



**ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO, DE 11 DE FEBRERO DE 2020, POR EL QUE SE EMITE EL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BUITRAGO DEL LOZOYA.**

Con fecha de 28 de junio de 2018, el Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya presentó la solicitud para la emisión del correspondiente Informe de Impacto Territorial, del Avance y el Documento Ambiental Estratégico del Plan General de Ordenación Urbana a la Dirección General competente en materia de Urbanismo.

El artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que el procedimiento de aprobación de los Avances de instrumentos de planeamiento general estará sujeto, entre otros trámites, a la emisión por el Consejo de Gobierno de un Informe de Impacto Territorial de carácter preceptivo y vinculante, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio.

El Informe de Impacto Territorial analiza la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.

Con fecha 9 de octubre de 2019, la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático emitió informe previo de análisis ambiental, recogiendo las consultas previas preceptivas.

La Propuesta de Informe de Impacto Territorial ha sido elaborada por la Dirección General de Urbanismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 14.2.b) del Decreto 278/2019, de 29 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad.

En la citada Propuesta de Informe se concluye que, examinada la documentación remitida por el Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya, así como las determinaciones recogidas en el Informe previo de análisis ambiental y en los informes sectoriales que le acompañan, se entiende que resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En las posteriores etapas de tramitación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio, deberán cumplirse las determinaciones recogidas en el Informe de Impacto Territorial, así como los diferentes aspectos, recomendaciones y determinaciones recogidas en los distintos informes sectoriales.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2020.07.13 08:28

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **DECI 24090595030062030176**



En su virtud, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, el Consejo de Gobierno, previa deliberación, en su reunión de 11 de febrero de 2020,

### ACUERDA

**PRIMERO.-** Emitir el Informe de Impacto Territorial, cuyo texto se inserta a continuación, para su incorporación al documento del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Buitrago del Lozoya, de conformidad con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**SEGUNDO.-** Dar traslado al Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya del presente acuerdo, a los efectos de lo señalado en el apartado 4 "in fine" del artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**TERCERO.-** El documento del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Buitrago del Lozoya deberá adaptarse a las consideraciones señaladas en el Informe de Impacto Territorial, de acuerdo con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, 11 de febrero de 2020.

**LA CONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y  
SOSTENIBILIDAD,**

**LA PRESIDENTA  
DE LA COMUNIDAD DE MADRID,**



Paloma Martín Martín



Isabel Díaz Ayuso

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO DE GOBIERNO  
Reunión de 11 FEB 2020  
APROBADO  
EL SECRETARIO GENERAL  
DEL CONSEJO DE GOBIERNO

Fabio Pascua Mateo



# INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BUITRAGO DEL LOZOYA



**ÍNDICE**

- Ficha resumen .....	
- Legislación aplicable .....	
- Antecedentes .....	
- Informe	
0.- Encuadre Territorial y Estructura Urbana .....	
1.- Planeamiento vigente .....	
1.1.- Capacidad actual del planeamiento vigente .....	
2.- Propuesta del Avance .....	
2.1.- Contenido del documento de Avance sobre el que se realiza el presente informe .....	
2.2.- Objetivos generales y particulares del Avance del PGOU .....	
2.3.- Propuesta: Parámetros urbanísticos y de gestión del Avance .....	
2.3.1.- Tratamiento de las antiguas UG de las NN.SS. ....	
2.3.2.- Suelo Urbano.....	
2.3.3.- Suelo Urbanizable .....	
2.3.4.- Suelo No Urbanizable de Protección .....	
2.3.5.- Redes Públicas .....	
3.- Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico-Informe Previo de Análisis Ambiental .....	
4.- Análisis del territorio, evolución y capacidad de acogida .....	
4.1.- Datos demográficos .....	
4.2.- Evolución del Parque Inmobiliario .....	
4.3.- Comparativa del crecimiento de la población y la vivienda .....	
5.- Elementos fundamentales de Impacto Territorial del Avance del PGOU .....	
5.1.- Datos demográficos, necesidades y demanda de viviendas .....	
Conclusión .....	



**ASUNTO:**

Informe de Impacto Territorial del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Buitrago del Lozoya.

**REMITENTE:**

Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya.

**TRAMITACIÓN:**

- |  |            |
|--|------------|
| • Información Pública Avance   | 22/06/2018 |
| • Solicitud de Informe de Impacto Territorial  | 28/06/2018 |
| • Remisión a la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad                                       | 13/07/2018 |
| • Emisión Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico<br>(Informe Previo de Análisis Ambiental) | 09/10/2019 |

**LEGISLACIÓN APLICABLE:**

De acuerdo con lo previsto en el art. 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, modificado por la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, el Informe de Impacto Territorial "analizará la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte y cualesquiera otro aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid".

Para la determinación de la clasificación del suelo se estará a lo establecido en los arts. 13, 14, 15 y 16 de la Ley 9/2001.

En cuanto al contenido específico y documentación de un Plan General, se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la Ley 9/2001. Las determinaciones mínimas contenidas en un avance han de corresponder a las "determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística" definidas en los arts. 35, 36, 37, 38 y 39 y siguientes de la misma Ley, ya que son las que "definen el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro", tal y como se definen en los arts. 36, 37, 38, 39 y 40.

Los expedientes de planeamiento general también deben contener en la memoria que exigen los artículos 43 y 44 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, un análisis específico del impacto que la nueva ordenación prevista en el planeamiento que se pretende aprobar puede provocar en la igualdad de género, entendida esta, como la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres; la identidad y expresión de género, de forma que quede garantizada la no discriminación por razón de orientación e identidad sexual, y que la nueva ordenación fomente la igualdad y no discriminación a las personas LGTBI; el impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia; y la justificación de que la nueva ordenación y la normativa que acompaña al Plan garantiza la accesibilidad, y cumple con los criterios establecidos en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

El Plan General, por otra parte, ha de asegurar "en el medio urbano la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y usos restantes que permitan desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativa a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte" (artículo 3 de la Ley 9/2001), sobre todo relacionado con el propio entorno





comarcal, lo cual requiere de unas determinaciones estructurantes a nivel numérico y gráfico adecuados que lo justifiquen.

Para las redes públicas, se tendrá en cuenta lo dispuesto en los arts. 36 de la citada Ley, que determina *"las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral"*, procediendo a determinar los distintos sistemas y los estándares dimensionales mínimos exigibles y que han de detallarse en el planeamiento con carácter estructurante. Así mismo y de acuerdo con la modificación introducida por la Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público, en su artículo 12 que suprime el apartado 3 del artículo 91 de la Ley 9/2001 del suelo, no existe ya una determinación dimensional para los suelos de redes supramunicipales.

El documento de Avance, por otra parte, debe incluir, tal y como se señala en el artículo 22.4 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, *"un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos"*.

En cuanto al documento de alcance del estudio ambiental estratégico/informe previo de análisis ambiental, se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes, siendo de aplicación la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. El informe previo de análisis ambiental/documento de alcance del estudio ambiental estratégico tendrá la consideración de informe previo de análisis ambiental conforme a lo señalado en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Para la redacción de este informe se ha tenido en cuenta la documentación presentada en la Consejería competente en materia de ordenación del territorio con fecha 28/06/2018, que debe contener la documentación sometida a información pública y que ha de exponer un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y alcance de dicha alteración. Dicha documentación se ha de corresponder con la que exige *"la presente Ley para la aprobación inicial de cada clase de instrumento urbanístico (art.10 de la Ley 3/2007)"*. Junto con esta documentación, se ha tenido en cuenta la información y documentación reproducida en el sistema de información urbanística de la Consejería GDUR - Gestión Documental de Urbanismo.

## ANTECEDENTES:

El Pleno del Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya celebrado el día 22 de junio de 2018, acuerda la aprobación del sometimiento a información pública el documento de avance y documento inicial estratégico del Avance del Plan General de Ordenación Urbana. La publicación del acuerdo de Pleno se realiza en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 162 del día 9 de junio de 2018, con lo que se inicia el trámite de información pública establecido en el artículo 21 de Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

Con fecha 28 de junio de 2018, el Excmo. Ayuntamiento de El Buitrago del Lozoya remite el documento de avance y el documento inicial estratégico del PGOU a la entonces Dirección General de Urbanismo y Suelo (actualmente Dirección General de Urbanismo).

Tras analizar el expediente, se comprueba que la documentación aportada cumple con los requisitos señalados en el punto 2 del artículo 56 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como con el artículo 18 de Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental en cuanto a su evaluación ambiental estratégica y los artículos 22.4 y 24 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 relación con la inclusión de una memoria o informe de sostenibilidad económica.



Con fecha 13 de julio de 2018, la Dirección General de Urbanismo y Suelo, como órgano sustantivo, remite a la Dirección General de Medio Ambiente el documento de avance y documento inicial estratégico del Plan General de Ordenación Urbana de Buitrago del Lozoya para el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica, tal y como se indica en el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

Con fecha 13 de julio de 2018, la Dirección General de Urbanismo y Suelo remite al Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya solicitud de información adicional en relación a como el PGOU se adapta al Cambio Climático, tal y como se establece en el Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PNACC) que señala la integración de estos aspectos, entre otra normativa, en los procesos de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas. Así mismo, se indica que, tras la finalización del periodo de información pública, el Ayuntamiento deberá remitir las sugerencias recibidas.

Con fecha 3 de agosto y 31 de julio de 2018 se comunica tanto al Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya como a la Dirección General de Urbanismo y Suelo que, con fecha 17 de julio de 2018, se inicia el procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de Buitrago del Lozoya. En el mismo oficio se comunica la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas para la determinación del contenido del Estudio ambiental estratégico en los términos establecidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental y la solicitud de informes que se han estimado fundamentales para la elaboración del Informe Previo de Análisis Ambiental /Documento de Alcance.

Con fecha de registro de entrada de 24 de septiembre de 2018, el Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya remite la documentación complementaria solicitada, así como las sugerencias recibidas durante el periodo de información pública.

Con fecha 10 de octubre de 2018, la Dirección General de Urbanismo y Suelo remite CD con la copia de las sugerencias recibidas por el Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya durante el periodo de información pública.

Con fecha 6 de mayo de 2019, la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad comunica a la Dirección General de Urbanismo y Suelo y al Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya la realización del trámite de audiencia de manera previa a la emisión de informe por parte de esta Dirección General, remitiéndose copia de los informes recibidos para que el Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya pueda alegar y presentar los documentos y justificaciones que estime pertinentes.

Con fecha de 9 de octubre de 2019, la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático emite el correspondiente Documento de Alcance del Informe Ambiental Estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, e Informe Previo de Análisis Ambiental, de acuerdo con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

## INFORME:

### 0.- *Encuadre Territorial y Estructura Urbana*

El municipio de Buitrago del Lozoya se localiza en la zona norte de la Comunidad situándose en la cuenca del río Lozoya, situándose a unos 76 km, aproximadamente, de la ciudad de Madrid.

Su término municipal linda con los de: La Serna del Monte por el norte, Gascones por el Noroeste y Piñuecas-Gandullas por el noreste; Villavieja del Lozoya y Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago por el oeste; Garganta de los Montes por el suroeste; Lozoyuela-Navas- Siete Iglesias por el sur; y Puentes Viejas por el sur y sureste.

Con una superficie de 25,97 km<sup>2</sup> y a una altitud media sobre el nivel del mar de 1.000 metros, el municipio se estructura a partir del río Lozoya, que discurre en dirección oeste-este a lo largo de todo



el término municipal creando una barrera y límite al desarrollo urbano únicamente franqueada por los puentes que se localizan en el entorno al núcleo urbano de Buitrago del Lozoya.

Desde el punto de vista ambiental, el municipio se localiza en la fosa del Lozoya, en el corazón de la Sierra del Guadarrama. Su paisaje, por lo tanto, queda determinado por el río Lozoya que determina la estructura topográfica del municipio, registrando un manejo tradicional de los usos del suelo, con aprovechamiento ganadero y forestal, con paisaje en bocage en las zonas más llanas, caracterizado por la alternancia de parcelas agrícolas o pasto separada por muros de piedra o setos vivos, mientras que, en las zonas con topografía más quebrada, se instalan grandes parcelas forestales.

Estas características hacen que Buitrago del Lozoya presente unos valores ambientales y paisajísticos muy importantes, quedando afectado su término municipal por:

- 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.
- La Zona de Especial Conservación “Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte” se declaró mediante Decreto 103/2014, de 3 de septiembre.
- 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.
- 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.
- 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 planes de ordenación.
- 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.

En cuanto a la estructura urbana, el casco histórico se localiza en una posición central dentro del término municipal, ocupando el meandro estructural del río Lozoya y constituyendo un espacio de gran calidad paisajística e histórica. Los arrabales de San Juan y Andarrío, desarrollados en torno a los caminos de acceso al casco histórico y que siguen patrones de ocupación similares, aunque menos denso en el caso del Arrabalde Andarrío, por el norte, ya que se intercalan huertos y pequeñas parcelas con jardines.

Durante la segunda mitad del siglo XX, el municipio crece apoyándose en la Calle Real, en continuidad con el Arrabal de San Juan y en el Paseo del Río, en el que la estructura urbana es mucho más caótica y desordenada.

Posteriormente se producen varios desarrollos unifamiliares, como la Urbanización el Pinar y las urbanizaciones que se apoyan en la Cañada Real de San Lázaro, a modo de ensanche con parcelas de unos 1.000 m<sup>2</sup>.



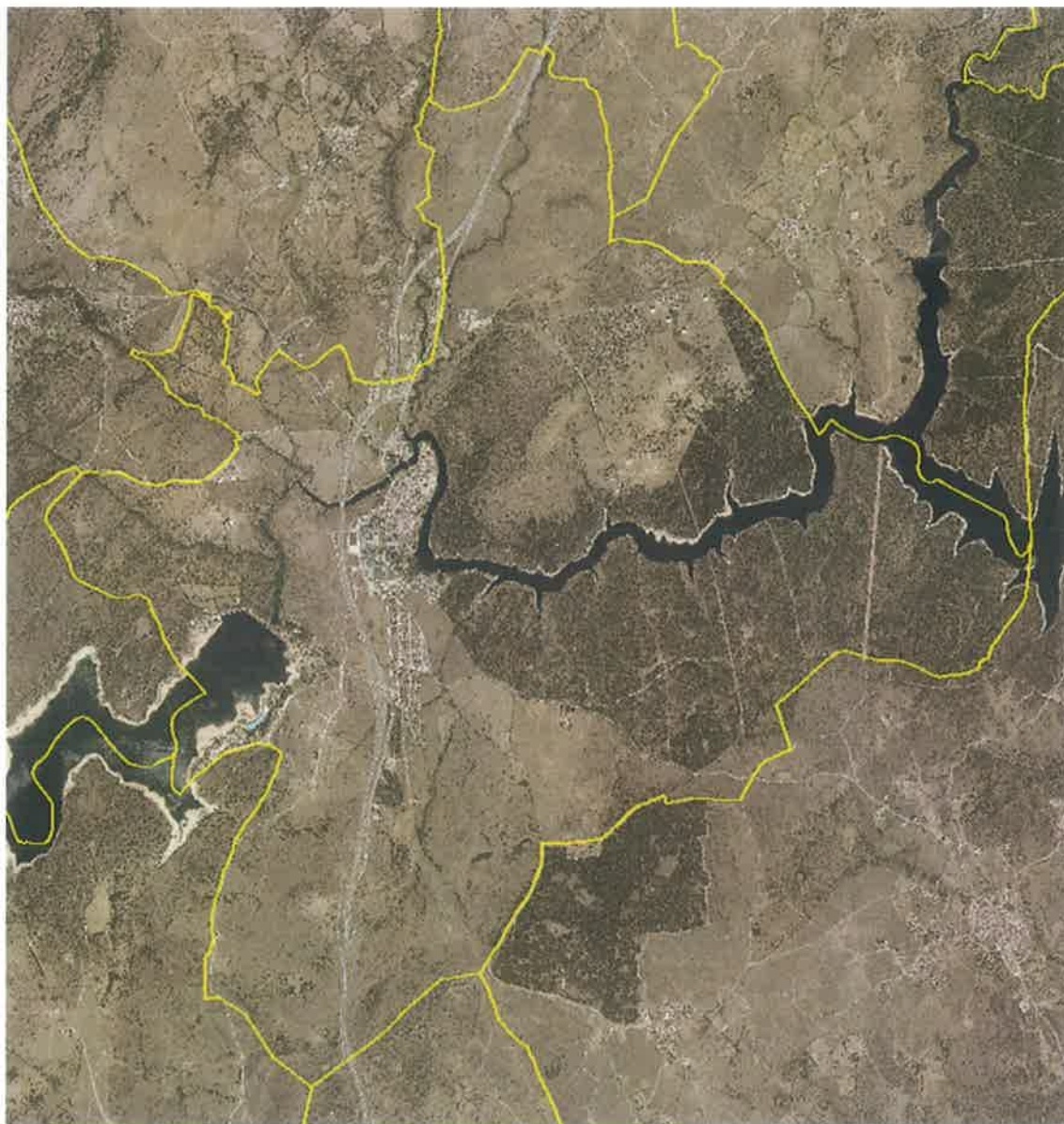




**Término municipal de Buitrago del Lozoya sobre base topográfica**  
 Fte. Centro Regional de Información Cartográfica. CAM







***Término municipal de Buitrago del Lozoya sobre ortofotografía de 2017  
Fte. Centro Regional de Información Cartográfica. CAM***

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2020.07.13 08:28

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1240990595030062030176**



## 1.- Planeamiento vigente

El planeamiento vigente del municipio son las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Buitrago del Lozoya y el Catálogo de Bienes a Proteger, aprobadas por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de fecha 17 de mayo de 1991 y publicadas en el B.O.C.M. número 144, del 19 de junio de 1991.

Esta aprobación fue recurrida por el Ayuntamiento por no haberse publicado en su integridad, de modo que por Orden del 20 de mayo de 1996 se hace público el contenido de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias en el B.O.C.M. de 22 de junio de 1996.

Durante los años de vigencia de las Normas Subsidiarias (NN.SS. 1991) se han producido varias modificaciones puntuales, planes especiales, aprobaciones de planes parciales, etc. En la tabla siguiente pueden observarse dichas modificaciones y planes aprobados desde la aprobación de las NN.SS. de 1991.

