640	565	1.422
T. ponderado 80%	1.292	840	2.112	452	1.138
		65,00%		35,00%	

De la anterior estimación se desprende una previsión de población permanente teórica de 2.640 habitantes, frente a los 1.861 registrados en 2016. Ello justifica la capacidad del modelo para absorber un incremento de población permanente de un 10%; cifra razonable en términos de proyección para unos 20 años de vigencia del Plan General.

Por su parte, la capacidad de acogida del modelo para habitantes ocasionales, vinculados a las viviendas de segunda residencia, ascendería a 1.422. Sobre una estimación actual de 880, supondría un incremento de un 32% para el mismo período.

1.6.2 SUPERFICIES CLASIFICADAS

Las siguientes tablas recogen los aspectos cuantitativos básicos del modelo de clasificación del suelo del presente Plan General.

1.6.2.1 SUELO URBANO

TOTAL SUELO URBANO

ÁREA HOMOGÉNEA		USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL
AH-1	VILLA DE BUITRAGO	Residencial de casco	60.237,48
AH-2	BARRIO DEL ARRABAL	Residencial de casco	42.540,01

AH-3	ENSANCHE HISTÓRICO	Residencial de casco	68.794,29
AH-4	DOTACIONAL OESTE	Dotacional	138.623,63
AH-5	CIUDAD JARDÍN	Residencial mixto	87.137,62
AH-6	EL PINAR	Residencial mixto	38.630,11
AH-7	ENSANCHE UNIFAMILIAR 1	Residencial mixto	29.780,40
AH-8	ENSANCHE UNIFAMILIAR 2	Residencial unifamiliar	246.696,66
TOTAL SU			712.440,19

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁMBITO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m ² s)
AA-1	PLAZA NUEVA	RESIDENCIAL CASCO	3.367,30
AA-2	EL LAVADERO	RESIDENCIAL CASCO	1.046,21
AA-3.1	EL CALDERO	RESIDENCIAL CASCO	1.254,51
AA-3.2	CALLE DE LA CADENA	RESIDENCIAL CASCO	728,91
AA-4.1	EL FRONTÓN - 1	RESIDENCIAL MIXTO	1.613,66
AA-4.2	EL FRONTÓN - 2	RESIDENCIAL MIXTO	1.500,36
AA-5	AVENIDA DE MADRID	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1.892,54
AA-6	LAS HERAS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	7.017,42
AA-7	LAS ROTURAS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	28.726,40
AA-8	PASEO DEL RÍO LOZOYA	RESIDENCIAL MIXTO	1.963,09
TOTAL SUNC			49.110,4

1.6.2.2 SUELO URBANIZABLE.

SECTOR	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUP. BRUTA
S1	Miramontes	Residencial Mixto	84.033,10
S2	Ampliación Las Roturas	Residencial Unifamiliar	27.936,93
S3	El Mesón	Actividades Económicas	38.416,92
S4	Telefónica	Dotacional	68.711,08
TOTAL SUE			219.098,03

1.6.2.3 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

CATEGORÍA DE SNUP	SUPERFICIE m ²
SNUP-1: PROTECCIÓN HIDROLÓGICA CAUCES Y MÁXIMA DE LOS EMBALSES DE RÍOSEQUILLO Y PUENTES VIEJAS.	4.250.380
SNUP-2: PROTECCIÓN DE ZEC CUENCA DEL RÍO LOZOYA Y SIERRA NORTE - CONSERVACIÓN DE EMBALSES DE RÍO SEQUILLO Y PUENTES VIEJAS.	6.380.200
SNUP-3: PROTECCIÓN FORESTAL	2.535.190
SNUP-4: PROTECCIÓN DE HÁBITATS INVENTARIADOS (6220 y 6310)	5.174.670
SNUP-5: PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS	975.003 *
SNUP-6: PROTECCIÓN DE USOS AGROPECUARIOS TRADICIONALES	845.145
SNUP-7: PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA.	4.069.786
SNUP-8: PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	1.119.290
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	25.568.462

* Se superpone parcialmente con otras protecciones

1.6.2.4 RESUMEN GLOBAL.

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE TOTAL m ²
SUELO URBANO CONSOLIDADO	663.330
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	49.110
TOTAL SUELO URBANO	712.440
TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	219.098
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	25.568.462
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	26.500.000

