



Emitida y firmada por: MANUEL GUIADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1018043535959889490505**Comunidad de Madrid**

N.º Y AÑO DEL EXPEDIENTE

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

REFERENCIA

ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO, DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2018, POR EL QUE SE EMITE EL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GARGANTILLA DEL LOZOYA Y PINILLA DE BUITRAGO.

El Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago presentó, con fecha de 18 de abril de 2018, 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 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 14 de noviembre de 2018, la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad emite 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 y Suelo, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.1.b) del Decreto 84/2018, de 5 de junio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

En la citada Propuesta de Informe se concluye que, examinada la documentación remitida por el Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago, 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.

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1018043535959889490505

En su virtud, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Consejo de Gobierno, previa deliberación, en su reunión de 27 de noviembre de 2018,

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 Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago, 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 Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago 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 Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago 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, 27 de noviembre de 2018.

**EL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO,**

**EL PRESIDENTE DE LA
COMUNIDAD DE MADRID,**
(P.D. Decreto 59/2018, de 21 de mayo)
**EL VICEPRESIDENTE, CONSEJERO
DE PRESIDENCIA Y PORTAVOZ DEL
GOBIERNO**

Fdo.: Carlos Izquierdo Torres

Fdo.: Pedro Manuel Rollán Ojeda



Emitida y firmada por: MANUEL GUIADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1018043535959889490505**



INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GARGANTILLA DEL LOZOYA Y PINILLA DE BUITRAGO



Emitida y firmada por: MANUEL GUIADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1018043535959889490505****ÍNDICE**

- Ficha resumen	
- Legislación aplicable	
- Antecedentes	
- Informe	
0.- Encuadre territorial y estructura urbana	
1.- Planeamiento vigente	
1.1.- Comparativa entre el planeamiento vigente y NN.SS. anuladas	
1.2.- 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.- Principales características del modelo propuesto por el Avance	
2.3.- Propuesta: Parámetros urbanísticos y de gestión	
2.3.1.- Suelo Urbano	
2.3.2.- Suelo Urbanizable	
2.3.3.- Suelo No Urbanizable de Protección	
2.3.4.- Redes Públicas	
3.- Informe previo de análisis ambiental - Documento de alcance del estudio ambiental estratégico	
4.- Análisis del territorio, evolución y capacidad de acogida	
4.1.- Datos demográficos y evolución del parque de viviendas	
5.- Elementos fundamentales de Impacto Territorial del Avance	

Emitida y firmada por: MANUEL GUIADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1018043535959889490505****ASUNTO:****FICHA RESUMEN INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PGOU DE GARGANTILLA DEL LOZOYA Y PINILLA DE BUITRAGO****■ Vivienda:**

- El documento de Avance del PGOU de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago propone la construcción de 91 nuevas viviendas, 37 en tres Unidades de Ejecución en Suelo Urbano Consolidado y 54 en dos Ámbitos de Actuación del Suelo Urbano No Consolidado. Existe una capacidad residual de 107 viviendas, de manera que las 198 viviendas pueden absorber la demanda futura de viviendas para residentes y de segunda residencia dentro de la capacidad de acogida actual del municipio.

■ Población:

- El municipio presenta un gran porcentaje de vivienda de segunda residencia (un 78% en 2011), de modo que de las 198 viviendas por desarrollar, 11 serían viviendas principales. Actualmente el ratio población/vivienda es de 2,05, de manera que, considerando un incremento de éste hasta el 2,50 (debido a nuevas familias que se asienten en el municipio), la población residente se incrementaría en 27 personas, lo que supone un incremento aproximado del 8,5% respecto a la población empadronada en 2017.