INCIDENCIA	DOCUMENTO	SECTOR O POLIGONO	F.ACU.	F.BOCM
ORIGINARIO	CATALOGO DE EMBALSES Y HUMEDAL	EMBALSE DE RIOSEQUILLO	10/10/1991	29/10/1991
ORIGINARIO	CATALOGO DE EMBALSES Y HUMEDAL	EMBALSE DE PUENTES VIEJAS	10/10/1991	29/10/1991
ORIGINARIO	PLAN ESPECIAL TEMATICO	LINEA ELECTRICA GANDULLAS RIOSEQUILLO PUENTES VIEJAS EL VILLAR	14/07/1992	14/08/1992
ORIGINARIO	PLAN ORD EMBALSES	EMBALSE DE RIOSEQUILLO	24/02/1994	14/03/1994
ORIGINARIO	PLAN ORD EMBALSES	EMBALSE DE PUENTES VIEJAS	24/02/1994	14/03/1994
ORIGINARIO	PLAN ESPECIAL TEMATICO	OBRAS DE CONSTRUCCION DE EMISARIO AL EDAR DE BUITRAGO	29/07/1997	09/10/1997
ORIGINARIO	PLAN PARCIAL	SAU 1	12/05/1999	21/07/1999
MODIF CORRECC ERRORES MAT	NORMAS SUBS Y CATALOGO	REGULACION DEL RETRANQUEO EN ORDENANZA DE EDIF AISLADA	26/08/1999	14/09/1999
ORIGINARIO	PROY COMPENSACION	SAU 1	14/04/2000	15/06/2000
MODIF TRAMITAC ORDINARIA	PROY COMPENSACION	SAU 1	22/02/2001	17/05/2001
ORIGINARIO	ESTUDIO DE DETALLE	C COTOS 2 4 6 CV A C MANGIRON	28/06/2001	31/08/2001
MODIF TRAMITAC ORDINARIA	NORMAS SUBS Y CATALOGO	MODIF 1 EL PINAR	21/03/2002	04/04/2002
REVISION	PLAN ORD EMBALSES	EMBALSE DE RIOSEQUILLO	05/07/2002	31/07/2002
REVISION	PLAN ORD EMBALSES	EMBALSE DE PUENTES VIEJAS	05/07/2002	31/07/2002
ORIGINARIO	ESTUDIO DE DETALLE	PZA HUERTA DE LAS FLORES AMPL DE RESTAURANTE	09/07/2009	19/08/2009
ORIGINARIO	ESTUDIO DE DETALLE	REHABILITACION DE EDIFICIO EN LA C PUENTE NUEVO 14	23/09/2010	26/11/2010
ORIGINARIO	ESTUDIO DE DETALLE	C DE LA FUENTE 18	20/03/2013	29/05/2013
ORIGINARIO	ORDENANZAS	TRAMITACION DE LICENCIAS URBANISTICAS	13/01/2015	31/01/2015
ORIGINARIO	PLAN ESPECIAL	ABASTECIMIENTO A BUITRAGO DE LOZOYA	26/11/2015	11/12/2015
ORIGINARIO	ORDENANZAS	INSTALACION DE MESAS Y TERRAZAS	31/03/2017	21/04/2017
MODIF TRAMITAC ORDINARIA	ORDENANZAS	INSTALACION DE MESAS Y TERRAZAS	19/04/2018	08/05/2018
ORIGINARIO	ESTUDIO DE DETALLE	REHABILITACION Y AMPL DEL EDIFICIO EN LA PZA PICASSO	19/04/2018	06/03/2019

### **Documentos urbanísticos aprobados definitivamente que desarrollan las NN.SS. de 1991**

*Fte. Elaboración propia a partir de los datos de GDUR - Gestión Documental de Urbanismo*

Por otra parte, se han tramitado varias modificaciones de las Normas Subsidiarias, de las que únicamente se ha aprobado definitivamente la número 1, mientras el resto se encuentran en diversos momentos de su tramitación pero sin llegar a tener una aprobación definitiva.

En la Memoria de las Normas Subsidiarias de 1991 se clasifica la totalidad del suelo del municipio en tres clases:

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2020.07.13 08:28

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1240990595030062030176**



⇒ Suelo Urbano. Se incluyen todos los terrenos situados en la Ciudad Histórica (casco histórico, arrabal y ensanche del siglo XIX), Primeros desarrollos de ciudad jardín y áreas de edificación aislada, adosada y abierta de extensión.

Dentro de estas zonas, las NN.SS. de 1991 delimitan una serie de operaciones urbanas, en ámbitos públicos, que "requieren un tratamiento específico, de cara a lograr objetivos de reordenación, de un espacio público existente o para el que las normas proponen una transformación."

Así mismo, las Normas proponen áreas de remodelación en suelo urbano, que coinciden con los suelos vacantes de escasa dimensión y con "el objetivo de contribuir a una mayor clarificación estructural y de zonificación." Dichas zonas se corresponden con las denominadas como Unidades de Gestión.

## RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

## UNIDADES DE GESTIÓN

U.G.Nº	S.T.	APROVECHAMIENTO		CESIÓN		E.L. Dot.		PLAZOS
		S.T.	Nº par.	S.t.	Viarío			
1	2.020	1.420	10	600	600	-	-	4 años
2	1.780	1.190	7	630	630	-	-	--
3	2.174	1.824	10	370	370	-	-	--
4	2.785	2.519	9	266	266	-	-	4 años
5	3.140	1.820	12	1.320	720	-	720	4 años
6	1.350	354	2	996	666	330	-	--
7	570	410	2	160	90	70	-	--
8	3.065	2.753	5	312	312	-	-	--
9	2.720	2.450	4	270	270	-	-	--
10	10.720	Se reconoce la ordenación existente						
11	3.000	1.940	2	1.060	1.060	-	-	4 años
12	8.400	5.290	8	3.110	3.110	-	-	--
13	7.100	3.835	5	3.265	990	2.275	-	8 años
14	2.250	1.892	3	358	308	50	-	4 años
15	61.640	17.125	15	38.305	5.280	32.125	-	--

+edf.hot.

**Unidades de Gestión propuestas por las NN.SS. 1991**  
Fte. Memoria de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya

⇒ Suelo Urbanizable. Las NNSS vigentes delimitan tres sectores de Suelo Apto para Urbanizar, SAU 1 y SAU 2 de uso residencial, y el SAU 3, de uso industrial. El Plan Parcial del SAU 1 fue aprobado con fecha de 12 de mayo de 1999, encontrándose desarrollado en la actualidad, mientras que el SAU-2 no ha finalizado su tramitación ya que se ha redactado una Modificación Puntual para la implantación de dotaciones municipales y establecimiento de la Ordenación Pormenorizada del SAU-2 que cuenta con aprobación inicial. El SAU 3 no ha comenzado su tramitación

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2020.07.13 08:28

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1240990595030062030176

**SUELO APTO PARA URBANIZAR****RESIDENCIAL**

P.P. Nº	S.	NºMAX.VIV.	CESSION E.L. vinculante	PLAZO
SAU 1	80.000	100	En borde este	4 años
SAU 2	90.000	100	En borde oeste	8 años

**INDUSTRIAL**

P.P. Nº	S.	SUELO NETO	CESSION E.L. vinculante	PLAZO
SAU 3	158.000	65.000	En borde este	4 años

*Unidades de Gestión propuestas por las NN.SS. 1991  
Fte. Memoria de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya*

- ⇒ Suelo No Urbanizable. "El terreno no considerado urbano ni urbanizable se clasifica como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, Suelo No Urbanizable Protegido y Suelo No Urbanizable Común.

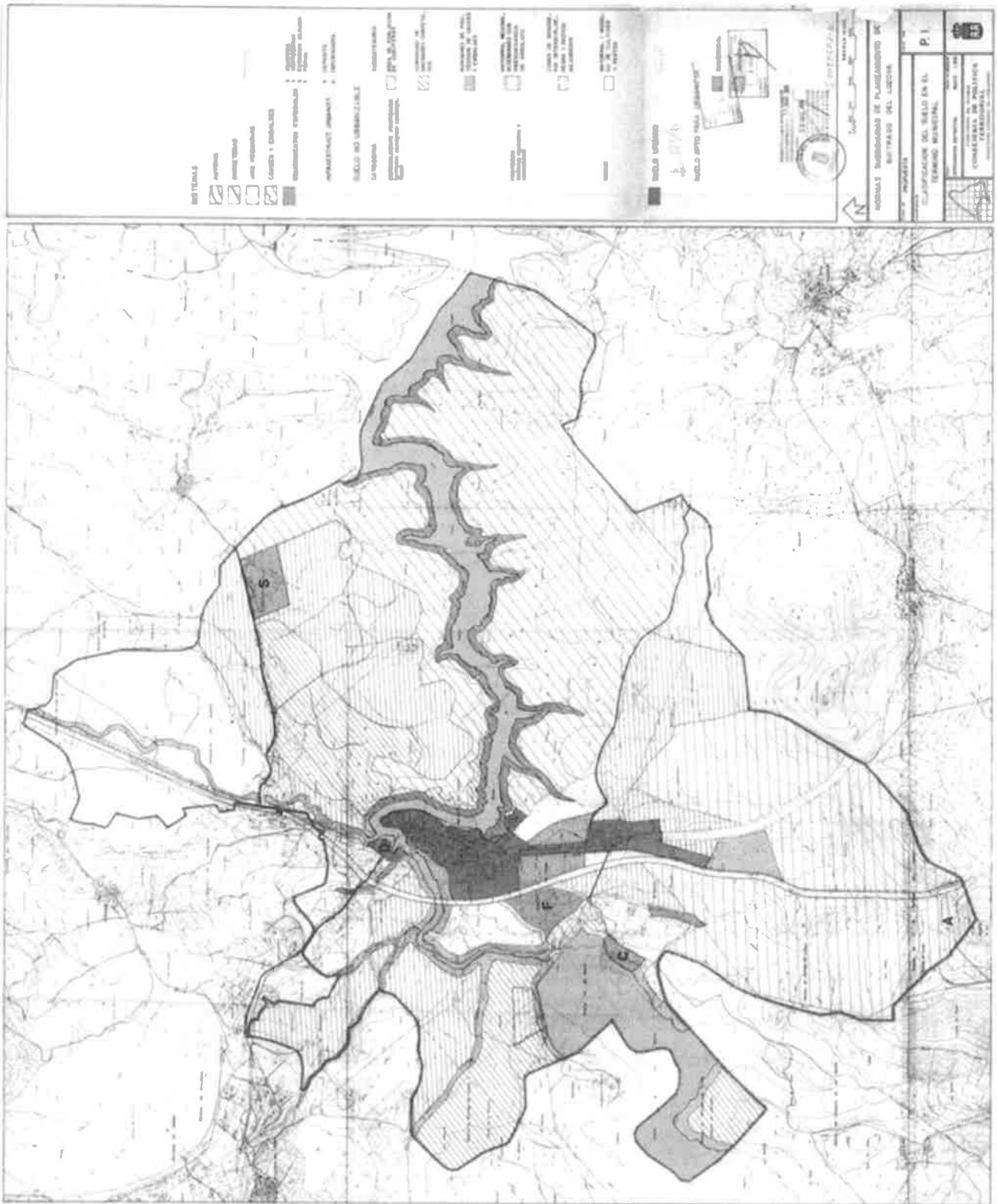
**SUPERFICIES TOTALES DE LOS SUELOS CLASIFICADOS:**

SUELO URBANO .....	71 Has.
SUELO APTO PARA URBANIZAR .....	32,8 Has.
<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>	
COMUN .....	342,1 Has.
PROTEGIDO .....	971 Has.
ESPECIALMENTE PROTEGIDO .....	1.233,1 Has.
<b>TOTAL SUPERFICIE TERRINO MUNICIPAL .....</b>	<b>2.650 Has.</b>

*Superficies por clase de suelo propuestas por las NN.SS. 1991  
Fte. Memoria de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya*







**Clasificación del Suelo de Buitrago del Lozoya (Normas Subsidiarias de 1991)**  
 Fte. Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2020.07.13 08:28

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1240990595030062030176**





### 1.1.- Capacidad actual del planeamiento vigente

En cuanto al grado de desarrollo del planeamiento vigente del municipio, un análisis de la información recogida en el Sistema de Información Territorial (SIT) de la Comunidad de Madrid, refleja que los SAUs 2 y 3 no se han desarrollado, mientras que de las 15 Unidades de Gestión que plantean las Normas Subsidiarias vigentes, se han desarrollado totalmente 7, mientras que de las 8 restantes, 5 no han tenido ningún grado de desarrollo y las 3 restantes se han desarrollado parcialmente.

Con respecto al suelo urbano de actuación directa, un análisis visual sobre la ortofotografía de 2017 (que es la última que se dispone), muestra la existencia de numerosas parcelas vacantes, principalmente en las urbanizaciones que se apoyan en la Cañada Real de San Lázaro.

Este grado de desarrollo de las NN.SS. vigentes supone que existiría una capacidad residual de vivienda de, aproximadamente, 195 viviendas, que se distribuirían de la siguiente forma:

- En Suelo Urbano de actuación directa, aproximadamente unas 14 viviendas.
- En las Unidades de Gestión propuestas por las NN.SS., unas 49 viviendas.
- En Suelo Apto para Urbanizar, unas 132 que se corresponden con las 100 viviendas previstas en el SAU 2 y unas 32 por desarrollar en el SAU 1.

Las Normas Subsidiarias de 1991 planteaban unas 342 viviendas, tal y como se muestra en la tabla siguiente

#### **NUMERO DE VIVIENDAS PREVISTO:**

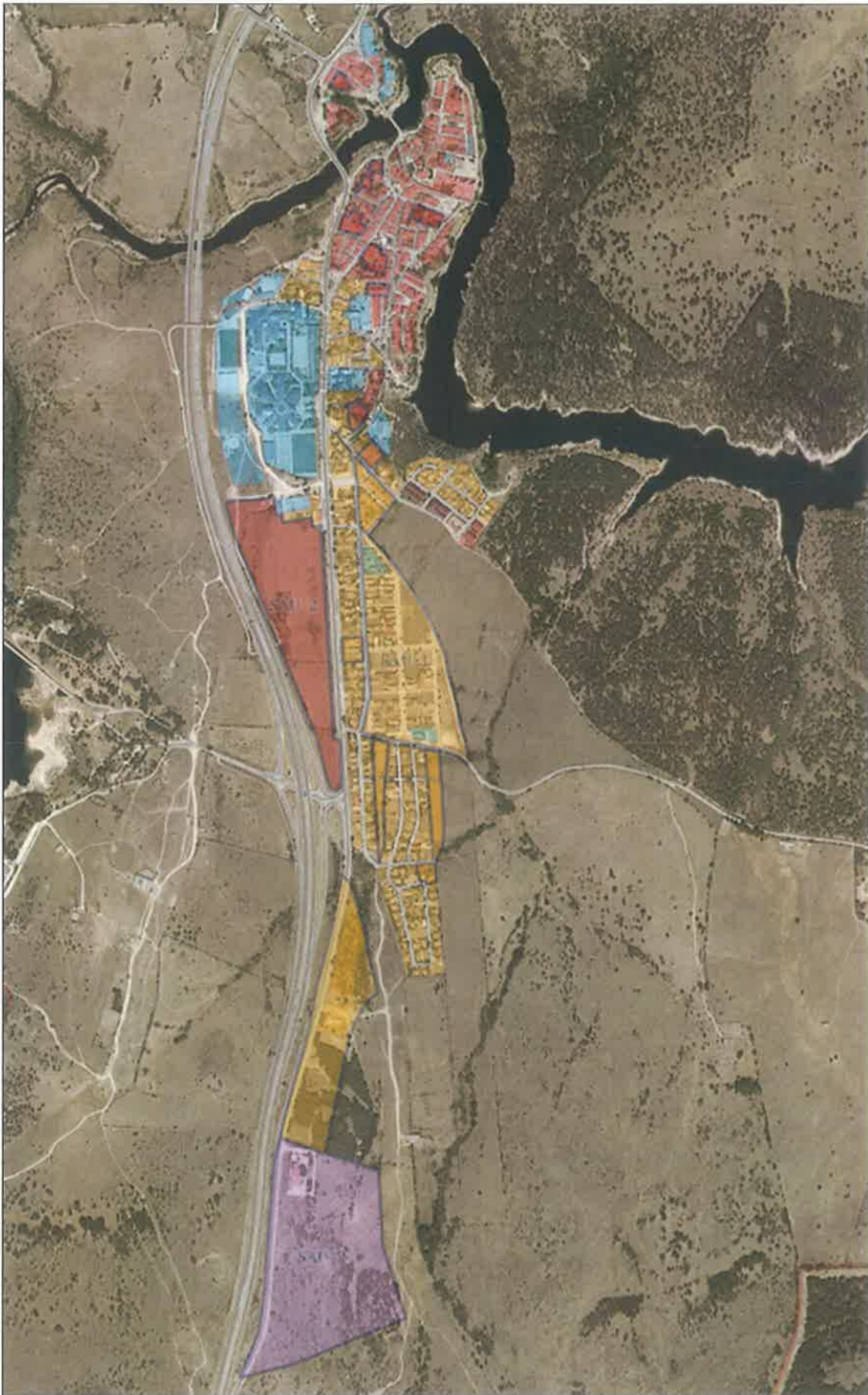
<b>En SAU .....</b>	<b>200</b>
<b>En U.G. ....</b>	<b>92</b>
<b>En suelos vacantes de actuación directa (estimación) ...</b>	<b>50</b>
	<b>-----</b>
<b>TOTAL</b>	<b>342</b>

**Número de viviendas previstas por las NN.SS. 1991**  
Fte. Memoria de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya

Sí tenemos en cuenta los datos de la tabla anterior y el número de viviendas aproximadas que estarían por desarrollar, se puede deducir que entre 1991 y 2017 (año de la ortofotografía sobre la que se ha realizado el análisis), se han desarrollado en Buitrago del Lozoya 147 viviendas, poco más del 42% de las viviendas previstas por las Normas Subsidiarias vigentes.

La imagen siguiente muestra los suelos urbanos y urbanizables sobre la ortofotografía de 2017 con un nivel de transparencia de las capas que permiten observar el grado de desarrollo de los diferentes sectores de Suelo Apto para Urbanizar y del Suelo Urbano





**Desarrollo de los diferentes ámbitos y suelo urbano de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya**  
Fte. Sistema de Información Territorial (SIT) de la Comunidad de Madrid

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2020.07.13 08:28

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv)  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1240990595030062030176**



## 2.- Propuesta del Avance

El Avance del PGOU de Buitrago del Lozoya señala como propósito fundamental del nuevo planeamiento un 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.”

En este sentido y entre otras consideraciones, en la Memoria de Ordenación del PGOU se señala, en relación con la necesidad de redactar un nuevo planeamiento:

- *“La 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.*
- *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”.*

### 2.1.- Contenido del documento de Avance sobre el que se realiza el presente informe

Para la elaboración del presente Informe de Impacto Territorial se ha tenido en cuenta la documentación aportada en el Avance del PGOU de Buitrago del Lozoya, por lo tanto, sobre el que se emite este informe consta de la siguiente documentación:

- VOLUMEN 1. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA
  - Documento. Memoria Informativa
  - Planos de Información
- VOLUMEN 2. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL
  - Documento Inicial Estratégico
- VOLUMEN 3. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA
  - Memoria de Ordenación
  - Estudio de Viabilidad
  - Normativa Urbanística
  - Normativa Urbanística – Fichas de Ámbitos
  - Catálogo de Bienes Protegidos
  - Inventario de Instalaciones en SNU
  - Planos de Ordenación
- VOLUMEN 4. ANEXOS SECTORIALES Y AMBIENTALES
  - Estudio Hidrológico
  - Estudio Acústico
  - Estudio de Paisaje
  - Estudio de Saneamiento
  - Estudio de Residuos
  - Estudio de Caracterización de Suelos
  - Estudio de Contaminación Atmosférica
  - Informe Arqueológico
- ANEXOS AL PLAN GENERAL

- Plan Director de Abastecimiento CYII
- Plan Director de Saneamiento CYII
- Plan de Gestión de Residuos Sierra Norte

COPY ELECTRONICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2020.07.13 08:28

Emisión y firmada por: DE LA HOZ VAZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1240990595030062030176**



## 2.2.- Objetivos generales y particulares del Avance del PGOU

El documento de Avance señala unas líneas básicas que representan el modelo de ordenación propuesto para el nuevo PGOU y que afectan a aspectos ambientales y territoriales, socioeconómicos y urbanísticos, e instrumentales y normativos. Dichos objetivos y criterios de ordenación general, aparecen reflejados en la Memoria de Ordenación del Avance.