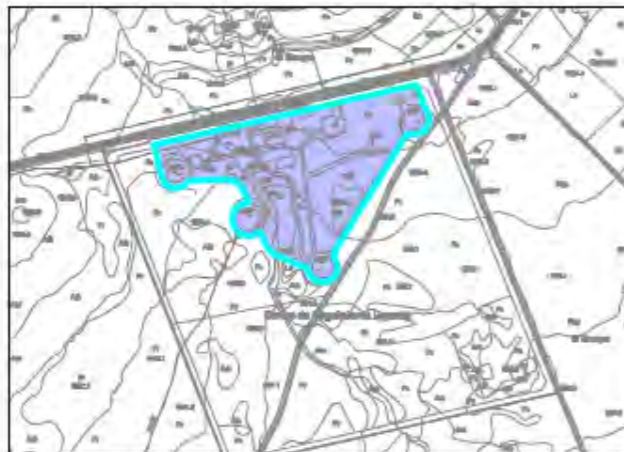
2 RESUMEN COMPRENSIVO – ART. 56 BIS LSCM

2.1 MARCO NORMATIVO

Conforme a lo requerido por el artículo 25.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015), así como por el artículo 56 bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se redacta el presente resumen ejecutivo, expresivo de los siguientes extremos:

- a. **Delimitación de los ámbitos** en los que la ordenación proyectada **altera la vigente**, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b. Indicación de los **ámbitos en los que se suspendan** la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la **duración** de dicha suspensión.

2.2 ALTERACIONES RESPECTO DE LA ORDENACIÓN ANTERIOR



ORDENACIÓN VIGENTE	
	LÍMITE DE SUELO URBANO
	LÍMITE DE ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	LÍMITE DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PGOU	
	SUELO URBANO
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	SUELO URBANIZABLE DE USO RESIDENCIAL
	SUELO URBANIZABLE DE USO DOTACIONAL
	SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL

ORDENACIÓN VIGENTE	
	LÍMITE DE SUELO URBANO
	LÍMITE DE ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	LÍMITE DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
	LÍMITE DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y SU ENTORNO DE PROTECCIÓN

ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PGOU	
	SUELO URBANO
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	SUELO URBANIZABLE DE USO RESIDENCIAL
	SUELO URBANIZABLE DE USO DOTACIONAL
	SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL

2.3 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Conforme a lo previsto en el artículo 120.1 del Reglamento de Planeamiento, tras la aprobación inicial del Plan General se procederá a la suspensión de licencias en los ámbitos donde se altera el régimen urbanístico vigente.

Serán los siguientes:

A. Suelo Urbano:

- a. Ámbitos en Suelo Urbano No Consolidado, tanto de las NNSS de 1991 como del documento de Plan General.
- b. Parcelas en las que cambia la ordenanza de aplicación.

B. Suelo Urbanizable:

- a. Sectores de Suelo Urbanizable.

C. Suelo No Urbanizable:

Se suspenden licencias en el Suelo No Urbanizable Protegido, no en el Preservado.

D. Elementos incluidos en el Catálogo de Protección.

En los ámbitos donde no quedan suspendidas las licencias se deberán cumplir las condiciones establecidas tanto por las NNSS de 1991 como por el presente Plan General.

Conforme al artículo 70.4 LSCM, el período de vigencia total, continua o discontinua, de la medida cautelar de suspensión con motivo del procedimiento de tramitación del Plan General, no podrá exceder de un año. El expresado plazo será ampliable otro año cuando dentro de aquél se hubiere completado el período de información pública.

No será posible acordar nuevas suspensiones en la misma zona por idéntica finalidad hasta que transcurrieren cinco años, contados a partir del término de la suspensión.

3 DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL

3.1 LISTADO DE DOCUMENTOS

El Plan General de Buitrago del Lozoya está formado por la documentación prevista en el artículo 43 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid; y está concretada en los siguientes documentos para sus distintas fases de tramitación:

1. **Documentación Informativa:** Donde se recoge la información relevante para elaborar el análisis y diagnóstico del término municipal. Sirve de soporte para la formulación de las determinaciones del Plan General y la adopción del modelo territorial que define. Los documentos de información carecen de valor normativo y se dividen a su vez en:
 - a. Memoria Informativa.
 - b. Planos de Información.
2. **Documentación Ambiental,** conforme a la Ley 21/2013, de evaluación ambiental. A los efectos de someter el Plan General al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) por procedimiento ordinario, los documentos ambientales que deben redactarse son los siguientes:
 - a. **Documento Inicial Estratégico,** con los contenidos del art. 18.1 de la Ley 21/2013. Acompañará al Avance en la solicitud de inicio que debe remitirse al órgano ambiental para el inicio de la EAE.
 - b. **Estudio Ambiental Estratégico** con los contenidos del Anexo IV de la Ley 21/2013, completados con las indicaciones formuladas por el órgano ambiental en el Documento de Alcance que habrá de formular (art. 19 Ley 21/2013). Se someterá a información pública junto con el documento urbanístico tras la aprobación inicial. Posteriormente deberá ser objeto de las modificaciones que procedieran como consecuencia de los cambios que se vayan introduciendo en la tramitación, hasta la versión de la Propuesta Final de Plan, sobre la que el órgano ambiental dictará la Declaración Ambiental Estratégica (art. 25 Ley 21/2013). La documentación ambiental incorporará así mismo el Mapa de Riesgos Naturales requerido por el artículo 22.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015).
3. **Documentación Normativa.**
 - a. **Memoria de Ordenación,** en la que se justificará, describirá y cuantificará la ordenación, así como el proceso seguido para la selección de alternativas y la toma de decisiones. Entre sus contenidos incluirá:
 - i. **Memoria de Impacto Normativo.**
 - b. **Resumen Ejecutivo** requerido por el artículo 25.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015), expresivo de los siguientes extremos:
 - i. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
 - ii. Acompañando el documento de aprobación inicial, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.
 - c. **Memoria de Tramitación,** en la que se detallará tanto el proceso de proceso de participación pública seguido, con los informes sobre las alegaciones recibidas; como los requerimientos de los informes sectoriales emitidos y el modo en que sus consideraciones se incorporan al plan.

- d. **Estudio de Viabilidad.** Conforme a lo previsto en el artículo 43.b LSCM, en él se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal. Incluirá el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica al que hacen referencia los epígrafes 4 y 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en el que se ponderará el impacto del Plan General sobre las Haciendas Públicas afectadas, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
 - e. **Normativa Urbanística:** Recogerá las determinaciones escritas del Plan General con carácter normativo, aplicables a las diferentes clases y categorías de suelo. Se articula en dos documentos:
 - i. Texto articulado.
 - ii. Fichero Normativo
 - f. **Normativa sobre Patrimonio Cultural.**
 - i. **Catálogo y Normativa de Protección:** Recogerá las determinaciones escritas y gráficas del Plan General sobre catalogación de los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados.
 - ii. **Tratamiento del BIC del Conjunto Histórico de la Villa de Buitrago.** Conforme al artículo 26 de la Ley 3/2013, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, el Plan General recoge las determinaciones referidas a este ámbito conforme al epígrafe 3 del mencionado artículo. Se configura como documento autónomo dentro del Plan General.
 - g. **Inventario de Construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable.**
 - h. **Planos.** Recogerán las determinaciones gráficas del Plan General, articulándose en dos grupos:
 - i. Planos de Ordenación.
 - ii. Planos de Infraestructuras.
4. **Anexos sectoriales y ambientales.** En aplicación de distinta legislación concurrente, procederá la redacción de los siguientes estudios sectoriales con carácter de anexos, tanto de la documentación urbanística como de la ambiental.
- a. AS-1. Estudio hidrológico e hidráulico con delimitación de dominio público hidráulico y zonas inundables en período de retorno de 500, 100 y 10 años.
 - b. AS-2. Estudio acústico.
 - c. AS-3. Estudio de paisaje.
 - d. AS-4. Estudio sobre infraestructuras de saneamiento (Cumplimiento del Decreto 170/1998).
 - e. AS-5. Estudio sobre tratamiento de residuos.
 - f. AS-6. Estudio de contaminación de suelos.
 - g. AS-7. Estudio de contaminación atmosférica.
 - h. AS-8. Estudio arqueológico.
 - i. AS-9: Estudio de Contaminación electromagnética.
 - j. AS-10: Estudio de tráfico y movilidad.

3.2 PLANOS NORMATIVOS

Se acompaña a continuación la relación de planos del Documento Normativo del Plan General.

PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE.

- PO-1.1: Ordenación Estructurante. Clasificación del suelo. T.M. 1:10.000
- PO-1.2: Ordenación Estructurante. Afecciones. T.M. 1:10.000
- PO-2: División del Suelo, Usos globales y Redes Estructurantes: 1:5.000

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- PO-3: Calificación y gestión del suelo 1:2.000
- PO-4: Zonas de Ordenanza y Condiciones de Edificación. 1:1.000

PLANOS DE CATÁLOGO

- CAT-1: Catálogo de Protección. Término Municipal. 1:10.000

PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS.

- INF-1: Red de Abastecimiento de Agua. 1:2.000
- INF-2: Red de Saneamiento. 1:2.000
- INF-3: Red de Energía Eléctrica. 1:2.000
- INF-4: Recogida selectiva de residuos urbanos. 1:2.000

OTROS PLANOS

- SNU-1: Inventario de construcciones en Suelo No Urbanizable. 1:10.000