■ Modelo Territorial:

- La clasificación de suelo urbano consolidado y no consolidado que hace el Avance permite dar solución a los conflictos existentes en la actualidad con respecto a las zonas urbanas consolidadas y que tras la anulación de las NN.SS. de 1986 pasan a ser suelo rústico no edificable. Sin embargo, el suelo urbano todavía no se ha agotado y el Avance propone ligeros crecimientos de esta clase de suelo en los márgenes de los núcleos actuales, con las consiguientes afecciones a zonas de arbolado situadas en los bordes de las zonas urbanas.
- El Avance intenta subsanar los errores de las Normas Subsidiarias de 1986 en relación con la delimitación de la zona verde y dotacional de la urbanización Cerca del Pernal.
- El importante patrimonio natural y paisajístico del municipio hace necesaria una regulación clara de los usos a implantar en el suelo no urbanizable de protección preservado, máxime cuando el término municipal se encuentra incluido dentro de la Zona de Transición del PORN del Parque Nacional de la Sierra del Guadarrama. En este sentido, las directrices y determinaciones de la Dirección General del Medio Ambiente y Sostenibilidad deberán tenerse en cuenta en etapas posteriores de tramitación.

■ Resumen de conclusiones:

- En cuanto a los problemas existentes en buena parte del término municipal en relación con las viviendas en disperso, en etapas posteriores de tramitación del Plan General, **se estará a lo determinado por el informe de la Dirección General de Urbanismo y Suelo de fecha 27 de junio de 2018**, contenido dentro de los informes sectoriales del Informe previo de análisis ambiental.
- Deberá resolverse la confusión existente entre los Planos de Clasificación y lo reseñado en la página 28 de la Memoria de Ordenación en relación al Camping Monte Holiday. **La clasificación como SNUPP-AP del Camping debe quedar claramente reseñada en la Memoria.**
- En cuanto al tráfico y la movilidad, aunque no se prevén grandes desarrollos y las determinaciones se refieren a un municipio de pequeño tamaño, el Avance no ha realizado ningún análisis coordinado con los escenarios de futuro en cuanto al tráfico y la movilidad, por lo que deberá evaluarse el impacto de las propuestas e incluirse determinaciones concretas para minimizar los posibles efectos negativos sobre la movilidad dentro de los núcleos y el acceso, por ejemplo, a los usos de carácter turístico existentes y, en su caso, previstos y situados en suelo no urbanizable.
- El Avance no plantea grandes crecimientos y no modifica sustancialmente el modelo de ocupación del suelo previsto por las NN.SS. de 1986, sobre las que se ha basado el crecimiento urbanístico del municipio. Sin embargo el suelo urbano todavía no se ha agotado y el Avance propone ligeros crecimientos de esta clase de suelo en los márgenes de los núcleos actuales. Dichos crecimientos deberán cumplir las determinaciones que, en su caso, haga la Dirección General del Medio Ambiente y Sostenibilidad.
- Se deberán proteger los terrenos arbolados existentes en los sectores de suelo urbano consolidado y no consolidado y se deberán cumplir las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1018043535959889490505**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 artículo 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 artículo 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 permita un 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, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, 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”*.

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1018043535959880490505

En cuanto al Documento de alcance del estudio ambiental estratégico/Informe previo de análisis ambiental, se formula en base a 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 esta Consejería con fecha 18/04/2018 y número de registro de entrada 10/137194.9/18, 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 (artículo 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.

ANTECEDENTES:

Por resolución municipal, el Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla del Valle celebrado el día 3 de abril de 2018, acuerda, tras la formalización del documento de Avance del PGOU, documento ambiental estratégico y el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago, exponer a información pública dicha documentación por un periodo de 45 días. Dicha resolución se publica en el BOCM número 90 de fecha 16 de abril 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 18/04/2018 y número de registro 10/137194.9/18, el Excmo. Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla del Valle remite el documento de Avance y el Documento Ambiental Estratégico del PGOU a la 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.

Con número de registro de salida 10/139170.9/18 y fecha 20 de abril de 2018, la Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo, remite a la Dirección General de Medio Ambiente el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Gargantilla del Lozoya y Pinilla del Valle 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 de 14 de noviembre de 2018, la Dirección General del Medio Ambiente y Sostenibilidad 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 Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago se localiza en el norte de la Comunidad de Madrid a unos 83 km de Madrid, en el valle del Lozoya a una altitud de 1.133 m s n. m.