### A) OBJETIVOS GENERALES:

- *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.*
- *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.*
- *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.*
- *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.*
- *La incorporación en todas las actuaciones de criterios de optimización de recursos energéticos y tratamiento paisajístico, especialmente en todos los nuevos desarrollos urbanos.*
- *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.*
- *La especialización de Buitrago del Lozoya como cabecera comarcal de la Sierra Norte y municipio de interés turístico, poniendo en valor sus principales activos:*
  - *Su peculiar conjunto histórico, como elemento clave para la generación de servicios de calidad relacionados con la hostelería, el turismo, etc.*
  - *La calidad de su paisaje circundante, elemento de atractivo para actividades de ocio y turismo.*
  - *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.*

### B) OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL:

- *Preservación de áreas ambientales de valor ecológico, de crecimientos residenciales innecesarios o espontáneos.*
- *Aprovechamiento sostenible de los recursos naturales del municipio.*
- *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.*
- *La definición de una normativa específica en los suelos no urbanizables protegidos que regule las actuales instalaciones que se realizan sobre ellos.*

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2020-07-13 08:28

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1240990595030062030176**



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

### C) OBJETIVOS ESPECÍFICOS PARA EL DESARROLLO DEL MUNICIPIO Y DEL CONJUNTO URBANO:

- El incremento de población fija en el municipio mediante las siguientes acciones:
  - La mejora y el incremento de los servicios actuales, que conlleva una mejor oferta para el lugar de residencia permanente.
  - 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.
  - La calificación y gestión de nuevos sectores de suelo urbanizable.
  - La adaptación de la oferta de nueva vivienda a la demanda real de la ciudadanía.
  - 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.
- 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:
  - 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.
  - La creación de lugares de empleo especializado que atraigan nueva población al municipio.
- La obtención de un patrimonio municipal de suelo destinado a resolver las demandas actuales en el municipio relativas a vivienda, a saber:
  - Vivienda a bajo coste, vivienda social, destinada a grupos de población con recursos económicos escasos.
  - Programas de vivienda con protección pública (VPP) con programas edificados diversos que permiten dar satisfacción a grupos de población en distintas situaciones familiares.
  - Vivienda transitoria, dirigida a personas o grupos en situación de coyuntura: jóvenes, mayores, inmigrantes.
  - 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.
- 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.
- La obtención de suelo público para resolver demandas de dotaciones públicas específicas (dotaciones sanitarias, educativas y culturales)





- *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.*
- *La intervención pormenorizada en las áreas de suelo urbano no consolidado que permita resolver conflictos actuales:*
- *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.*
- *La definición de medidas que posibiliten resolver los actuales problemas de infraestructuras básicas con definición de ámbitos de reparto de cargas. La identificación de todos aquellos referentes territoriales que pueden aportar al núcleo urbano una imagen de singularidad.*
  - *Patrimonio edificado.*
  - *Elementos en suelos no urbanizables.*
  - *Patrimonio arbóreo urbano de especial interés.*
- *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.*
- *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.*
- *La propuesta explícita de una estrategia de gestión municipal que posibilite la consecución de los objetivos expuestos.*

### 2.3.- Propuesta: Parámetros urbanísticos y de gestión del Avance

El documento de Avance del PGOU de Buitrago del Lozoya toma como punto de partida las Normas Subsidiarias vigentes, las diferentes modificaciones tramitadas y el documento de PG que se comenzó en 2004 y se interrumpió en 2010.

#### ➤ Alternativa 0. Mantenimiento de las actuales NN.SS.

Sería la denominada como “alternativa cero” que supondría la ausencia de plan y mantener el horizonte de crecimiento del suelo urbanizable. Las determinaciones serían las de las NN.SS. vigentes, la modificación puntual aprobada y el Plan Parcial del SAU 1, así como las características del suelo urbano que se reflejan en el punto 1 de este informe, con la ordenación pormenorizada aprobada por el Plan Parcial del SAU 1.

#### ➤ Alternativa 1.

Esta alternativa recogería la propuesta de Plan General que se expuso a información pública en 2006, al que se añadiría la Modificación Puntual 1 “Miramontes” aprobada definitivamente.

La ordenación se caracteriza por un modelo de desarrollo concentrado entorno al núcleo histórico, ampliándose desde éste y apoyadas en las diferentes vías de comunicación, generando un esquema lineal junto a la antigua N-I en los que se sitúan los suelos urbanizables con diferentes tipologías, de modo que se preservan las zonas más alejadas al entorno urbano.

Dicho modelo compacto permitiría una movilidad sostenible y una fácil accesibilidad a los diferentes servicios, eliminando buena parte de los movimientos motorizados en los desplazamientos diarios.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2020.07.13 08:28

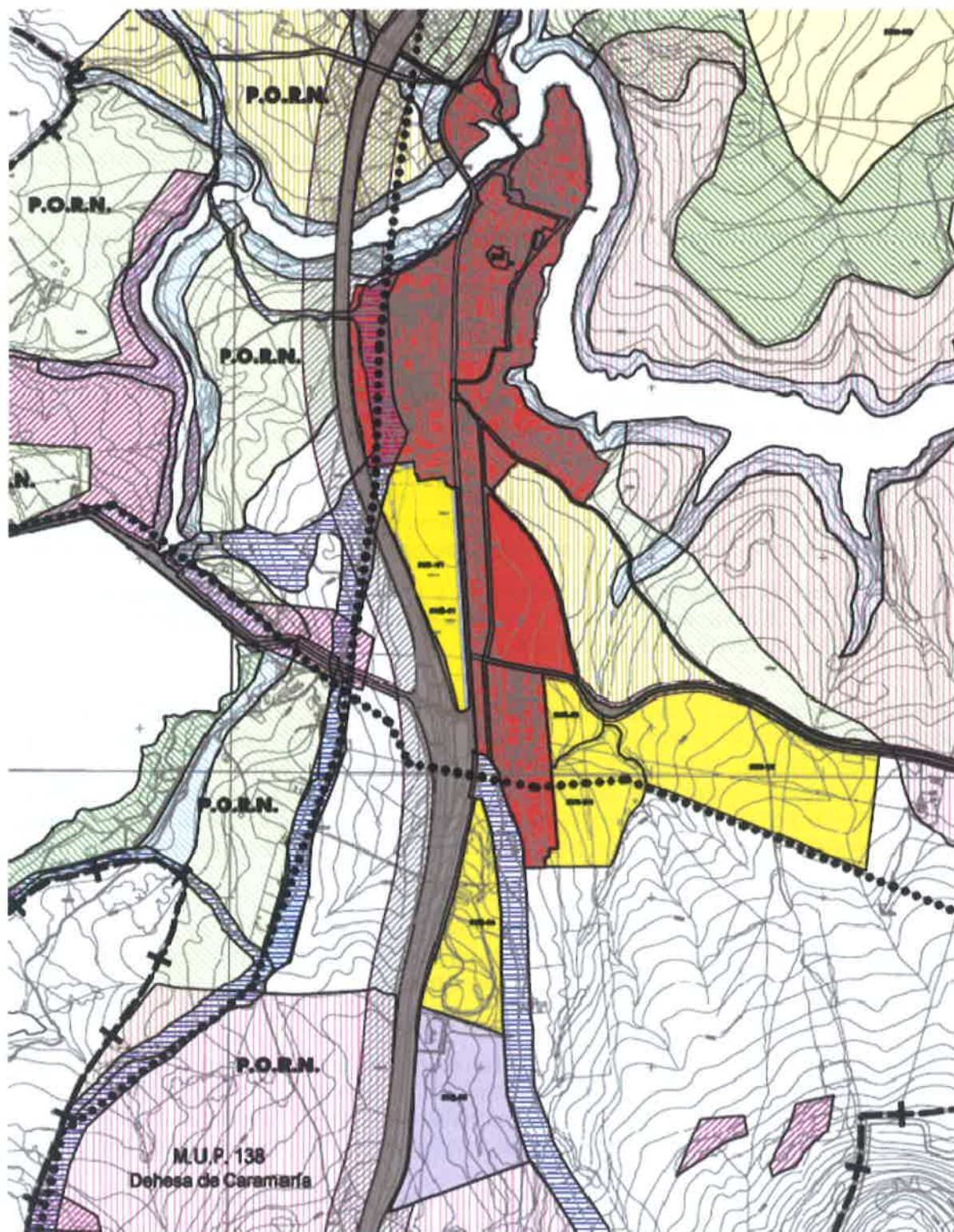
Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1240990595030062030176**





La propuesta incluiría el desarrollo de siete sectores de suelo urbanizable, de los que cinco serían residenciales (con un máximo de 1.276 viviendas) y los dos restantes incluirían usos industriales y dotacionales respectivamente.



**Propuesta por la Alternativa 1 que coincide con la propuesta del PGOU de 2006**  
 Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Buitrago del Lozoya



➤ Alternativa 2.

Se plantea con criterios similares a la Alternativa 1 en cuanto a la concentración de los desarrollos junto al casco urbano actual, aunque reduciendo los suelos urbanizables para ajustar la oferta a la escasa demanda existente.

Además, esta alternativa ha tenido en cuenta los condicionantes ambientales del arroyo que atraviesa el sector 2 de la Alternativa 1 y a la necesidad de compensar la disminución de suelo forestal que afecta al sector 5 (obteniéndose suelo en una proporción 2/1 de características similares). Además, se excluye el sector terciario "Telefónica" que se encuentra afectado por un Hábitat de Interés Comunitario.

En resumen, esta alternativa propone 4 sectores de suelo urbanizable, dos residenciales (uno unifamiliar y el otro mixto, con un máximo de 139 viviendas), y los dos restantes industrial y dotacional.

➤ Valoración de Alternativas.

En la Memoria de Ordenación del PGOU de Buitrago del Lozoya se analizan las diferentes alternativas propuestas, descartando la Alternativa Cero debido a:

- El agotamiento del suelo residencial de nuevo desarrollo hace necesario una nueva oferta de suelo *"para satisfacer, tanto la demanda interna como la nueva que plantea la transformación del carácter del municipio, de segunda hacia residencia permanente"*.
- La necesidad de implantar equipamientos y dotaciones que den servicio a la población inmigrante en aumento, *"obliga a la generación de nuevos desarrollos a los cuales vincular la obtención de redes públicas"*.

Respecto a la Alternativa 1, es desechada por *"incumplir legislación de superior rango, cual es el Plan de Ordenación del Embalse de Puentes Viejas, que clasifica como suelos de protección ganadera los ámbitos SUE-2 y 5, propuestos como suelo urbanizable sectorizado en esta alternativa. Además, los sectores de suelo urbanizable planteados al sureste del núcleo urbano son atravesados por el arroyo de la Tejera y, por tanto, con una importante afección hidrológica que hace inviable su desarrollo, en aras de preservar el ecosistema y los valores ecológicos asociados a dicho arroyo"*.

De esta forma, la propuesta que realiza el PGOU de Buitrago del Lozoya es desarrollar la Alternativa 2, *"que actualiza respecto a la primera el dimensionado conforme a las necesidades reales y que goza de un mejor encaje en las afecciones sectoriales que concurren en el territorio municipal"*.

*El modelo resultante apuesta por la consecución de una estructura urbana compleja de densidad media, no dispersa, con equipamientos de cercanía y redes de espacios públicos estratégicamente situados. Estas redes permiten estructurar funcionalmente el municipio y obtener para el uso dotacional las áreas necesarias en un municipio de estas características.*

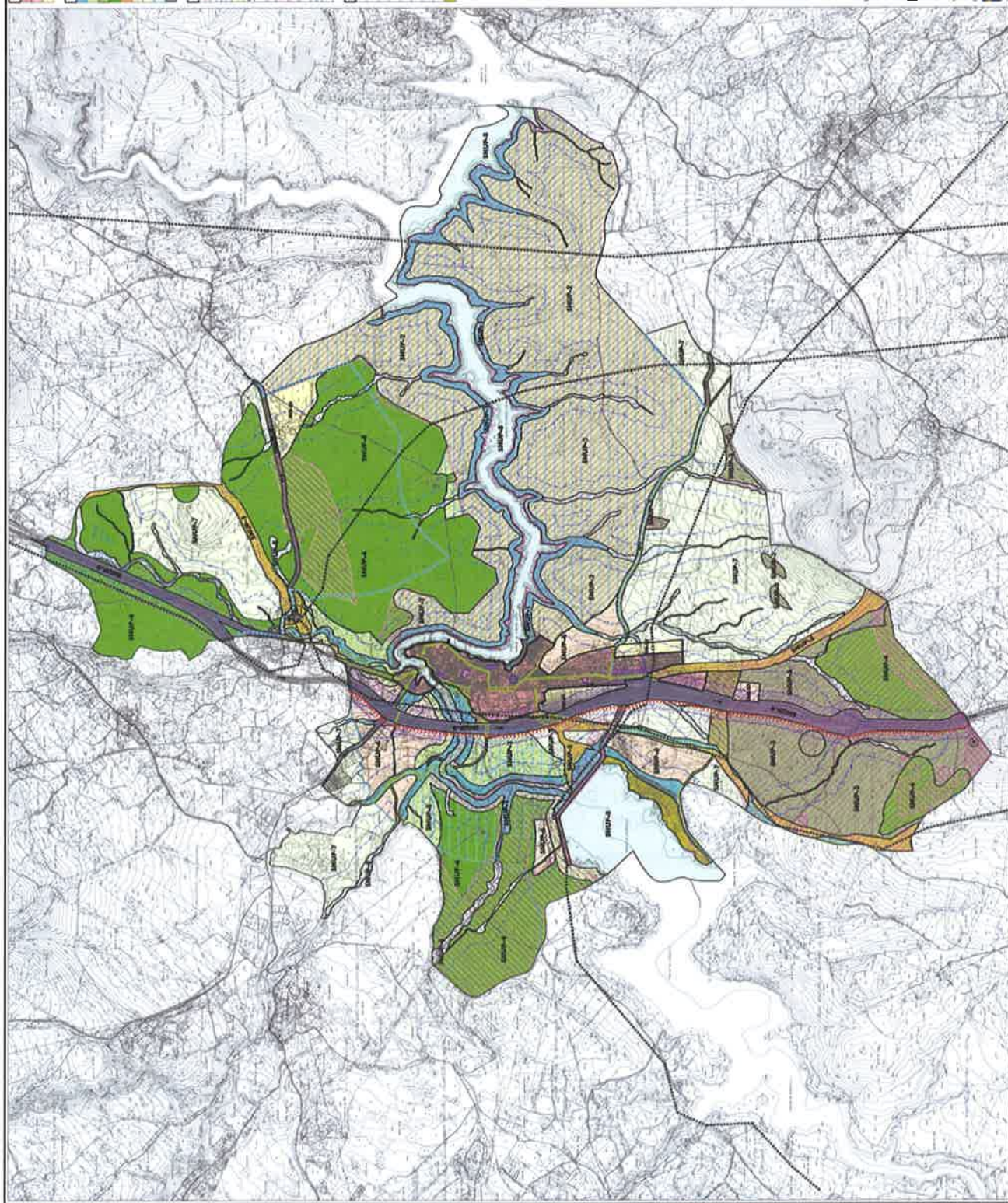
*Todo ello configura esta alternativa 2 como la mejor expresión del modelo urbano objetivo en el municipio de Buitrago del Lozoya, de forma coherente con el diagnóstico y los criterios de inserción regional"*.





<b>USOS TERRITORIALES Y ORDENACIÓN</b>	
	USO RESIDENTIAL DE BAJA DENSIDAD
	USO RESIDENTIAL DE MEDIA DENSIDAD
	USO RESIDENTIAL DE ALTA DENSIDAD
<b>USOS Y ORDENACIÓN DE LA ZONA DE PROTECCIÓN</b>	
	USO RESIDENTIAL DE BAJA DENSIDAD
	USO RESIDENTIAL DE MEDIA DENSIDAD
	USO RESIDENTIAL DE ALTA DENSIDAD
	USO RESIDENTIAL DE BAJA DENSIDAD
	USO RESIDENTIAL DE MEDIA DENSIDAD
	USO RESIDENTIAL DE ALTA DENSIDAD
	USO RESIDENTIAL DE BAJA DENSIDAD
	USO RESIDENTIAL DE MEDIA DENSIDAD
	USO RESIDENTIAL DE ALTA DENSIDAD
<b>USOS Y ORDENACIÓN DE LA ZONA DE PROTECCIÓN</b>	
	USO RESIDENTIAL DE BAJA DENSIDAD
	USO RESIDENTIAL DE MEDIA DENSIDAD
	USO RESIDENTIAL DE ALTA DENSIDAD
	USO RESIDENTIAL DE BAJA DENSIDAD
	USO RESIDENTIAL DE MEDIA DENSIDAD
	USO RESIDENTIAL DE ALTA DENSIDAD
	USO RESIDENTIAL DE BAJA DENSIDAD
	USO RESIDENTIAL DE MEDIA DENSIDAD
	USO RESIDENTIAL DE ALTA DENSIDAD
	USO RESIDENTIAL DE BAJA DENSIDAD
	USO RESIDENTIAL DE MEDIA DENSIDAD
	USO RESIDENTIAL DE ALTA DENSIDAD

Ayuntamiento de Buitrago de Lozoya  
**PLAN GENERAL**  
 DOCUMENTO DE REGULACIÓN DEL AVANCE  
**PLANES DE ORDENACIÓN**  
 PO-01  
 COMUNICACIÓN INSTRUMENTAL  
 1:10.000  
 1:50.000  
 1:25.000



**Propuesta de ordenación de la alternativa elegida (Alternativa 2) del Avance del PGOU de Buitrago del Lozoya**  
 Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Buitrago del Lozoya

Fecha de Emisión: 2020.07.13 08:28

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1240990595030062030176**





La Alternativa 2 elegida en la Memoria de Ordenación del Avance, clasifica y categoriza el suelo del término municipal de acuerdo con lo establecido en los artículos 13 de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, tal y como se refleja en la página 72 de la Memoria de Ordenación del Avance.