Con una extensión de 24,1 km², su término municipal se encuentra limitado por los municipios de Lozoya y Navarredonda y San Mamés al noroeste, Villavieja de Lozoya y Buitrago de Lozoya al este y Garganta de los Montes y Canencia de la Sierra al sur.

Cuenta con dos núcleos de población, el de mayor tamaño, Gargantilla del Lozoya, donde se localiza el Ayuntamiento y Pinilla de Buitrago, distantes entre sí 2,4 Km.

Emitida y firmada por: MANUEL GUIADO FUENTES

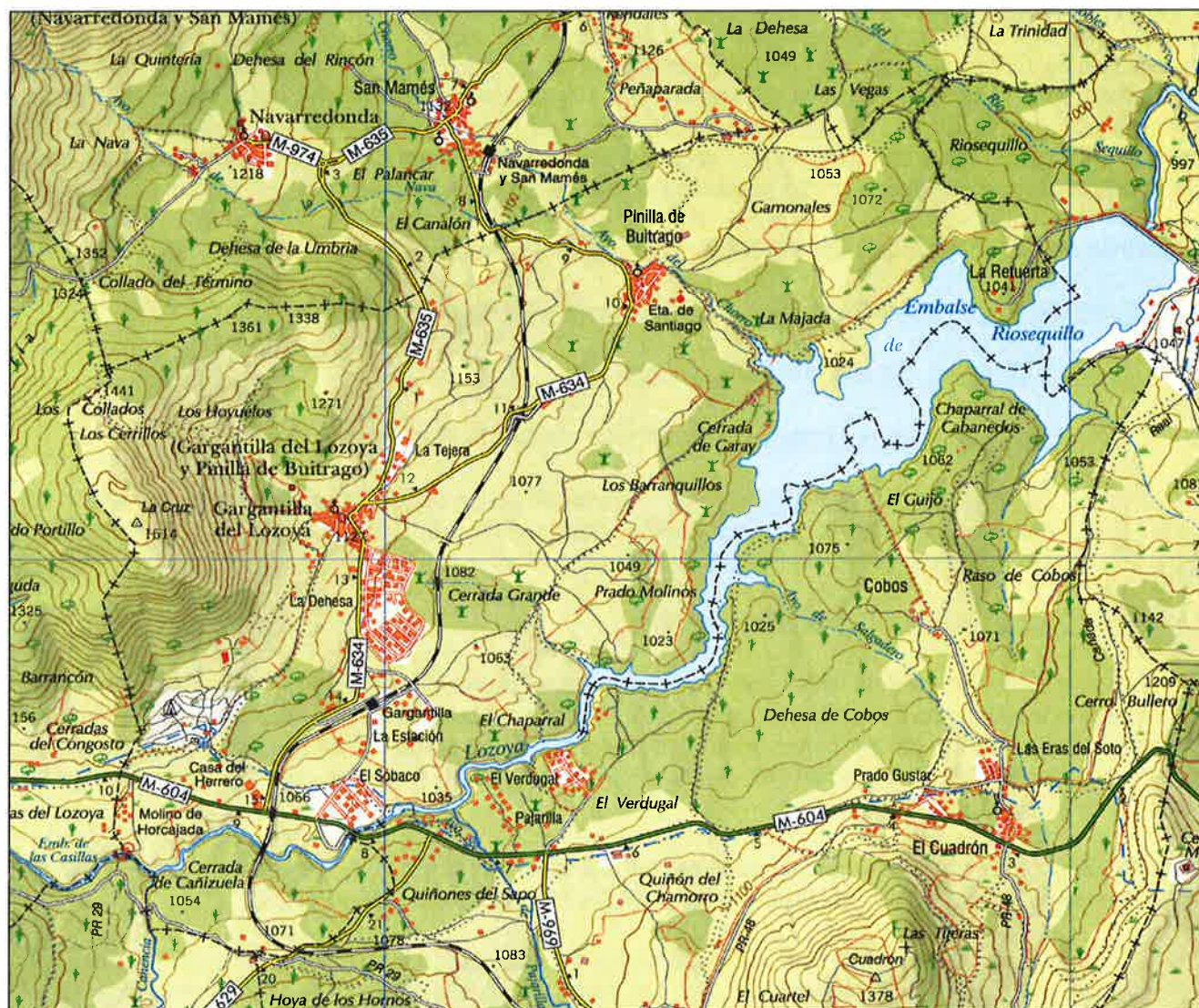
La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1018043535959889490505**