- Suelo Urbano:
  - Suelo Urbano Consolidado
  - Suelo Urbano No Consolidado
- Suelo Urbanizable:
  - Suelo Urbanizable Sectorizado
- Suelo No Urbanizable de Protección:
  - Por Legislación Sectorial (Suelo No Urbanizable Protegido)
  - Por el Plan General Suelo No Urbanizable Preservado)

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE TOTAL m <sup>2</sup>
SUELO URBANO CONSOLIDADO	662.984
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	87.632
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>	<b>750.616</b>
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	<b>330.972</b>
SNUP protegido	3.939.620
SNUP preservado	20.900.559
<b>TOTAL SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>24.840.179</b>
<b>TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL</b>	<b>25.921.767</b>

**Superficies de las Clases y Categorías de suelo Propuestas**  
Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Buitrago del Lozoya

### 2.3.1.- Tratamiento de las antiguas Unidades de Gestión de las NN.SS. vigentes

El Avance del PGOU describe y desarrolla las determinaciones que se proponen para las Unidades de Gestión de las Normas Subsidiarias de 1991, de modo que plantea:

**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 Verdero; 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 e 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.

Fecha de Emisión: 2020.07.13 08:28

Emisión y firmada por: DE LA HOZ Y AZQUEZ ISABEL  
La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv)  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1240990595030062030176



**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 ámbito de actuación AA-4 en suelo urbano no consolidado, incorporando parcialmente la nueva ordenación planteada en la Modificación Puntual nº 6 que el Ayuntamiento ha empezado a tramitar.

**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.* No reuniendo los terrenos condiciones para ser considerados urbanos conforme al artículo 14 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se recoge como Sector 2 de Suelo Urbanizable, si bien su límite se extiende a la totalidad de la finca rústica afectada.

**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 mantiene como suelo urbano no consolidado (AA-8) si bien ampliado a la totalidad de la finca afectada e incrementando su edificabilidad, vinculando su desarrollo a la previa cesión al Ayuntamiento del colindante Pinar del Mesón.

### 2.3.2.- Suelo Urbano

La propuesta que hace el Avance clasifica como Suelo Urbano Consolidado, "los terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas". Dichas zonas incluyen:

- **El Conjunto Histórico**, según 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), que declaró Bien de Interés Cultural, en la categoría de Conjunto Histórico, el casco antiguo de la Villa de Buitrago.

El Avance del PGOU "define 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 la Ordenanza 1 y en el resto de la Normativa de Catálogo 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".

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2020.07.13 08:28

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1240990595030062030176



- **Los ensanches históricos**, en los que “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.”
- **La Ciudad Jardín**, mantiene su regulación de “densa” y “poco densa” (correspondiente a tipologías edificatorias de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, respectivamente), aunque el Avance introduce diversos ajustes:
  - Zonas ya desarrolladas como edificación adosada o en hilera.
  - Bloques multifamiliares en el borde este del casco, que pasarían a tener ordenanza de manzana.
  - Parcelas de Vivienda aislada de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie, que pasarían a tener una regulación acorde con sus características actuales.
  - Reajustes en el trazado viario, y con el mantenimiento de la preservación como zona verde de los bordes del embalse.
- **Antiguo SAU-1**. Se trataba de un sector con uso dominante residencial y un máximo de 100 viviendas y una ordenanza de 500 m<sup>2</sup> de parcela mínima y 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad neta. Al encontrarse ejecutado, se incorpora al Suelo Urbano Consolidado.

Para el Suelo Urbano No Consolidado, el Avance incluye:

- Conforme al artículo 35.2.c) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Avance del Plan General “establece determinados Ámbitos de Actuación para su desarrollo mediante Actuaciones Integradas; estableciendo de forma simultánea, con carácter de determinación estructurante, los usos globales y coeficientes de edificabilidad de cada una de ellas”.

En el cuadro siguiente pueden observarse los distintos ámbitos previstos en el Avance, así como su superficie y uso global asignado.

ÁMBITO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m <sup>2</sup> cuc)	COEFICIENTE HOMOGENEIZADO (m <sup>2</sup> cuc/m <sup>2</sup> s)	Nº VIVIENDAS
AA-1	3.105,51	3.366,13	4.375,97	1,41	23
AA-2	1.607,96	1.305,05	1.696,56	1,06	5
AA-3.1	1.254,51	1.359,79	1.767,73	1,41	9
AA-3.2	728,91	790,08	1.027,11	1,41	5
AA-4	3.125,88	2.386,61	2.386,61	0,76	8
AA-5	1.892,54	624,92	624,92	0,33	2
AA-6	7.017,42	2.896,44	2.317,15	0,33	7
AA-7	28.517,12	11.770,44	9.416,35	0,33	29
AA-8	38.419,06	12.806,35	12.678,29	0,33	38
AA-9	1.963,09	1.249,02	1.498,82	0,76	5
<b>TOTAL SUNC</b>	<b>87.632,00</b>	<b>38.554,83</b>	<b>37.789,51</b>		<b>132</b>

**Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado**  
Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Buitrago del Lozoya

- El Avance del PGOU incluye la ordenación pormenorizada de todos los Ámbitos de Actuación. Y, en cuanto a su gestión, el AA-7 a través de iniciativa pública del Ayto. de Buitrago del Lozoya en la modalidad de Actuación Aislada, mientras el resto se gestionarán mediante sistema de compensación. Las Unidades de Ejecución serán delimitadas por los correspondientes Planes Parciales de Reforma Interior.





### 2.3.3.- Suelo Urbanizable

Las Normas Subsidiarias vigentes proponían 3 sectores de suelo apto para urbanizar, de los que dos de ellos (los que no han sido ejecutados) se incorporan a la propuesta de ordenación del Avance del Plan General con las siguientes diferencias:

- **S1** (Antiguo SAU-2). Las Normas Subsidiarias plantean este sector de suelo apto para urbanizar con un uso característico residencial y un número máximo de 100 viviendas en parcela de 250 m<sup>2</sup>.

El Estudio de Contaminación Acústica que formaba parte del Estudio de Impacto Ambiental (incluido en el PGOU de 2006 que se aprobó inicialmente), señalaba un exceso de ruido debido a su proximidad a la Autovía N-I, lo que obligaba a reconsiderar los usos residenciales que se planteaban inicialmente por sobrepasar ampliamente los niveles máximos establecidos por el Decreto 78/1999 de la Comunidad de Madrid, sobre contaminación acústica.

Posteriormente y después de la paralización del Plan General de 2006, se inició la tramitación de una Modificación Puntual de las NN.SS. que establecía para la zona más próxima a la autovía, usos terciarios acústicamente compatibles con los niveles acústicos esperados, concentrando los usos residenciales en la franja más alejada.

El Avance recoge las determinaciones de la propuesta de Modificación Puntual con unas determinaciones de Ordenación Estructurante para el S1, adecuándolas *“al nuevo marco normativo configurado tras las últimas reformas de la LSCM, que redujeron sensiblemente las cargas de redes generales, supramunicipales, viviendas de integración social, etc.”*.

- **S3** (Antiguo SAU-3). Las Normas Subsidiarias proponían un sector para uso industrial de unas 15 hectáreas con una edificabilidad bruta de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. El PGOU tramitado en 2006 mantenía las éstas determinaciones, pero el *“Informe Previo de Análisis Ambiental (IPAA) de marzo de 2008, emitido por la Dirección General de Evaluación Ambiental en la tramitación de dicho documento, requería la eliminación de esta propuesta por considerarla incompatible con la condición de Monte de Utilidad Pública de los terrenos, pertenecientes al MUP-138, Dehesa de Caramaría”*.

El documento de Avance, en cualquier caso, señala que:

*“No obstante, analizado el propio informe de los Servicios Jurídicos de la Consejería de Medio Ambiente que acompañaba al IPAA, parece posible descatalogar como monte de utilidad pública la parte afectada, siempre que se planteara la permuta de un área del doble de la superficie afectada y con condiciones físicas similares. Tras la reanudación en 2017 de los trabajos de redacción del Plan General, se mantuvieron contactos con la Dirección General de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid para confirmar la viabilidad del planteamiento, con resultado favorable”*.

Tomando en consideración estos aspectos y estando el sector parcialmente ocupado por el Matadero Comarcal, siendo esta la única posibilidad de suelo público donde sería posible incorporar una pequeña demanda local, el Avance *“opta por mantener la propuesta, si bien reenfocada conforme a lo indicado por el órgano forestal responsable”*.

El Avance propone delimitar un suelo urbanizable sectorizado (S3) de unas 3 hectáreas que ocupa parte del citado SAU-3 de las Normas Subsidiarias vigentes y, para la permuta de superficie del Monte de Utilidad Pública, propone dos alternativas que deben ser analizadas y optar por una de ellas antes de la aprobación inicial.

Dichas alternativas son *El Pinar del Mesón*, contiguo con el sector hacia el Norte y *otros terrenos frente al sector, al otro lado de la autovía*, contiguos al Monte de Utilidad Pública existente y con condiciones similares.

En la imagen siguiente pueden observarse las superficies y la localización de las dos zonas en las que el Avance del PGOU de Buitrago del Lozoya plantea como permuta a la ocupación del MUP-138 en el que se localiza el sector S3.

En cuanto a los nuevos sectores de suelo urbanizable sectorizado propuestos por el Avance:

- **Sector S2 Camino de Manjirón**. Reduce la superficie que se planteaba en el PGOU de 2006 y englobando la UG-12 Las Roturas de las NN.SS. vigentes.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2020/07/15 18:28

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1240990595030062030176**



- **Sector S4** Campus Tecnológico de Telefónica. Se trata de un ámbito de aproximadamente 15 hectáreas localizado al norte del casco urbano en el paraje conocido como "El Bosque" y lindando con la carretera de Gandullas (M-137) y dotada de buena accesibilidad desde la A-1.



**Ámbitos de permuta del MUP del sector S3**  
 Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Buitrago del Lozoya



Actualmente la finca incorpora instalaciones de telecomunicaciones obsoletas y un edificio de servicios complementarios. Según la propuesta del Avance, permitiría plantear una oferta de suelo para usos cualificados especializados y poner en valor el edificio existente.

La delimitación de dicho ámbito estaría 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.*

En la delimitación del sector, se han excluido los terrenos de la finca afectados por dichos hábitats.

SECTOR	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)
S1	MIRAMONTES	RESIDENCIAL MIXTO	82.515,30
S2	AMPLIACIÓN LAS ROTURAS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	56.326,03
S3	INDUSTRIAL MATADERO	INDUSTRIAL	30.853,00
S4	TELEFÓNICA	DOTACIONAL	161.277,38
<b>TOTAL SUS</b>			<b>330.971,71</b>

SECTOR	EDIFICABILIDAD TOTAL (m <sup>2</sup> c)	ÍNDICE EDIFIC. MÁXIMO (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	EDIFIC. RESIDENCIAL m <sup>2</sup> c	EDIFIC. VPP m <sup>2</sup> c	Nº VIVIENDAS	DENSIDAD (viv./ha.)
S1	20.288,57	0,2459	12.781,80	3.834,54	83	10
S2	13.724,11	0,2437	12.351,70	3.705,51	56	10
S3	10.006,38	0,3243	0,00	0,00	0	0
S4	47.785,89	0,2963	0,00	0,00	0	0
<b>TOTAL SUS</b>	<b>91.804,95</b>				<b>138,84</b>	

#### **Determinaciones del suelo urbanizable sectorizado**

Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Buitrago del Lozoya

La ordenación pormenorizada de los distintos sectores se remite a su desarrollo mediante Plan Parcial para los sectores S1, S2 y S4 (de iniciativa privada con sistema de compensación), mientras que el S3 se propone un Pla Especial de iniciativa y gestión directa pública por el Ayuntamiento, ya que dicho sector trata de regularizar y ampliar el Matadero, aprovechando para establecer una pequeña área de actividad en terrenos municipales.

El Avance no propone Suelo Urbanizable No Sectorizado.

#### **2.3.4.- Suelo No Urbanizable de Protección**

El Avance clasifica como Suelo No Urbanizable de Protección - Protegido, los suelos a los que debe aplicarse legislación sectorial y Suelo No Urbanizable de Protección - Preservado a los terrenos que presentan valores intrínsecos o son inadecuados para su urbanización.

**El Suelo No Urbanizable de Protección Protegido comprende aquellos suelos protegidos por legislación sectorial. Dentro de esta categoría se incluyen los siguientes tipos de suelo:**

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1240990595030062030176**





- ⇒ a.1.) SNUP-1 Protección Máxima de los Embalses de Riosequillo y Puentes Viejas (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)

Dichos planes de embalse afectan también a terrenos de otras categorías de SNUP, como cauces, vías pecuarias, montes, etc. Del mismo modo, 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".

- ⇒ a.2.) SNUP-2 Protección de ZEC y Zona de Conservación de Embalses (Plan de Gestión de la Zona de Especial Conservación de la Cuenca del Río Lozoya y Sierra Norte, aprobado por Decreto 103/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid y decretos 119 y 120/2002, de 5 de julio, por el que se aprueban las revisiones de los Planes de Ordenación de los Embalses de Riosequillo y Puentes Viejas).

Se incluyen 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 y los recogidos como "Zona de Conservación" en los Planes de Ordenación de los embalses de Riosequillo y de Puentes Viejas.

- ⇒ a.3.) SNUP-3 Protección Forestal (Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de protección de la Naturaleza)

Según establece el Art.9 de la Ley 16/1995, 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.

- ⇒ a.4.) SNUP-4 Protección de Hábitats Inventariados (Directiva Hábitats: 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).

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:

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

- ⇒ a.5.) SNUP-5 Protección de Vías Pecuarias (Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid)

El Avance 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 Avance, plantea para las Vías Pecuarias las siguientes determinaciones:

- ❖ "Establece una calificación de Red Pública Supramunicipal con carácter estructurante para todas las vías pecuarias independientemente de la clasificación del suelo que atraviesan

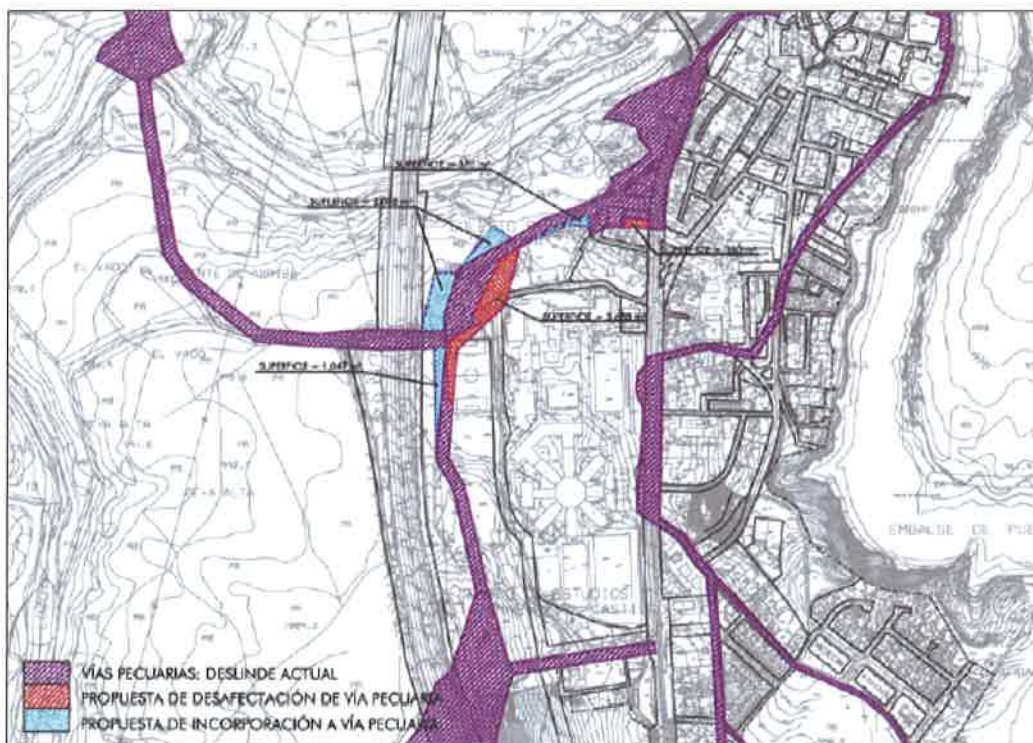
Emitted and signed by: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv)

mediante el siguiente código seguro de verificación: 1240990595030062030176



- ❖ En aquellos tramos de vía pecuaria que cruzan terrenos en suelo no urbanizable que son objeto de protección por otros motivos prevalentes, (cauces, red natura, infraestructura viaria, etc.), se mantiene la afección de vía pecuaria a pesar de su clasificación conforme a otra categoría de protección.
- ❖ En los tramos donde las Cañadas Reales de Velayos y San Lázaro atraviesan el suelo urbano consolidado, se han establecido calificaciones de viario y/o espacio libre público.



**Propuesta actualización deslinde Cañada Real de Velayos y San Lázaro**  
Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Buitrago del Lozoya

- ❖ En las zonas de contacto con los suelos urbanos y urbanizables, se ha establecido el límite de éstos coincidiendo con el de las vías pecuarias identificadas, excluyendo el dominio público pecuario. La excepción a este criterio general es una porción de la Cañada Real de Velayos que se superpone con algunos equipamientos municipales existentes en el borde occidental del núcleo, donde para solucionar el conflicto se plantea actualizar el deslinde de la Cañada Real de Velayos, con el fin de acomodarlo a la realidad existente; permutando los suelos indebidamente ocupados por otros de superficie equivalente, restituyendo la superficie y el ancho inicial. La propuesta se resume en el esquema anterior

Se desafectarían un total de 4.048 m<sup>2</sup> de superficie para restituir este dominio público pecuario indebidamente ocupado, se plantea una permuta por una superficie total de 4.485 m<sup>2</sup>."

- ⇒ a.6.) SNUP-6 Protección de Usos Agrarios Tradicionales (Plan de Gestión de la Zona de Especial Conservación de la Cuenca del Río Lozoya y Sierra Norte, aprobado por Decreto 103/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid y decretos 119 y 120/2002, de 5 de julio, por el que se aprueban las revisiones de los Planes de Ordenación de los Embalses de Riosequillo y Puentes Viejas).
- ⇒ a.7.) SNUP-8 Protección de Cauces (Ley de Aguas RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico).

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1240990595030062030176



Se aplica sobre los terrenos del 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 la legislación reseñada.

⇒ a.8.) SNUP-9 Protección de Infraestructuras. Bajo esta categoría se agrupan los terrenos ocupados por distintas infraestructuras:

- ❖ Carreteras estatales, incluyendo la zona de servidumbre definida en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado.
- ❖ Carreteras Autonómicas, incluyendo la zona de protección definida en la Ley 3/1991, de 7 de marzo de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- ❖ Presa y carretera de acceso del Embalse de Riosequillo.
- ❖ Infraestructuras recreativas del Canal de Isabel II junto al Embalse de Riosequillo.
- ❖ Depuradora en la Carretera de Gandullas. (CYII).
- ❖ Subestación transformadora en la Carretera de Gandullas (Iberdrola).
- ❖ Depósito del Portachuelo (CYII).