Recogidas en él, se encuentran las Urbanizaciones las Eras, al oeste del casco urbano de Gargantilla del Lozoya y próximo al mismo, y El Sobaco, al sur del municipio, en el límite del término municipal con Garganta de los Montes. En 1973 se estableció en Gargantilla del Lozoya la urbanización Cerca del Pernal, un conjunto de 160 parcelas para viviendas unifamiliares aisladas que supera en extensión al propio núcleo. Esta urbanización conforma un núcleo de baja densidad prácticamente independiente del casco de Gargantilla del Lozoya.

El resto de las zonas urbanas lo constituyen una serie de urbanizaciones recogidas en el Catálogo de la Ley 4/1985 sobre Actuaciones Urbanísticas Ilegales en la Comunidad de Madrid denominadas Las Eras (al oeste del casco urbano e Gargantilla del Lozoya) y El Sobaco, al sur del término municipal, con los números 63/01 y 63/02, respectivamente.

- En el año 1973 se instala la urbanización Cerca del Gamonal, con un conjunto de 170 parcelas para vivienda unifamiliar aislada que supera ampliamente la extensión del propio núcleo urbano de Gargantilla y que conforma un núcleo urbano prácticamente independiente del casco tradicional de Gargantilla del Lozoya.

Emitida y firmada por: MANUEL GUIADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1018043535959889490505

Término municipal de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago sobre mapa E:1:50.000
Fte. Centro Regional de Información Cartográfica. Comunidad de Madrid

1.- Planeamiento vigente

El planeamiento vigente del municipio de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago son las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento redactadas por la Comisión de Planeamiento de Coordinación del Área Metropolitana de Madrid (COPLACO) y aprobadas el 12 de marzo de 1975.

Posteriormente, el 28 de julio de 1976 COPLACO aprobó definitivamente una modificación de las citadas Normas elevando dicho acuerdo al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo que, por Orden de 28 de diciembre de 1978, aprueba la modificación de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento del término municipal de Gargantilla del Lozoya, publicado en el BOE número 95 de 20 de abril de 1979.

El 19 de junio de 1986, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid aprueba la Revisión de las Normas Subsidiarias de Gargantilla del Lozoya que, posteriormente, fueron anuladas por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid por sentencia de fecha 14 de diciembre de 2015.

Por tanto y tal y como queda reflejado en la página 72 de la Memoria de Información del documento de Avance del PGOU de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago, *“el municipio se ha guiado durante 29 años por un planeamiento posterior, las Normas Subsidiarias de 1986, que fueron anuladas en 2015. Esto deja el planeamiento vigente en una situación de desfase e inadaptación a la realidad actual”*.

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1018043535959889490505

“La influencia de las NNSS’76 COPLACO fue pequeña y su carácter transitorio, siendo su principal valor el de llenar un vacío de planeamiento existente en aquel momento en el entorno rural, principalmente. Durante el primer periodo de vigencia de las NNSS’76 COPLACO se consolidó urbanísticamente el desarrollo de la urbanización de la Cerca del Pernal (actualmente Barrio de la Dehesa), aunque sin un desarrollo documental claro que posteriormente derivó en un conflicto de reparto de cesiones con la aprobación de las NNSS’86 y que finalmente ha sido una de las principales causas de fondo que han motivado la anulación completa de estas últimas.”

Las Normas de COPLACO clasifican la totalidad del suelo del municipio en tres clases:

- ⇒ Suelo Urbano. Incluye Casco Antiguo, Ensanche y Suelo con Ordenación Aprobada
- ⇒ Suelo de Reserva. Se divide en dos categorías:
 - Suelo de Reserva Urbana, a desarrollar mediante Plan Parcial
 - Suelo de Reserva Metropolitana, cuya vinculación está relacionada con una escala de carácter supramunicipal para facilitar sistemas de comunicación, etc., y cuyo desarrollo se realiza a través de Planes Especiales
- ⇒ Suelo rústico. Resto de suelo del municipio.

Sin embargo y tal y como se ha reseñado anteriormente, el municipio ha sido planificado durante casi 30 años según las Normas Subsidiarias de 1986 que fueron posteriormente anuladas en 2015. Resulta imprescindible, por tanto, para obtener un análisis de la situación actual del municipio, el estudio de las determinaciones de las citadas NN.SS. de 1986 que, en grandes rasgos, presenta los siguientes elementos estructurantes del territorio:

Tomando como referencia los datos incluidos en la Memoria Informativa del Avance del PGOU de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago, las NN.SS.86 clasifican el suelo en:

- ⇒ Suelo Urbano. Dentro de esta clase de suelo se establecen cuatro Unidades de Actuación a través del sistema de Compensación. De ellas, se han desarrollado únicamente dos en el núcleo de Gargantilla del Lozoya
- ⇒ Suelo No Urbanizable de Especial Protección
- ⇒ Suelo No Urbanizable Común

Por otro lado, se propone un techo residencial de 523 viviendas, de las que 411 se corresponderían con segundas residencias. Del total de viviendas, 502 son las previstas por las Normas Subsidiarias, de las que 98 se localizan en la Ordenanza de Caso, 203 en Extensión de Casco E1 y 201 en Extensión de Casco E2, y cuyo crecimiento se desarrollan en los propios cascos consolidados, como sustitución de antiguas construcciones (básicamente ganaderas), en la Urbanización Cerca del Pernal, por edificación en parcelas vacantes y en el resto del municipio de forma diseminada.

Hay que tener en consideración, además, que desde la aprobación de las NN.SS. de 1986 (posteriormente anuladas en 2015) se han producido una serie de Modificaciones Puntuales (reflejadas en la tabla siguiente) que en muchos casos se encuentran plenamente desarrolladas y consolidadas.

- a. Modificación Puntual. Ámbitos de actuación ilegal ‘Las Eras’ y ‘El Sobaco’ Publicación BOCM: 20 enero 1989.

Se propone modificar la clasificación del suelo sobre el que se sitúan ambas actuaciones, de Suelo No Urbanizable a Suelo No urbanizable Especialmente Protegido de Interés Agropecuario y Ganadero, respectivamente. Se propone además la restauración del medio físico (y en el caso de El Sobaco, del orden jurídico) y la adopción de las medidas de disciplina que en su momento decida la Consejería de Política Territorial.

Emitida y firmada por: MANUEL GUISTADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1018043535959889490505

Situación actual: no se ha llevado a cabo la restauración del medio físico ni del orden jurídico en estas áreas. Si bien no se han producido nuevos crecimientos, desde luego no se ha procedido a la demolición de las edificaciones. Los vecinos de El Sobaco junto a otros vecinos en parecida situación se han constituido en Asociación para intentar acometer en común la instalación de saneamiento y abastecimiento de agua.

- b. **Modificación Puntual.** Inclusión en Suelo Urbano del núcleo de Gargantilla de una parcela edificada situada junto a la carretera M-635, que cuenta con las infraestructuras necesarias para ser considerada solar. Publicación BOCM: 7 marzo 1990.
- c. **Modificación Puntual.** Extensión de Casco Grado 1, que establece la permuta de calificación, dentro de Suelo Urbano, de un área de 481 m² de zona verde privada a extensión de casco E1. Publicación BOCM: 3 mayo 1991.

Modificación Puntual. Inclusión del paraje 'Poza de Arriba' en Suelo Urbano, estableciendo una Unidad de Ejecución. Creación de la Ordenanza de Extensión de Casco E-3: Coeficiente. Edificabilidad 0,24 m²/m², Edificabilidad 375 m², edificación pareada, zona verde 175 m², y viales 740 m². Publicación BOCM: 13 enero 1993.