El Suelo No Urbanizable Protegido – Preservado. Comprende aquellos suelos que de acuerdo con los criterios de la Ley 9/2001 cuentan con valores específicos que justifican su preservación mediante la protección especial por el planeamiento. Dentro de esta categoría se incluyen los siguientes tipos de suelo:

⇒ b.1.) SNUP-7 Protección Paisajística

El Avance clasifica estos suelos en razón de su consideración como recurso natural. Son suelos eminentemente agropecuarios aptos para acoger principalmente actividades agrícolas y pecuarias ligadas con el medio rural. Se trata de suelos inadecuados para el modelo territorial, que se considera debe preservarse del proceso urbanizador.

El Avance, con la clasificación de estos suelos, “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”.

CATEGORÍA DE SNUP	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
SNUP-1 Protección máxima de embalses	1.436.440
SNUP-2 Protección de ZEC	6.379.730
SNUP-3 Protección Forestal	1.837.270
SNUP-4 Protección de Hábitats inventariados	5.883.660
SNUP-5 Protección de Vías Pecuarias	606.145
SNUP-6 Protección del uso agropecuario tradicional	844.873
SNUP-7 Preservación del paisaje	3.939.620
SNUP-8 Protección de cauces	2.778.051
SNUP-9 Protección de infraestructuras	1.134.390
<b>TOTAL SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>24.840.179</b>

#### Superficies para cada clase de Suelo No Urbanizable

Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Buitrago del Lozoya  
COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2020.07.13 08:28

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1240990595030062030176**





### 2.3.5.- Redes Públicas

El artículo 36 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece las determinaciones sobre Redes Públicas que deben cumplirse en los ámbitos de actuación en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable. El Avance no plantea redes generales con cargo al Suelo Urbano No Consolidado, calculando el estándar final para el Suelo Urbanizable Sectorizado, obteniéndose un ratio de 44,17 m<sup>2</sup> de redes generales por m<sup>2</sup> construible de usos no industriales, superior al mínimo de 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup> c establecido por el artículo 36.5 LSCM.

SECTOR	EDIFICABILIDAD NO INDUSTRIAL	RED GENERAL EL+ZV (m <sup>2</sup> )	RG EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> )	RG INFRAESTR. (m <sup>2</sup> )	TOTAL REDES GENERALES	RATIO m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c
S1	20.288,57	0,00	0,00	10.737,85	10.737,85	52,93
S2	13.724,11	0,00	0,00	4.119,75	4.119,75	30,02
S3	2.001,28	0,00	7.063,66	0,00	7.063,66	70,59
S4	40.618,01	28.275,40	0,00	0,00	28.275,40	59,17
<b>TOTAL SUS</b>	<b>76.631,96</b>	<b>28.275,40</b>	<b>7.063,66</b>	<b>14.857,60</b>	<b>50.196,66</b>	<b>65,50</b>
<b>TOTAL SUNC</b>	<b>37.002,55</b>				<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>TOTALES</b>	<b>113.634,51</b>				<b>50.196,66</b>	<b>44,17</b>

#### Superficies Redes Generales

Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Buitrago del Lozoya

### 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	138.971,12
AH-5 CIUDAD JARDÍN	Residencial mixto	87.137,62
AH-6 EL PINAR	Residencial mixto	38.039,51
AH-7 ENSANCHE UNIFAMILIAR 1	Residencial mixto	29.780,40
AH-8 ENSANCHE UNIFAMILIAR 2	Residencial unifamiliar	246.696,66
AH-9 EL MESÓN	Residencial unifamiliar	38.419,06
<b>TOTAL SU</b>		<b>750.616,15</b>

### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁMBITO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)
AA-1	PLAZA NUEVA	RESIDENCIAL CASCO	3.105,51
AA-2	EL LAVADERO	RESIDENCIAL CASCO	1.607,96
AA-3.1	EL CALDERO	RESIDENCIAL CASCO	1.254,51
AA-3.2	CALLE DE LA CADENA	RESIDENCIAL CASCO	728,91
AA-4	EL FRONTÓN	RESIDENCIAL MIXTO	3.125,88
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	28.517,12
AA-8	EL MESÓN	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	38.419,06
AA-9	PASEO DEL RÍO LOZOYA	RESIDENCIAL MIXTO	1.963,09
<b>TOTAL SUNC</b>			<b>87.632,00</b>

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2020.07.13 08:28

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1240990595030062030176



**TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

SECTOR	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUP. BRUTA
S1	Miramontes	Residencial mixto	82.515 m <sup>2</sup>
S2	Ampliación Las Roturas	Residencial unifamiliar	56.326 m <sup>2</sup>
S3	Industrial Matadero	Industrial	30.853 m <sup>2</sup>
S4	Telefónica	Dotacional	161.277 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUE</b>			<b>330.971 m<sup>2</sup></b>

**TOTAL SUELO NO URBANIZABLE**

CATEGORÍA DE SNUP	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
SNUP-1 Protección máxima de embalses	1.436.440
SNUP-2 Protección de ZEC	6.379.730
SNUP-3 Protección Forestal	1.837.270
SNUP-4 Protección de Hábitats inventariados	5.883.660
SNUP-5 Protección de Vías Pecuarias	606.145
SNUP-6 Protección del uso agropecuario tradicional	844.873
SNUP-7 Preservación del paisaje	3.939.620
SNUP-8 Protección de cauces	2.778.051
SNUP-9 Protección de infraestructuras	1.134.390
<b>TOTAL SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>24.840.179</b>

**SUPERFICIES CLASES DE SUELO**

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE TOTAL m <sup>2</sup>
SUELO URBANO CONSOLIDADO	662.984
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	87.632
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>	<b>750.616</b>
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	<b>330.972</b>
SNUP protegido	3.939.620
SNUP preservado	20.900.559
<b>TOTAL SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>24.840.179</b>
<b>TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL</b>	<b>25.921.767</b>

*Tablas Resumen de los Parámetros de la Propuesta de Avance del PGOU de Buitrago del Lozoya  
Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Buitrago del Lozoya*

**3.- Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico - Informe Previo de Análisis Ambiental (IPAA)**

Con fecha de 9 de octubre de 2019, la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático emite el correspondiente Documento de Alcance del informe Ambiental Estratégico, con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes. El documento de alcance del estudio ambiental estratégico tendrá la consideración de informe previo de análisis ambiental (IPAA) conforme a lo señalado en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2020.07.13 08:28

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1240990595030062030176**



“Se debe señalar que, además de las medidas de prevención, reducción y compensación de efectos negativos que, con carácter general, se incluyen en el documento inicial estratégico presentado, el documento a someter a declaración ambiental estratégica/informe definitivo de análisis ambiental cumplirá las condiciones establecidas por el presente informe, significando que, en los casos en que pudieran existir discrepancias entre unas y otras, prevalecerán las contenidas en este último. Cualquier modificación de tales medidas y condiciones deberá contar con el informe favorable del órgano ambiental competente.

Las condiciones que a continuación se señalan se emiten sin perjuicio de las determinaciones adicionales que puedan resultar de la documentación que se solicita, que, en todo caso, deberá acompañar al documento a someter a declaración ambiental estratégica e informe definitivo de análisis ambiental”.

### ➤ **Informes emitidos sobre documentos del PGOU de Buitrago del Lozoya**

Para las diferentes propuestas de Modificación de las Normas Subsidiarias vigentes, así como para el documento de PGOU de 2006 presentado por parte del Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya, se han emitido una serie de informes ambientales que en buena parte, inciden en las determinaciones que el Informe Previo de Análisis Ambiental señala para el documento de Avance del PGOU de Buitrago del Lozoya objeto de este informe, ya que, tal y como se ha señalado en el capítulo 2, la propuesta de Avance recoge buena parte de las Modificaciones de NN.SS. propuestas así como algunas de las determinaciones del PGOU de 2006. Dichos informes son:

- *Informe previo de análisis ambiental emitido por la Dirección General de Evaluación Ambiental en relación con el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Buitrago del Lozoya (expediente SEA 05/002, 10-UB-00038.1/2005) con fecha de salida 12 de marzo de 2008. Se establecen una serie de condiciones al desarrollo urbanístico.*
- *Resolución emitida por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental en relación con la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Buitrago del Lozoya (expediente SIA 06/082, 10-UB-00082.2/2006) con fecha de salida 25 de mayo de 2006. Se devuelve la documentación.*
- *Informe emitido por el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas en relación con el documento de Avance y el Documento Inicial Estratégico del Plan General de Ordenación Urbana de Buitrago del Lozoya (expediente SIA 18/115 y 10-UB2-00121.2/2018) con fecha de salida 3 de julio de 2018. Con la misma fecha se reenvía la documentación a la Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo.*
- *Informe ambiental estratégico en relación con la Modificación Puntual con ordenación pormenorizada de la urbanización Las Roturas con fecha 4 de junio de 2018 (expediente SIA 17/182, 10-UB2-00191.1/2017).*
- *Resolución por desistimiento en relación con la Modificación Puntual nº7 en el ámbito de la urbanización "LAS ROTURAS", con fecha 24 de junio de 2016 (expediente SIA 16/007, 10-UB2-00007.7/2016).*
- *Informe ambiental en relación con la Modificación Puntual nº 6 de las NNSS de Buitrago del Lozoya, con fecha 19 de noviembre de 2015 (expediente SIA 12/144, 10-UB2-00145.1/2012). Se ponen una serie de condiciones para todas las parcelas salvo para la nº 34 de la urbanización “El Pinar de Buitrago” que se informa desfavorablemente.*
- *Informe ambiental en relación con la Modificación Puntual nº 5 de las NNSS de Buitrago del Lozoya, con fecha 13 de noviembre de 2013 (expediente SIA 12/142, 10-UB2-00144.0/2012).*
- *Informe ambiental en relación con la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya para implantación de dotaciones municipales en el ámbito del SAU-2 con ordenación pormenorizada, con fecha 26 de mayo de 2011 (expediente SIA 10/059, 10-UB-00054.5/2010).*

emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1240990595030062030176



- Documento de referencia en relación con el alcance y contenido del Estudio de Incidencia Ambiental a adjuntar en el trámite de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Buitrago de Lozoya, en el ámbito del denominado S.A.U. 2 "Miramontes", con fecha 12 de febrero de 2010 (expediente SIA 09/193, 10-CPU-00012.6/2009).
- Informes ambientales en relación con la Modificación Puntual nº 4 de las NNSS de Buitrago del Lozoya, relativa a la Ordenanza Ciudad Jardín, emitidos con fechas 29 de agosto de 2002 y 17 de febrero de 2003 (expediente SEA 02/090).
- Informe ambiental en relación con la Modificación Puntual nº 1 "El Pinar" de las NNSS, relativa a la recalificación de una zona verde como residencial y una parte de una zona dotacional deportiva como zona verde, con fecha 11 de marzo de 2002 (expediente ref. 01/472).
- Informe ambiental en relación con la Modificación Puntual nº 3 de las NNSS, relativa al ámbito de gestión UG-9, con fecha 14 de diciembre de 2001 (expediente ref. 01/410).
- Informe ambiental en relación con la Modificación Puntual nº 2 de las NNSS, relativa a la determinación de uso compatible en la Ordenanza de Equipamientos y Servicios Urbanos, con fecha 27 de junio de 2001 (expediente ref. 01/135).
- Informe ambiental en relación con la Modificación Puntual nº1 "El Pinar" de las NNSS, relativa a la recalificación de una zona verde como residencial y de una parte de una zona dotacional deportiva como zona verde, con fecha 12 de julio de 2001 (expediente ref. 01/124). Sentido desfavorable.
- Informe ambiental en relación con el Documento de Catálogo de bienes y espacios protegidos del término municipal de Buitrago del Lozoya, con fecha 20 de julio de 2017 (expediente SIA 14/172, 10-UB2-00170.5/2014)
- Informe ambiental en relación con el Plan Parcial del SAU-3 de Buitrago del Lozoya, (expediente SIA 10/116, 10-CPU-00010.2/2010). Está actualmente en tramitación, a la espera de recibir informe del servicio jurídico.
- Informe en relación con las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Buitrago del Lozoya y Catálogo complementario de bienes a proteger, con fecha 23 de abril d 1991 (expediente 91/060).

Cómo ya se ha hecho referencia, el desarrollo urbano de Buitrago del Lozoya queda condicionado por el importante patrimonio natural y artístico que atesora, de modo que su desarrollo queda determinado por la siguiente legislación sectorial:

- 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.
- 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.
- Infraestructuras supramunicipales que atraviesan el término (carreteras y líneas eléctricas). Sus trazados están protegidos por la diferente normativa sectorial.
- 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.





- Presencia de cauces, en particular el río Lozoya y su red de afluentes, con las correspondientes zonas de dominio público, servidumbre y policía, definidas en el R.D. 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- Zona incluida en espacios de la Red Natura 2000: La Zona de Especial Conservación "Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte" se declaró mediante Decreto 103/2014, de 3 de septiembre.
- 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 planes de ordenación.
- La Dirección General de Patrimonio Histórico tiene definidas diversas zonas de interés arqueológico dentro del término municipal, en virtud de la Ley 3/2013, de 18 de junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- 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.
- Área de importancia para las aves (IBA) denominada Sierra de Ayllón, declarada por la Sociedad Española de Ornitología.
- El ámbito del conjunto histórico de la Villa de Buitrago del Lozoya está declarado Bien de Interés Cultural mediante el Decreto 36/1993, de 11 de marzo, de la Comunidad de Madrid.
- Infraestructuras eléctricas, gasísticas, carreteras del Estado y de la Comunidad de Madrid, reguladas por su correspondiente legislación sectorial.

En lo que respecta en cuanto a la documentación aportada por el Avance, el Informe Previo de Análisis Ambiental detecta una serie de carencias y/o errores que deberán ser completados y corregidos en etapas posteriores.

- *Todas las clases y categorías de suelo recogidas en la Memoria tendrán que reflejarse en los planos, con tramas o colores que no lleven a confusión.*

*En este sentido cabe señalar que el plano de ordenación PO-01 está confuso, la mezcla de tramas de cuestiones muy distintas hace que, por ejemplo, haya terrenos sin clase de suelo como es la zona recreativa del CYII, o falta (o no se ve) las delimitaciones del límite del Plan de ordenación del embalse de Riosequillo en la parte oeste.*

- *En diversas partes del documento se hace alusión al Suelo Urbanizable No Sectorizado, si bien esta clase de suelo no está contemplada en la propuesta. (páginas 25 de la Normativa, 60 y 121 del DIE)*
- *En relación con el Catálogo de bienes y espacios protegidos, deberá completarse en el sentido siguiente:*

*Se deberá incluir la normativa vigente en relación a los espacios protegidos y se completarán las fichas de cada elemento especificando si se encuentra en el ámbito territorial de algún espacio protegido y en ese caso, incluir la normativa de aplicación.*

*Sería conveniente que dichos espacios (espacios naturales de protección municipal, parques regionales, espacios Red Natura, montes preservados, vías pecuarias...) se reflejaran en el plano de los bienes protegidos para poder tener en cuenta el ámbito territorial en el que se encuentra cada bien catalogado.*

COPY ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2020.07.13 08:28

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1240990595030062030176**



- En el apartado 2.6.3 del documento normativo denominado *EDIFICACIONES O INSTALACIONES EXPRESAMENTE DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN*, tendrá que incluirse lo señalado en el art. 35 la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de lo señalado para travesías y tramos urbanos.
- Los cuadros de superficies, edificabilidades, número de viviendas de todos los ámbitos deberán ser coherentes, ya que se han detectado discrepancias de cifras. A modo de ejemplo:
  - o el sector S-4 (Telefónica) tiene asignada una superficie de 15,4 ha en la Memoria (pág. 39) distinta a la recogida en la ficha y los cuadros (16,13 ha)
  - o la alternativa 2 (la escogida) concluye con una superficie del término municipal (2.592,18 ha) distinta a la de las alternativas 0 y 1 (pág. 27 de la Memoria)
  - o la superficie de suelo urbano de la pág. 39 del DIE, no coincide con la de la pág. 71 de la Memoria.
- En lo referente a las denominaciones de los sectores, en la página 39 de la Memoria se hace referencia al Sector S-5 *CAMPUS TECNOLÓGICO DE TELEFÓNICA*. Se entiende que se refiere al Sector S-4.
- En relación con el inventario de edificaciones y construcciones en Suelo No Urbanizable recogidas en el volumen 3.5, deberán incluirse además las que hubiera en Suelo Urbanizable (sin desarrollar), indicando las afecciones que puedan estar produciendo, así como la existencia o no de las autorizaciones pertinentes, medidas correctoras y plazos en que éstas deben regularizar y solventar su situación, y, en su caso, medidas que se puedan adoptar para su erradicación en el futuro. Se atenderá especialmente a la ubicación de construcciones dentro de áreas inundables.

En particular, deberá hacerse hincapié en las condiciones de saneamiento y depuración de todas las edificaciones inventariadas.

Respecto a las edificaciones incluidas en la zona de transición del ámbito del PORN de la Sierra de Guadarrama, se tendrán en cuenta las condiciones al respecto recogidas en la normativa reguladora.

- El Ayuntamiento deberá justificar la sostenibilidad de la gestión de los servicios municipales. A modo de ejemplo, no se han incluido en el capítulo de gastos los derivados de la gestión y tratamiento de los residuos.
- La ordenación territorial deberá tener en cuenta las zonas incendiadas en el término municipal en los últimos 30 años a los efectos de la aplicación del artículo 50 de la Ley de Montes.
- Respecto al suelo no urbanizable de protección que establece la propuesta, hay que señalar:
  - o Las categorías de suelo no urbanizable de protección deberán tener coherencia en todos los documentos. En este sentido, en el documento inicial estratégico se incluye la categoría "P.O.R.N. de la Sierra de Guadarrama. (Orden 2173/2002)", que no aparece en la Memoria ni en los planos de ordenación.
  - o El régimen de usos excepcionales en las distintas categorías de suelo no urbanizable de protección (11.3.3), las condiciones particulares (11.4) y la edificabilidad máxima asignada (11.5.3.4) recogidos en el documento de Normativa, deberán estar en coherencia con la normativa sectorial correspondiente.
  - o En particular, los usos y determinaciones asignados al suelo no urbanizable de protección dentro de la zona de transición del PORN de la Sierra del Guadarrama se ajustarán a lo que recoge el Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno, que lo aprueba.



- *Las denominaciones SNUP Protegido y SNUP Preservado pueden llevar a confusión, además de resultar redundantes con la clase de Suelo No Urbanizable de Protección, por lo que se recomienda su modificación.*
  - *Todas las categorías recogidas en la Memoria tendrán que reflejarse en los planos, con tramas o colores que no lleven a confusión.*
- *En el Estudio de tráfico y movilidad, deberá incluirse un estudio de niveles de servicio en la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid, así como en sus enlaces e intersecciones, en el escenario operacional y post-operacional, identificando los problemas de capacidad y niveles de servicio, evaluando las necesidades a satisfacer por las nuevas demandas inducidas y proponiendo soluciones que permitan cubrir dichas necesidades.*
  - *El Estudio de Contaminación de Suelos aportado se completará de acuerdo a lo informado por el Área de Planificación y Gestión de Residuos.*
  - *Deberán eliminarse las referencias en la documentación al Decreto 78/1999, de 27 de mayo, derogado por el Decreto 55/2012, de 15 de marzo, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.*

### ➤ **Informe del Gestor de Espacios Protegidos**

En cuanto a la protección del medio natural, el IPAA señala que con fecha 28 de marzo de 2019 se recibe oficio de la Subdirección General de Recursos Naturales Sostenibles, por el que se remiten informes del Área de Flora y Fauna y Área de Conservación de Montes, informes que se adjuntan y deberán ser tenidos en cuenta en la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico.

En términos generales, se señalan las siguientes consideraciones en relación con la protección de la fauna y flora:

- *Las actividades deportivas en zonas naturales, que han de ser adecuadamente reguladas en el Plan General para evitar que se produzcan daños irreparables. Se considera necesario que se favorezca su desarrollo fuera de la época de cría (marzo a septiembre).*
- *La inclusión de elementos favorecedores e integradores para la fauna en los entornos urbanos y rurales como la inclusión de rampas de obra en abrevaderos y pasos canadienses, la instalación de cajas nido para los quirópteros, etc.*
- *Reconocer, desarrollar y potenciar los aspectos favorecedores del estrato arbustivo para la herpetofauna, la diversidad biológica y para el control de los procesos erosivos.*
- *El control de las emisiones lumínicas, la regulación de las emisiones sonoras.*
- *Evitar plantar especies alóctonas de carácter invasor, de acuerdo con lo expresado en el Real Decreto 630/2013 por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.*
- *Reflejar la necesidad de evaluación previa, por parte del órgano ambiental de la Comunidad de Madrid, de las construcciones o actividades que se propongan en los suelos No Urbanizables (especialmente en las dotaciones o equipamientos ocio-recreativos, culturales y de educación medioambiental), ya que, de acuerdo con el artículo 14.2 de la Ley 2/91, de 14 de febrero, para la Protección y Regulación de la Fauna y Flora Silvestres de la Comunidad de Madrid, algunas construcciones de este tipo pueden llegar a ser potencialmente negativos para las especies protegidas. El órgano gestor de los espacios protegidos estima conveniente un estudio en profundidad y con detalle a escala de proyecto de cada una de las actividades a realizar en los suelos No Urbanizables, especificando las posibles interacciones negativas con las especies protegidas y detallando las medidas que se proponen para eliminar o minimizar esas posibles afectaciones negativas.*





### ➤ **Referencias a ámbitos concretos del Plan General**

El criterio del gestor de espacios protegidos sobre terrenos actualmente forestales y regulados mediante varias figuras urbanísticas en el Avance se señala en el siguiente epígrafe del presente documento de alcance.

#### ○ Sector S-1 (antiguo SAU-2 Miramontes de las NNSS-91)

Este sector ha sido objeto de una modificación puntual para la implantación de dotaciones municipales y establecimiento de la Ordenación Pormenorizada, aunque sin aprobación definitiva.

Respecto a los informes ambientales emitidos en este sector, con fecha 12 de febrero de 2010, la entonces Dirección General de Evaluación Ambiental emitió Documento de referencia en relación con el alcance y contenido del Estudio de Incidencia Ambiental a adjuntar en el trámite de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Buitrago de Lozoya, en el ámbito del denominado S.A.U. 2 "Miramontes" (expediente SIA 09/193, 10-CPU-00012.6/2009)

Posteriormente, con fecha 26 de mayo de 2011 se emitió Informe ambiental en relación con la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya para implantación de dotaciones municipales en el ámbito del SAU-2 con ordenación pormenorizada (expediente SIA 10/059, 10-UB-00054.5/2010).

Los informes ambientales emitidos sobre este ámbito eran de carácter favorable con una serie de condiciones a cumplir en la tramitación del planeamiento de desarrollo.

En el Informe Previo de Análisis Ambiental señala que *"Hay que destacar que la ordenación pormenorizada del sector, cuyo uso global será "residencial mixto" (83 viviendas) se ve fuertemente condicionada por las zonas de servidumbre y protección de carreteras y por los elevados niveles acústicos, tal y como se ponía de manifiesto en el citado informe ambiental de 26 de mayo de 2011, en la propia Memoria del Avance del Plan General y en el Estudio Acústico presentado, que al respecto de este ámbito recoge lo siguiente:*

*En este puede estar justificado, y ser urbanísticamente viable un cambio de uso, por tener los suelos un cierto potencial terciario o industrial, por su accesibilidad y visibilidad desde la red arterial. En caso de cambio de uso hacia uno de mayor tolerancia como los señalados, los excesos actuales podrían reducirse automáticamente entre 10 – terciario – y 15 – industrial – dB(A)s. En todo caso se van a requerir medidas de atenuación del ruido procedente de la A-1, por lo que se deben considerar las alternativas para la introducción de barreras acústicas.*

*A este respecto, los objetivos de calidad acústica aplicables serán los recogidos en la Tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, disminuidos en 5 dB, al considerarse un nuevo desarrollo.*

*La ficha del ámbito incluida en el documento normativo deberá recoger expresamente la realización de un estudio acústico detallado para la viabilidad de los usos propuestos. En cualquier caso, la alternativa propuesta debería valorar la asignación de otros usos diferentes al residencial, que sean compatibles con las afecciones puestas de manifiesto.*

#### ○ Sector S-2 (ampliación Las Roturas)

Este sector, comprende una pequeña parte de la antigua UG-12 "Las Roturas" de las NNSS vigentes y por Suelo No Urbanizable de Protección (ganadería intensiva, dehesas



y pastos mejorados). En este ámbito, de uso residencial unifamiliar, se contempla la construcción de 56 viviendas.

El IPAA señala que el Gestor de Espacios Protegidos no ve inconveniente en cuanto al cambio de clasificación de suelo no urbanizable de protección a suelo urbanizable sectorizado, "a condición de cumplir lo establecido por la ley en materia de compensaciones por cambio de uso del suelo (artículo 43 de la Ley 16/1995).

*En este sentido, se deberá forestar una superficie de 116.000 m<sup>2</sup>, es decir, del doble de la superficie forestal que pasa a clasificarse como urbanizable. El promotor deberá proponer preferentemente una zona no considerada como terreno forestal según la cartografía SIGPAC en la que se cambie a forestal el uso agrario del recinto o parcela que comprenda la superficie a reforestar, presentando en el Área de Política Agraria Común de la Dirección General de Agricultura solicitud de modificación del sistema de identificación geográfica de parcelas. Igualmente deberá presentar un documento o memoria descriptiva de las labores de reforestación donde se indique al menos la zona para repoblar, especies a introducir, densidad, época, método de repoblación y cuanta otra información sea de interés, teniendo en cuenta las siguientes condiciones:*

- *Se repoblará con especies arbóreas autóctonas principalmente encina, melojo y fresno en una superficie de 116.000 m<sup>2</sup> con una densidad no inferior a los 1.000 pies/ha. Las especies arbóreas introducidas serán de al menos 2 savias en envase forestal de mayor de 250 cc con tutor metálico y protector para protección contra roedores. En el caso de que la zona de plantación vaya a estar transitada o pastada por ganado, deberá quedar protegida mediante cerramiento perimetral con malla ganadera o bien mediante jaulones individuales formados por 2 piquetes metálicos y malla electro soldada de 2 metros de altura desde el suelo. En este caso la densidad de plantación se puede reducir a 400 pies/ha.*
- *La época en la que deberá realizarse la plantación será en otoño (en los meses de octubre o noviembre) o en primavera (en los meses de marzo o abril), procurando siempre que se realice en las condiciones climatológicas óptimas.*
- *Se realizarán riegos estivales de la plantación durante los 3 años siguientes a contar desde la finalización de la misma, dentro del periodo comprendido entre el 15 junio y el 15 de septiembre. El número de riegos anuales será de 4 el primer año y 3 los años siguientes.*

o Sector S-3 (Industrial Matadero. Parte del SAU-3 de las NNSS)

Este sector está configurado con terrenos donde se ubica en la actualidad el Matadero de Buitrago, parte del sector SAU-3 de las NNSS de 1991, de uso industrial. Todo el ámbito se encuentra incluido en el monte de utilidad pública nº 138 "Dehesa de Caramaría". El IPAA señala, con respecto a este sector:

*"En visita realizada se observa que las instalaciones del matadero están en situación de abandono, no existiendo actividad alguna. La parte que no está ocupada por el recinto del matadero tiene un aprovechamiento ganadero.*

*En este caso nos encontramos con la contradicción que supone que un monte catalogado de utilidad pública figure en el planeamiento urbanístico actualmente vigente como suelo apto para urbanizar con uso industrial.*

*En fecha 11 de marzo de 2008 fue emitido informe previo de análisis ambiental, en cumplimiento del artículo 21 e) de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, concordante con el artículo 56.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid en relación con el documento de Avance del Plan General del término municipal de Buitrago del Lozoya, cuyo sentido era desfavorable en lo que respecta al cambio de clasificación de suelo del sector.*



Los servicios jurídicos de esta Consejería han emitido informe en dos ocasiones en relación con este ámbito, en fechas 30 de marzo de 2006 y 1 de abril de 2009, donde se señala que al no constar su exclusión del Catálogo de Montes de Utilidad Pública de la Comunidad de Madrid, el monte denominado "Dehesa de Caramaría" tiene la condición de suelo no urbanizable de protección.

Con fecha 16 de junio de 2010, se recibió la denominada "Memoria Resumen para consultas previas del Plan Parcial del SAU-3, de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya", remitida por el Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya, donde, al amparo de las vigentes Normas Subsidiarias, que clasifican como urbanizable parte de los terrenos de la "Dehesa de Caramaría" se pretende el desarrollo del sector. (Fecha de entrada: 16/06/2010; expediente SIA 10/116, 10-CPU-00010.2/2010). Con fecha 29 de junio de 2010, se consultó de nuevo a los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid a fin de determinar la conveniencia o no de iniciar el correspondiente procedimiento, sin que hasta la fecha se haya obtenido respuesta.

A la vista de la documentación presentada en el Avance 2018, no hay constancia de que se haya iniciado un procedimiento de desafectación del MUP "Dehesa de Caramaría" correspondiente a los terrenos objeto de inclusión en el Sector 3. Si bien, la ficha del ámbito (documento de normativa) recoge lo siguiente:

*Para la aprobación del Plan Especial será requisito previo la desafectación de los terrenos pertenecientes al Monte de Utilidad Pública "Dehesa de Caramaría", y la formalización de su permuta por los terrenos del colindante "Pinar del Mesón".*

En este sentido, el gestor de espacios protegidos (epígrafe 2.4.1) señala que:

*"no se podrá cambiar la clasificación de suelo con el fin de dotar al municipio de suelo industrial tal y como se plantea en la memoria sin la aprobación previa de una permuta a través del expediente correspondiente (desafectación de la parcela como monte de utilidad pública e inclusión de la nueva parcela en el MUP)"*

Por consiguiente, y dado que el terreno en la actualidad se trata de monte de utilidad pública, no se podrá cambiar la clasificación del suelo para el Sector S-3, con el fin de dotar al municipio de suelo industrial tal y como se plantea en la memoria, sin la aprobación previa de una permuta a través del expediente correspondiente (desafectación de la parcela como monte de utilidad pública e inclusión de la nueva parcela en el MUP).

A ese fin y siempre de conformidad con el informe del gestor de espacios protegidos, se definirá claramente la superficie indispensable objeto de permuta (de la documentación se deduce que son aproximadamente 25.000 m<sup>2</sup>). La superficie para la permutar deberá ser como mínimo el doble de la que se pretenda desafectar (50.000 m<sup>2</sup>). No se ve inconveniente a las dos opciones planteadas en el documento si bien, se considera más adecuada la localización en la zona norte, inmediatamente colindante con el propio matadero y el monte público nº 138 en su dimensión actual, en la que se desarrolla una masa de pinar ya consolidada. Con esta parcela se cumpliría asimismo con lo referido en el art.43 de la Ley 16/1995 con respecto a la compensación por el cambio de uso del suelo.

#### o Sector S-4 (Telefónica)

Este sector se localiza al nordeste del municipio, en el paraje "El Bosque", con frente a la carretera M-137. Los terrenos pertenecen a una finca propiedad de la Compañía Telefónica de España SAU, y en la actualidad se encuentra ocupada por antenas e instalaciones de telecomunicaciones obsoletas y edificios auxiliares en desuso.

Fecha de Emisión: 2020.07.13 08:28

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1240990595030062030176



Según el planeamiento vigente, se encuentra clasificado como *Sistema General de Equipamientos Especiales – Estación de Seguimiento*. El Avance propone el desarrollo de un campus formativo con una zona de actividad productiva y tecnológica.

El PGOU de 2006 incluía esta zona dentro del Suelo Urbanizable No Sectorizado SUE-N2. Y el informe previo de análisis ambiental de 11 de marzo de 2008 emitido por la entonces Dirección General de Evaluación Ambiental informó lo siguiente:

*“Que el polígono denominado SUE-N2, clasificado como suelo urbanizable no sectorizado, se encuentra según la cartografía de Hábitats de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio ocupada por los hábitats 6310 “Dehesas perennifolias de Quercus sp.” en un 100 % de su superficie, y por el 6220 “Zonas subestépicas de gramíneas, y anuales del Thero-Brachypodietea” en un 87,5 % de la misma. Dicho hábitat 6220 se encuentra clasificado como prioritario en el Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre. La zona se encuentra rodeada por ámbitos pertenecientes al Plan de Ordenación del Embalse de Puentes Viejas, Montes Preservados y Montes de Utilidad Pública y constituye con ellos un conjunto de valor ecológico muy elevado y relevante desde el punto de vista faunístico.*

*Por lo tanto, teniendo en cuenta su desconexión con el núcleo urbano, su elevado valor ecológico y la presencia de hábitats relevantes, la zona ocupada por el polígono denominado SUE-N2 deberá ser clasificada como suelo no urbanizable de protección.”*

Las alegaciones del Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya sobre esta zona incluida en el SUE-N2 del PGOU de 2006, señalaba *“que los hábitats naturales de dicho ámbito no incluyen la totalidad de los terrenos incluidos en el SUE-N2, quedando excluida la finca ocupada por las instalaciones propiedad de la Compañía Telefónica Nacional de España. En esta finca se plantea una actuación urbanística de tipo dotacional docente (Campus Corporativo de Telefónica), que excluye expresamente su destino a urbanización residencial, pero que precisa una clasificación como Suelo Urbanizable de uso dotacional o terciario, si bien con baja edificabilidad. Por consiguiente, la alegación solicita que dicha finca sea excluida del Suelo No Urbanizable de Protección”.*

Como respuesta a dicha alegación el informe previo de análisis ambiental de 2008 señalaba lo siguiente:

*Dado que en la documentación presentada en este Avance no existe referencia alguna a la actuación urbanística mencionada en la presente alegación, para la elaboración del informe definitivo de análisis ambiental la documentación a presentar deberá contener información suficiente respecto a la delimitación, justificación del uso y demás parámetros urbanísticos y ambientales del ámbito. **La propuesta deberá, en cualquier caso, ajustarse a las condiciones señaladas en el presente informe.***

La propuesta del Avance objeto de este informe, propone la implantación de un campus formativo corporativo de la compañía Telefónica, buscando generar una oferta de suelo para la localización de usos cualificados de actividad empresarial especializada en nuevas tecnologías en el centro comarcal de la Sierra Norte madrileña, que actúe como *“elemento dinamizador de la zona, aprovechando la preexistencia de instalaciones destinadas ya parcialmente a estos usos, y poner en valor el edificio existente, obra del arquitecto Julio Cano Lasso. Se excluyen del ámbito los terrenos de la finca afectados por hábitats de interés comunitario. El sector así delimitado mide unas 15,14 has de superficie”.*

Atendiendo a esta propuesta, el informe de 28 de marzo de 2019 del gestor de espacios protegidos **informa desfavorablemente este sector** (epígrafe 2.4.1) dejando abierta la posibilidad de modificar, únicamente, la clasificación del suelo, de la zona situada colindante a la carretera donde ya existe alguna edificación.





En este sentido, el Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya, mediante escritos recibidos el 24 y 25 de mayo, como respuesta al trámite de audiencia efectuado por esta Dirección General, realiza las siguientes alegaciones (transcritas en cursiva) respecto a lo recogido en el informe emitido por el Área de Conservación de Montes para el sector S-4 (Telefónica).

✓ Respecto a la composición de la masa forestal:

*[...] Esta afirmación no es exacta, tal y como puede comprobarse en la imagen anterior. En ella puede apreciarse cómo los terrenos de monte preservado colindantes con el sector por el oeste presentan una densidad de arbolado mayor que la de la parcela objeto de clasificación. El arbolado resulta mucho más disperso en el interior de la parcela, con la excepción de una concentración en su parte central. Por su dimensión y características esta aglomeración puede ser integrada dentro del sistema de zonas verdes del sector; y a tal efecto el Plan General puede introducir determinaciones en tal sentido, vinculantes para la ordenación pormenorizada del ámbito.*

✓ Respecto a la afección a monte preservado, monte de utilidad pública y protección de incendios:

*[...] En primer lugar debe matizarse que se trata de un ámbito sobre el que ya existen una serie de construcciones e instalaciones desde hace más de 40 años. Por tanto, se plantea actuar sobre una pieza territorial ya transformada, que en su situación actual difiere totalmente del estado natural de las fincas de su entorno.*

*Por otra parte, debe señalarse también que la desconexión con la trama urbana y la existencia de dos montes colindantes no es motivo por sí misma para denegar una clasificación como suelo urbanizable. La propuesta sería admisible siempre que se cumplan las condiciones del Anexo 7 del Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA), que regula precisamente este tipo de situaciones.*

*Pues bien, resulta perfectamente posible incorporar estas condiciones entre las determinaciones del Plan General, que serían vinculantes para el desarrollo del ámbito, garantizando así su cumplimiento. En concreto, la delimitación de una franja de protección de 30 metros de ancho en todo el perímetro, sería una previsión de ordenación susceptible de ser recogida en el Plan General a través del condicionado normativo para el desarrollo del sector, obligando a la ordenación pormenorizada a recoger estas franjas como espacio libre público de protección.*

*[...] No es exacta esta afirmación, toda vez que el sector dispone de un frente de 490 metros a la carretera M-137, a través de la cual se resolverán todas las necesidades de accesos, infraestructuras, etc.; sin necesidad de atravesar ni interferir con las masas forestales de los montes colindantes ni de reducir su fracción de cabida cubierta actual. El sector puede desarrollarse sin alterar nada del estado natural de los montes colindantes ni de su arbolado, además de poderse prever la ya mencionada franja de protección de 30 metros en el perímetro interior del sector.*

Las alegaciones municipales concluyen lo siguiente:

*Debe tenerse en cuenta que lo que el Plan General pretende es recoger una propuesta de Telefónica de España S.A. para implantar un campus tecnológico y formativo, aprovechando las instalaciones existentes de su propiedad. Se trata de una actividad con un gran potencial de dinamización económica de la*

Sierra Norte, para la que es lógico exigir cuantas medidas se estimen convenientes para garantizar su adecuación ambiental, pero que no parece lógico descartar sin valorar las contrapartidas sociales.

Por todo ello, se propone solicitar a la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid que dentro del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica del PGOU de Buitrago del Lozoya, se recojan las observaciones del informe del Área de Conservación de Montes como prescripciones para ser tenidas en cuenta a la hora de establecer las condiciones de desarrollo del ámbito, y no tanto como un categórico e incondicional pronunciamiento desfavorable en relación con la propuesta. En tal sentido, cabría recoger la previsión de la franja perimetral de protección de 30 metros de ancho, la obligación de reforestar una superficie igual al doble del terreno reclasificado, etc.

Alternativamente, en caso de no ser admisible el anterior planteamiento, se sugiere solicitar que el Documento de Alcance recoja la prescripción final del informe, que dice:

*"Se podría considerar la posibilidad de modificar la clasificación del suelo únicamente situado en la banda colindante a la carretera donde ya existe alguna edificación."*

El IPAA, como conclusión con respecto a este sector, señala ***"que la edificabilidad propuesta supera en 5 veces la superficie construida actual, distribuyéndose la misma según la ficha del sector en 50% a docencia e investigación, 15% a productivo tecnológico y 35% a terciario, por lo que la propuesta del Sector S-4 deberá ser revisada en coherencia con lo señalado por el gestor de espacios protegidos"***.

Se estima que la edificabilidad fijada por las NNSS para esta unidad de gestión es de 2.312,52 m<sup>2</sup>c. En la ficha del ámbito la nueva edificabilidad es de 2.386,61 m<sup>2</sup>c, por lo que el aumento de edificabilidad se estima poco significativo.

o AA-4 (Antigua UG-8 de las NN.SS.)

La ordenación pormenorizada de esta unidad de ejecución se incluyó en la Modificación Puntual nº 6 de las NNSS de Buitrago del Lozoya y en el informe ambiental emitido por la Dirección General de Medio Ambiente de 19 de noviembre de 2015 se recogían una serie de condiciones para su desarrollo.

El IPAA señala al respecto, *"que la ficha de este ámbito deberá tener en cuenta las condiciones establecidas para el ámbito por el citado informe ambiental"*.

o AA-8 (Antigua UG-15 de las NN.SS.)

Este ámbito ocupa el triángulo formado por la N-I y la Cañada Real de San Lázaro, limitando por el sur con el Pinar del Mesón y coincide parcialmente con la UG-15 de las NNSS de 1991. De este modo, estaría conformada por suelo urbano (la UG-15) y una parte de suelo no urbanizable de protección.

Dicho ámbito de actuación, clasificado como suelo urbano no consolidado, está conformado por la UG-15 Borde Sur (suelo urbano) junto con una parte de suelo no urbanizable de protección. En la parte sur se localiza el centro de incendios forestales de Buitrago y los dos tercios norte están ocupados por pinar y vegetación de ribera.

Dicho ámbito queda afectado, tal y como indica el IPAA, por *"la vía pecuaria con la que limita al este, el arroyo temporal que discurre en dirección sur-norte, la servidumbre y zona de protección de carreteras y vegetación existente"*.



Dichas afecciones implican que, para este ámbito, el IPAA recomiende "que la zona de vegetación más densa coincidente con el arroyo se califique como zona verde. En cualquier caso, será de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, en los términos que se recogen en el epígrafe 2.8 del presente informe. Esta condición deberá recogerse expresamente en la ficha correspondiente de la normativa urbanística".

○ Parcela 34 de la urbanización "Pinar de Buitrago"

En la página 36 de la Memoria de Ordenación se señala, en relación a esta parcela, que "se reclasifica la parcela incluyéndola en la delimitación de Suelo Urbano y se califica como uso residencial con zona de ordenanza R6 (Unifamiliar Intensiva). 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". No obstante, en los Planos PO-03 y PO-04 no aparece clasificado como suelo urbano, aunque en el plano PO-01 (a escala 1:10.000) se intuye su clasificación como suelo urbano.

El IPAA, indica que la citada parcela se incluyó en la Modificación Puntual nº 6 de las NNSS de Buitrago del Lozoya y que en el informe ambiental emitido por la Dirección General de Medio Ambiental de 19 de noviembre de 2015 y que fue **informada desfavorablemente**.

En el epígrafe 3.1 Protección del medio natural del citado informe Previo de Análisis Ambiental, se decía lo siguiente:

*[...] del análisis realizado en relación con los diferentes regímenes de protección del medio natural, derivados de la normativa vigente, se desprende la incompatibilidad de la actuación nº 29 (parcela 34 de la Urbanización "El Pinar de Buitrago"), dado que se emplaza dentro de la Zona de Conservación: A mejorar, del Plan de Ordenación del Embalse de Puentes Viejas, donde se prohíbe cualquier actuación que impida la regeneración natural de la cubierta vegetal; no encontrándose, la construcción residencial, dentro de los usos y actuaciones permitidos.*

*Posteriormente el Servicio de Informes Técnicos Medioambientales remite informe de fecha 13 de febrero de 2015 en el mismo sentido (contestación a las alegaciones del Ayuntamiento a la propuesta de resolución de informe de análisis ambiental).*

*En conclusión, deberá excluirse la citada actuación nº 29 correspondiente a la parcela 34 de la Urbanización "El Pinar de Buitrago" de la presente Modificación Puntual.*

Las alegaciones del Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya, con respecto a esta propuesta de resolución, aparecen reflejadas en el apartado 1.4.1 Alegaciones, donde se recoge:

*El Ayuntamiento hace una alegación referente a la actuación nº 29 de la Modificación Puntual (parcela 34 de la Urbanización "El Pinar de Buitrago") estimando que existe un error en la zonificación del Decreto 119/2002, de 5 de julio, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Ordenación del Embalse de Puentes Viejas, en el que la parcela en cuestión queda incluida en Zonas de Conservación: a mejorar. En concreto, indican que en el Decreto 20/1994, de 24 de febrero por el que se aprueba el Plan de Ordenación del embalse de Puentes Viejas, la parcela en cuestión quedaba incluida en Zonas Urbanas, y que en la revisión del 2002 dicha parcela debería haberse incluido dentro de Zonas a Ordenar por el Planeamiento Urbanístico y no en Zonas de Conservación: a mejorar.*

**Respuesta:** a la vista de la contestación del Servicio de Informes Técnicos Medioambientales al escrito de alegaciones municipal, se señala lo siguiente:

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1240990595030062030176**



La parcela 34 de la Urbanización "El Pinar de Buitrago" está incluida en Zonas de Conservación: a mejorar según los Planos incluidos en la Revisión del Plan de Ordenación del Embalse de Puentes Viejas, aprobada por el Decreto 119/2002, de 5 de julio, vigente en la actualidad y por el que queda derogado el Decreto 20/1994, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Embalse de Puentes Viejas.

No obstante, se comprueba igualmente que, en los Planos del Plan de Ordenación del Embalse de Puentes Viejas, aprobado por el Decreto 20/1994, de 24 de febrero (derogado en la actualidad), la parcela que nos ocupa quedaba incluida en Zonas de Uso Agropecuario Tradicional y no en Zonas Urbanas tal y como el Ayuntamiento de Buitrago-del Lozoya expone en sus alegaciones.

Por tanto, se considera que no existe error alguno o discrepancia en cuanto a la zonificación por la que queda afectada la parcela 34 de la Urbanización "El Pinar de Buitrago", quedando incluida dentro de Zona de Conservación: a mejorar según lo indicado en la cartografía de la Revisión del plan de Ordenación del Embalse de Puentes Viejas aprobada por el Decreto 119/2002, de 5 de julio.

**En conclusión, se desestima la alegación.**

Sin embargo y en cuanto a la situación urbanística de la citada parcela y de otras situadas en la misma urbanización "Pinar de Buitrago, con fecha 3 de octubre de 2018, el Ayuntamiento de Buitrago de Lozoya remitió un escrito a la Dirección General de Urbanismo y Suelo en el cual pone de manifiesto que sus servicios técnicos han detectado, a instancia de un particular, lo que en su opinión es un error en el Plan de Ordenación del Embalse de Puentes Viejas.

La Dirección General de Urbanismo ha emitido informe técnico al respecto, con fecha 24 de junio de 2019, en el que se concluye lo siguiente:

1. Las NNSS de 1991 clasifican como suelo urbano el ámbito de la urbanización "Pinar de Buitrago" tal como queda recogido en el Plano P.2 Gestión del Suelo Urbano (Escala 1:2.000).

*El ámbito reflejado en el Plano P.1 Clasificación del suelo en el término municipal (NNSS 1991) (Escala 1:10.000) no sirve de referencia, ya que resulta demasiado confuso e impreciso.*

2. El Plan de Ordenación del Embalse de Puentes Viejas de 2002 utilizó como base el Plano P.1 Clasificación del suelo en el término municipal (NNSS 1991) (Escala 1:10.000), en lugar del Plano P.2 Gestión del Suelo Urbano (Escala 1:2.000), lo que le condujo a una zonificación errónea.
3. La omisión en dicho Plano P.2 de la parcela ubicada en el vértice noreste del Proyecto de Urbanización 1983 parece obedecer a una errónea toma de datos en la fase de información de la redacción de las NNSS 1991, al haber plasmado una errónea delimitación del suelo urbano de las NNSS 1976 en su Plano D.1 Diagnóstico del Medio Físico. Unidades Ambientales (Escala 1:10.000).

*La subsanación de este error material de carácter gráfico requeriría, en su caso, la tramitación de un expediente urbanístico específico, promovido por el Ayuntamiento de Buitrago de Lozoya, justificando suficientemente la existencia de dicho error y acreditando documentalmente todos los aspectos necesarios.*

El Informe Previo de Análisis Ambiental, teniendo en cuenta los extremos hasta aquí señalados y la Disposición Transitoria del Decreto 119/2002, de 5 de julio, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Ordenación del Embalse de Puentes Viejas **estará a lo**





**que, durante la tramitación del expediente del Plan General, determine el órgano gestor de los espacios protegidos.**

Junto a estos informes, el IPAA realiza una serie de consideraciones de carácter general y de carácter pormenorizado. Así mismo se incluyen los diferentes aspectos, sugerencias y recomendaciones que, en base a sus competencias, deben ser, en su caso, tenidos en cuenta según los diferentes informes recibidos, principalmente por, Red Eléctrica de España, Demarcación de Carreteras del Estado y la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, Dirección General de Política Energética y Minas de la Comunidad de Madrid, Dirección General de Aviación Civil, Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación de la Comunidad de Madrid, Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación de la Comunidad de Madrid, Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II Gestión, Confederación Hidrográfica del Tajo, Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid y Área de Sanidad Ambiental de la Consejería de Sanidad de la Comunidad de Madrid, y cuyas determinaciones se incluyen en el Informe Previo de Análisis Ambiental

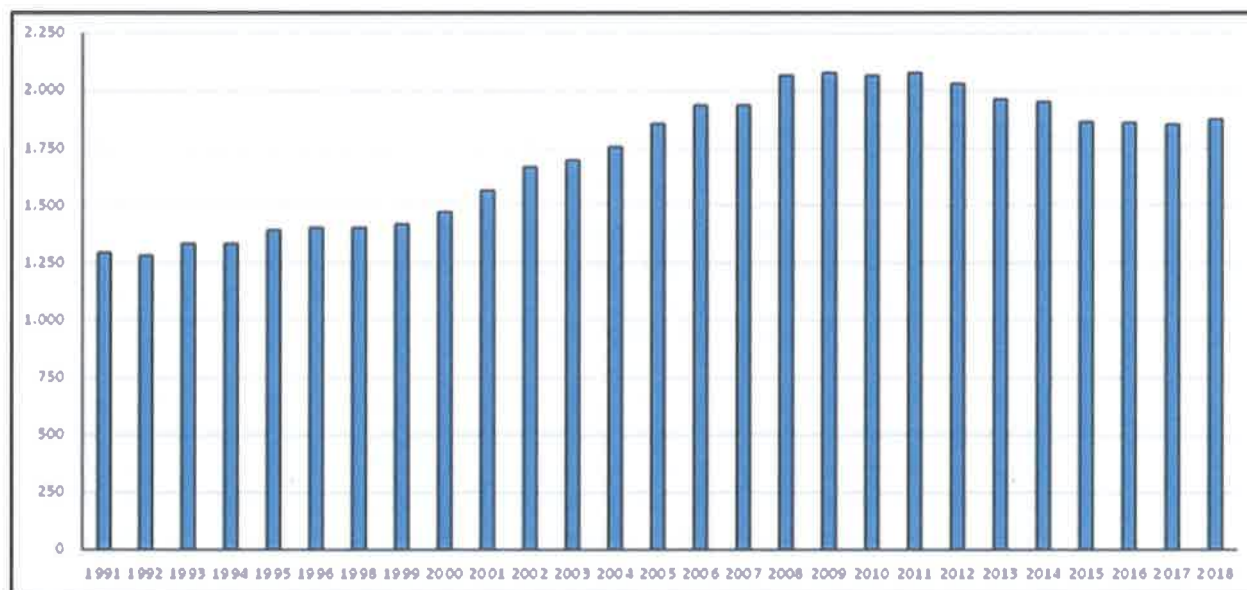
#### **4. Análisis del territorio, evolución y capacidad de acogida**

Antes de analizar el territorio, su evolución y la capacidad de acogida, es importante incidir en los importantes condicionantes ambientales que presenta el municipio de Buitrago del Lozoya y que ya han sido reseñados en el presente informe.

##### **4.1.- Datos demográficos**

Para obtener una imagen lo más ajustada posible a la dinámica demográfica del municipio, se ha analizado la evolución del total de la población empadronada en los últimos 30 años.

Según los datos publicados por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid relativos al Padrón municipal, la población empadronada en 1991 (año de aprobación de las Normas Subsidiarias vigentes) ascendía a los 1.294 habitantes, cifra que alcanzaba los 1.565 en 2001 y los 2.078 en 2011, llegando a los 1.875 en 2018, último dato disponible



**Población Total Empadronada por año**

Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

La gráfica anterior muestra claramente tres periodos de evolución de la población:

- Un primer periodo, que va desde 1991 (año en el que se aprueban las NN.SS.) hasta el año 2000, en el que la población crece de forma moderada, incrementando la población en 177

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1240990595030062030176



habitantes, lo que supone un crecimiento de casi el 14% respecto a la población empadronada en 1991.

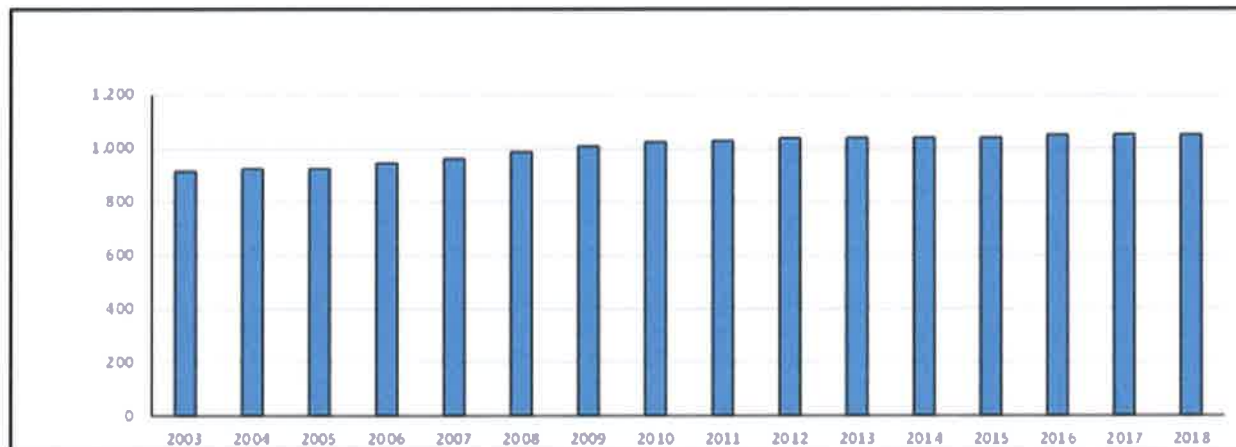
- Desde 2001 (1.565 habitantes) hasta 2011 (2.078 habitantes) la población crece aproximadamente un 33%, incrementando la población en 513 habitantes empadronados.
- A partir de 2012, la población disminuye progresivamente desde los 2.031 habitantes hasta los 1.875 de 2018, lo que supone una disminución de la población empadronada de 156 habitantes, un descenso de casi el 8%. En este último periodo hay que notar un pequeño repunte del 1,1% en 2018 con respecto a los datos de 2017.

A partir de estos datos y analizando el incremento de población producido desde la aprobación de las NN.SS. vigentes, se observa que el crecimiento medio anual ha sido de aproximadamente 20 hab/año.

Realizando este mismo análisis pero tomando como referencia los anteriores periodos reseñados, se observa que: entre 1991 y 2000, se han generado crecimientos anuales medios de unos 20 hab/año; entre 2001 y 2011, los crecimientos medios anuales son de unos 47 hab/año; y entre 2012 y 2018, la disminución de la población ha sido de unos 22 hab/año., lo que nos da un incremento ponderado para el periodo 1991-2018 de 15 hab/año.

#### 4.2.- Evolución del Parque Inmobiliario

Los datos disponibles para el análisis del parque inmobiliario de Buitrago del Lozoya, parten del año 2003 y permiten ver la evolución del municipio durante los últimos 16 años. En este horizonte temporal, han existido momentos expansivos y regresivos desde el punto de vista económico, lo que posibilita obtener una imagen bastante clara de la dinámica global de su crecimiento. Estos datos, facilitan la evaluación de las distintas propuestas de desarrollo que plantea el Avance del PGOU.



**Número de Unidades Residenciales por año**

*Fte. Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General del Catastro*

La gráfica anterior permite observar como desde 2003 hasta 2018 el número de unidades residenciales de Buitrago del Lozoya se ha incrementado en 136, lo que representa aproximadamente un 15% de incremento.

La tendencia de crecimiento ha sido constante, con los mayores incrementos entre 2007 y 2008 que crece en 26 unidades residenciales. A partir de ese momento, se mantiene constante entre los años 2012 y 2015 para, posteriormente, volver a aumentar un poco en 2016 y mantenerse constante desde entonces.

#### 4.3.- Comparativa del crecimiento de población y vivienda

Para obtener una mejor visión de la dinámica demográfica y residencial de Buitrago del Lozoya, resulta conveniente la comparación entre los porcentajes de crecimiento de población y de vivienda,

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2020/09/13 08:28

Emitted and signed by: DE LA HOZ VAZQUEZ, ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1240990595030062030176

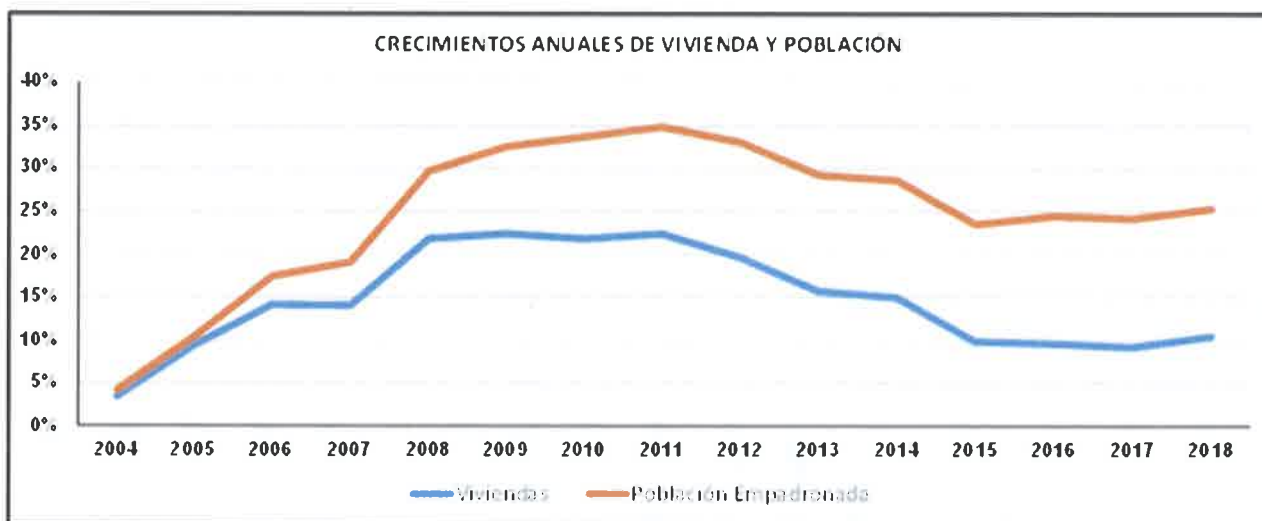


ya que los datos permiten apreciar las diferentes tendencias de crecimiento y, sobretodo, sobre que tipo de vivienda se asienta dicho incremento poblacional.

Las magnitudes de crecimiento y los pocos años de la serie temporal hacen difícil el análisis comparativo, pero en cualquier caso, los datos reflejados en las gráficas siguientes permiten observar como el incremento de la población con respecto al crecimiento de viviendas entre 2004 y 2006 es muy alto, lo que parece indicar que durante estos años, buena parte de nueva población empadronada en el municipio lo hace ocupando vivienda secundaria o vacía (los datos del Instituto Nacional de Estadística muestran una disminución del porcentaje de vivienda secundaria en Buitrago del Lozoya que va del 33.21% en 2001 hasta el 27% en 2011).

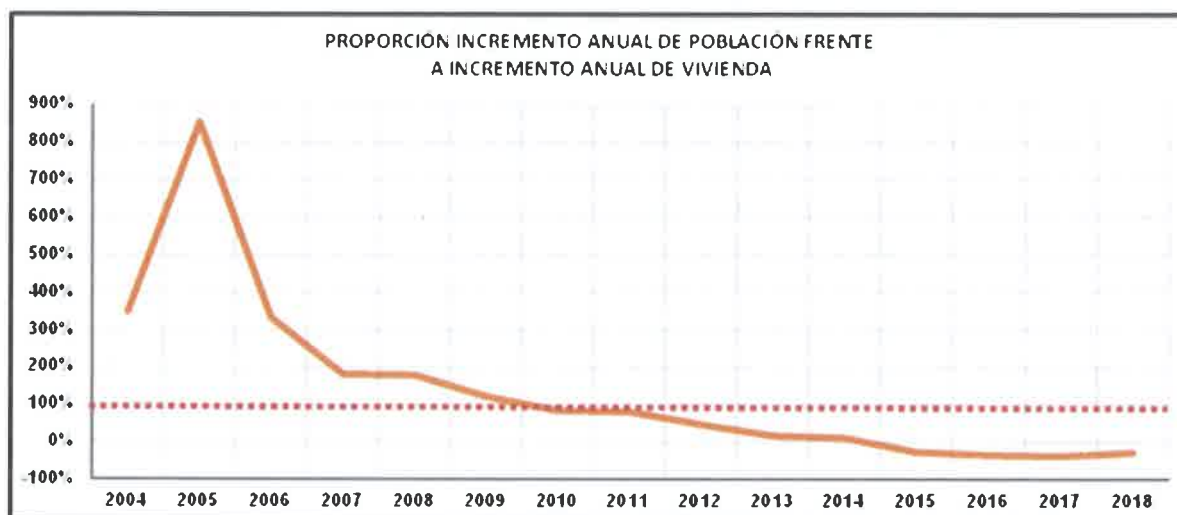
A partir de 2010, el incremento anual de población y vivienda es muy similar, aunque los valores negativos de crecimiento, para ambos casos, no permiten observar claramente su evolución.

En cualquier caso, estos datos están en consonancia con la dinámica demográfica que se ha producido en esta zona de la Comunidad de Madrid, en la que, por un lado, la dinámica inmobiliaria expansiva y, por otro, la modificación de los hábitos de localización, ha hecho que muchos municipios situados en la Sierra, hayan modificado sustancialmente el porcentaje de primeras viviendas con respecto a las viviendas secundarias que, hasta comienzos del presente siglo, eran mayoritarias en estos municipios.



#### **Crecimientos anuales de vivienda y población en porcentaje**

*Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y de la Dirección General del Catastro*



COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

**Proporción de incremento anual de la población con respecto al crecimiento de vivienda**  
 Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y de la Dirección General del Catastro

Fecha de Emisión: 2020/07/15 08:28  
 Emitida y firmada por: DE LA HOZ VAZQUEZ ISABEL  
 La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv)  
 mediante el siguiente código seguro de verificación: **1240990595030062030176**



Tanto los crecimientos urbanísticos expansivos y la dinámica de sustitución de la segunda residencia por vivienda principal, han supuesto crecimientos urbanos (principalmente de baja densidad) que han generado una fuerte movilidad al margen del transporte público, debido a su dependencia del empleo y los servicios localizados en otras áreas mejor dotadas, creando un modelo no sostenible de desarrollo.

### **5.- Elementos fundamentales de Impacto Territorial del Avance del PGOU**

La Dirección General de Urbanismo ha procedido al análisis de la documentación aportada de acuerdo con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001 con sus modificaciones posteriores, en cuanto a *analizar la incidencia de dicho Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.*

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, por otra parte, señala en su artículo 3, punto 2, los principios rectores y fines que debe tener la ordenación urbanística. Principios y fines que deben guiarse en base a criterios de sostenibilidad y que entre otros son:

- a) *El uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio.*
- b) *La configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para el desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.*
- c) *El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.*
- d) *La organización en el suelo no urbanizable de protección de los usos, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones que, excediendo de su utilización y explotación conforme a su naturaleza, sean autorizadas en dichos suelos, de modo que contribuya en mayor medida a la preservación de su carácter rural.*
- e) *La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización.*
- f) *La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural, así como del patrimonio histórico-artístico, cultural y arquitectónico.*
- g) *Impedir la especulación del suelo.*

Por otro lado, el artículo 3 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, señala en sus apartados, 1, 2 y 4:

1. *Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.*
2. *En virtud del principio de desarrollo sostenible las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de*



*oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:*

- a) *La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.*
- b) *La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.*
- c) *La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.*
- d) *La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.*

(...)

4. *Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.*

En ese sentido, la propuesta urbanística del Avance del PGOU de Buitrago del Lozoya deberá ser coherente con los datos disponibles, sobre las necesidades de vivienda y suelo industrial en el municipio y proyecciones justificadas sobre tales necesidades en un futuro.

De acuerdo, por lo tanto, con los datos recogidos en el presente Informe de Impacto Territorial del Avance del PGOU de Buitrago del Lozoya, según lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001 y de los principios rectores y fines recogidos en el artículo 3.2 de la Ley 9/2001 y del artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, y a partir de los datos urbanísticos contenidos en la documentación aportada, de las consideraciones reproducidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental, de los preceptivos informes emitidos, del planeamiento vigente y de su capacidad actual, del análisis del territorio, su evolución y capacidad de acogida, se pueden deducir las siguientes determinaciones.

#### 5.1.- Datos demográficos, necesidades y demanda de vivienda

Según los datos recogidos en la Memoria de Ordenación en su página 70, existiría una capacidad teórica de 247 viviendas (115 vacías y 132 solares) en el suelo urbano consolidado. Si a este dato se añaden las 132 viviendas pendientes de desarrollar en el suelo urbanizable (32 del SAU-1 y 100 del SAU-2), así como aproximadamente 49 en suelo urbano no consolidado (que se corresponden con las Unidades de Gestión), que se reflejan del análisis visual realizado sobre la ortofotografía de 2017 (tal y como se indica en el punto 1.1.- Capacidad actual del planeamiento vigente del presente informe), la capacidad residual teórica del planeamiento vigente estaría entorno a las 428 viviendas.

Sobre esta capacidad vacante, si tomamos como ratio medio 2,51 habitante/vivienda (dato que se reseña en la página 69 de la Memoria de Ordenación del Avance), el incremento de población sería de 1.074 habitantes. No obstante, teniendo en cuenta el porcentaje de vivienda principal (un 60%) con respecto al total de viviendas que se refleja en el Censo de Población y Vivienda de 2011, el incremento de la población empadronada sería de 644 habitantes aproximadamente, lo que significa un crecimiento del 35% con respecto a los 1.875 habitantes empadronados en 2018.

La Memoria de Ordenación del Avance, en su página 70, señala que el dimensionado residencial atenderá, tanto a la demanda de vivienda principal como secundaria, con una propuesta de 132 viviendas en suelo urbano no consolidado y 139 viviendas en suelo urbanizable sectorizado, tanto para vivienda de primera como segunda residencia. A estos datos, plantea una ponderación de un 80% al considerar que *"no es previsible un llenado a saturación de toda la capacidad residencial del modelo"*. Tomando en consideración estos datos, el Avance plantea una propuesta (alternativa 2) sobre la que propone el desarrollo de 132 y 139 viviendas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

No obstante, si tomamos como referencia el análisis realizado en el punto 4.1. Datos demográficos de este informe, el crecimiento medio anual de la población empadronada desde la aprobación de las

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1240990595030062030176**

Normas Subsidiarias vigentes, ha sido de unos 20 habitantes por año, mientras que ponderando por periodos estaríamos en unos 15 habitantes por año para todo el periodo de vigencia del planeamiento vigente, que incluye épocas de crecimiento y contracción económica y, por lo tanto, del mercado inmobiliario.

Un crecimiento de 15 hab/año, supondría un incremento de 300 habitantes en 20 años. De modo que suponiendo un ratio de 2,51 hab/viv, implicaría la necesidad de 120 viviendas en esos 20 años. Si tenemos en cuenta un porcentaje del 60% de vivienda principal, el 40% restante supondría incrementar en 48 viviendas las 120 necesarias para acoger a la demanda de vivienda secundaria, lo que supone unas necesidades de 168 viviendas para la totalidad de los 20 años de vigencia que propone el Avance para el nuevo PGOU.

En base a estos datos y teniendo en cuenta la disponibilidad de vivienda en el suelo urbano consolidado (que el propio Avance reseña en 247 viviendas, entre vacías y solares, y que son 24 viviendas menos que las que se proponen para el suelo urbano no consolidado y el urbanizable sectorizado), esta capacidad residual vacante en el suelo urbano consolidado podría absorber prácticamente por si sola, la demanda futura de crecimiento de Buitrago del Lozoya.

### **CONCLUSIÓN:**

**Se considera que la capacidad residual vacante existente en la actualidad, permite absorber los crecimientos previstos de población, así como las necesidades de vivienda principal y secundaria de Buitrago del Lozoya, de modo que pudiera plantearse una reconsideración de algunas de las propuestas de crecimiento residencial planteadas por el Avance.**

En cualquier caso y en etapas posteriores de tramitación, las propuestas y determinaciones reflejadas por el Avance **deberán cumplirse con las determinaciones del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico (Informe Previo de Análisis Ambiental) así como tenerse en cuenta los condicionantes reflejados en los distintos informes incluidos en él y, fundamentalmente, lo reflejado por el informe del Gestor de Espacios Protegidos (que se han resumido en el apartado 3 de este informe) en cuanto a los diferentes ámbitos concretos del Plan General.**

Finalmente, analizando la estructura y los dimensionamientos propuestos por el Avance del PGOU de Buitrago del Lozoya, las determinaciones reflejadas en el Informe Previo de Análisis Ambiental y los distintos informes sectoriales solicitados, del análisis del territorio y su evolución, de la demanda de vivienda que se analiza en el punto 5.1 del presente informe, se estima que en posteriores etapas de tramitación:

- ❖ **Debería reconsiderarse la propuesta de desarrollo residencial del Sector S-1 “Miramontes”, tal y como se indica en el Informe Previo de Análisis Ambiental al señalar que:**

*“Hay que destacar que la ordenación pormenorizada del sector, cuyo uso global será “residencial mixto” (83 viviendas) se ve fuertemente condicionada por las zonas de servidumbre y protección de carreteras y por los elevados niveles acústicos, tal y como se ponía de manifiesto en el citado informe ambiental de 26 de mayo de 2011, en la propia Memoria del Avance del Plan General y en el Estudio Acústico presentado”*

De este modo y dado que la capacidad residual de viviendas existente, así como la propuesta de un nuevo sector residencial (S-2 “Ampliación Las Roturas”) con 56 nuevas viviendas permite absorber suficientemente la demanda futura, **podría ser justificado y ser viable un cambio de uso que permita una mayor tolerancia acústica y aproveche su buena localización y accesibilidad.**

- ❖ Respecto al resto de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, deberán cumplirse las determinaciones que para cada uno de ellos refleja el informe del Gestor de Espacios Protegidos, principalmente en cuanto a:
  - **S-2 “Ampliación Las Roturas”.** Deberán cumplirse las determinaciones establecidas por la ley en materia de compensaciones por cambios de usos del suelo (artículo 43 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid).

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2020.07.13 08:28

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1240990595030062030176**



“En este sentido, **se deberá forestar una superficie de 116.000 m<sup>2</sup>, es decir, del doble de la superficie forestal que pasa a clasificarse como urbanizable**. El promotor deberá proponer preferentemente una zona no considerada como terreno forestal según la cartografía SIGPAC en la que se cambie a forestal el uso agrario del recinto o parcela que comprenda la superficie a reforestar, presentando en el Área de Política Agraria Común de la Dirección General de Agricultura solicitud de modificación del sistema de identificación geográfica de parcelas. Igualmente deberá presentar un documento o memoria descriptiva de las labores de reforestación donde se indique al menos la zona para repoblar, especies a introducir, densidad, época, método de repoblación y cuanta otra información sea de interés”.




- **S-3 “Industrial Matadero”**. Deberán cumplirse las determinaciones establecidas por el Informe Previo de Análisis Ambiental, de modo que:

“Por consiguiente, y dado que el terreno en la actualidad se trata de monte de utilidad pública, **no se podrá cambiar la clasificación del suelo para el Sector S-3, con el fin de dotar al municipio de suelo industrial tal y como se plantea en la memoria, sin la aprobación previa de una permuta a través del expediente correspondiente (desafectación de la parcela como monte de utilidad pública e inclusión de la nueva parcela en el MUP)**. A ese fin y siempre de conformidad con el informe del gestor de espacios protegidos, se definirá claramente la superficie indispensable objeto de permuta (de la documentación se deduce que son aproximadamente 25.000 m<sup>2</sup>). La superficie para la permutar deberá ser como mínimo el doble de la que se pretenda desafectar (50.000 m<sup>2</sup>). No se ve inconveniente a las dos opciones planteadas en el documento si bien, se considera más adecuada la localización en la zona norte, inmediatamente colindante con el propio matadero y el monte público nº138 en su dimensión actual, en la que se desarrolla una masa de pinar ya consolidada. Con esta parcela se cumpliría asimismo con lo referido en el art.43 de la Ley 16/1995 con respecto a la compensación por el cambio de uso del suelo.”

- **S-4 “Telefónica”**. El informe de 28 de marzo de 2019 del Gestor de Espacios Protegidos **informa desfavorablemente** este sector (epígrafe 2.4.1), dejando abierta la posibilidad de modificar la clasificación del suelo únicamente situado colindante a la carretera donde ya existe alguna edificación.

La propuesta del Avance para el sector S-4 asigna una edificabilidad de 47.785,89 m<sup>2</sup>. Tras consulta efectuada a la sede electrónica del catastro, la superficie construida en la actualidad es de 9.631 m<sup>2</sup>, tal y como puede apreciarse en la información recogida en la Sede Electrónica de Catastro. De este modo, la propuesta del Avance, por lo tanto, implica multiplicar por 5 la superficie actual construida

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	000400100VL43M0001UM  
Localización	DS BOSQUE EL 3 28730 BUITRAGO DEL LOZoya (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Industrial
Superficie construida 	9.631 m <sup>2</sup>
Año construcción	1987

#### PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización	DS BOSQUE EL 3 BUITRAGO DEL LOZoya (MADRID)
Superficie gráfica	29.699 m <sup>2</sup>

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2020.07.13 08:28

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1240990595030062030176**



**Se deberá, por lo tanto, reconsiderar la propuesta de este sector “en coherencia con lo señalado por el gestor de espacios protegidos”, tal y como se indica en la página 40 del Informe Previo de Análisis Ambiental.**

Por otro lado, el Plan General deberá, cumplir con las siguientes determinaciones:

- ❖ **Deberán corregirse los errores y contradicciones** que el documento de Avance presenta en cuanto a distinta numeración, etc., de los diferentes sectores que se enumeran en las Memorias y los Planos, y que el Informe Previo de Análisis Ambiental señala pormenorizadamente en su punto 2.2.
- ❖ **Se deberá justificar claramente la inclusión de cada tipo de suelo a su categoría**, así como sus parámetros urbanísticos. Igualmente se deberá justificar que los suelos asignados a la categoría de suelo urbano cumplen con las características definidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001.

En este punto, **deberá justificarse la clasificación como suelo urbano no consolidado del AA-8** (antigua UG-8) y, en su caso, clasificarlo como suelo urbanizable sectorizado, teniendo en cuenta que el régimen jurídico aplicado a estas dos clases de suelo es el mismo, tal y como se establece en el artículo 23.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- ❖ En relación con los límites de la Parcela 34 de la urbanización “*Pinar de Buitrago*”, en posteriores etapas de tramitación del PGOU **se deberá expresamente justificar la existencia de dicho error y acreditar documentalmente todos los aspectos necesarios, quedando supeditado a lo que determine el órgano gestor de los espacios protegidos.**
- ❖ **Se deberán proteger los terrenos arbolados existentes en los sectores de suelo urbano consolidado y no consolidado** atendiendo las determinaciones que se señalan en el Informe Previo de Análisis Ambiental, así como cumplir las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones. Se recogerán los casos en los que, ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de noviembre de 1991) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado

Las anteriores determinaciones deben cumplirse íntegramente en las posteriores etapas de tramitación del Plan General de Ordenación Urbana Buitrago del Lozoya, así como los diferentes aspectos, recomendaciones y determinaciones recogidas en los distintos informes sectoriales.

Examinada, por tanto, la documentación remitida por el Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya, así como las determinaciones recogidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental y en los informes sectoriales que le acompañan, se entiende que resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.





---

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2020.07.13 08:28

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv)  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1240990595030062030176**