MUNICIPIO	INCIDENCIA	SECTOR O POLÍGONO	F.ACU.	F.BOE	F.BOCM
GARGANTILLA DEL LOZOYA Y PINILLA DE BUITRAGO	MODIF TRAMITAC ORDINARIA	LAS ERAS CLAVE 063 01	20/12/1988		20/01/1989
GARGANTILLA DEL LOZOYA Y PINILLA DE BUITRAGO	MODIF TRAMITAC ORDINARIA	EL SOBACO CLAVE 063 02	20/12/1988		20/12/1989
GARGANTILLA DEL LOZOYA Y PINILLA DE BUITRAGO	MODIF TRAMITAC ORDINARIA	CC M 635 A NAVARREDONDA CC M 634 A PINILLA DE BIUTRA	08/02/1990	12/03/1990	07/03/1990
GARGANTILLA DEL LOZOYA Y PINILLA DE BUITRAGO	MODIF TRAMITAC ORDINARIA	EXTENSION DE CASCO GRADO 1	04/04/1991	12/06/1991	03/05/1991
GARGANTILLA DEL LOZOYA Y PINILLA DE BUITRAGO	MODIF TRAMITAC ORDINARIA	POZA DE ARRIBA	04/11/1992		13/01/1993
GARGANTILLA DEL LOZOYA Y PINILLA DE BUITRAGO	MODIF TRAMITAC ORDINARIA	C RINCON DE ARRIBA	04/11/1992		14/01/1993
GARGANTILLA DEL LOZOYA Y PINILLA DE BUITRAGO	MODIF TRAMITAC ORDINARIA	PINILLA DE BUITRAGO	30/01/1996		20/02/1996
GARGANTILLA DEL LOZOYA Y PINILLA DE BUITRAGO	MODIF TRAMITAC ORDINARIA	CEMENTERIO MPAL PINILLA DE BUITRAGO EN EL AMBITO SNUEP	15/02/2000		20/03/2000
GARGANTILLA DEL LOZOYA Y PINILLA DE BUITRAGO	MODIF TRAMITAC ORDINARIA	ORDENANZA EXTENSION DEL CASCO GRADO E 2 USO HOTELERO	21/12/2000		
GARGANTILLA DEL LOZOYA Y PINILLA DE BUITRAGO	MODIF TRAMITAC ORDINARIA	AVDA DE LA ESTACION 13	26/07/2001		28/08/2001
GARGANTILLA DEL LOZOYA Y PINILLA DE BUITRAGO	MODIF TRAMITAC ORDINARIA	FINCA MPAL LA POZA DE ARRIBA	02/08/2001		24/08/2001
GARGANTILLA DEL LOZOYA Y PINILLA DE BUITRAGO	MODIF TRAMITAC ORDINARIA	EXTENSION DE CASCO GRADO E2 USO INDUSTRIAL CATEG 2	30/01/2007		07/03/2007
GARGANTILLA DEL LOZOYA Y PINILLA DE BUITRAGO	MODIF TRAMITAC NO SUSTANCIAL	ZONA DEL ENSANCHE LA DEHESA	11/01/2013		29/01/2013
GARGANTILLA DEL LOZOYA Y PINILLA DE BUITRAGO	MODIF TRAMITAC ORDINARIA	ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	29/09/2015		13/10/2015

Modificaciones de las NN.SS. de 1986 de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago
Fte. GDUR - Gestión Documental de Urbanismo - Comunidad de Madrid

- a. **Modificación Puntual.** Incorporación de parcela de 175 m² situada en SNUEP como Suelo Urbano y corrección de la alineación oficial de la c/ Rincón de Arriba. Publicación BOCM: 14 enero 1993.

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1018043535959889490505

Modificación Puntual. *Corrección de la alineación de un vial al suroeste del Suelo Urbano de Pinilla, establecida por las NNSS 86 en 8 m de ancho, reduciéndolo a 5 m. Población BOCM: 20 febrero 1996.*

- a. **Modificación Puntual.** *Clasificación del antiguo cementerio de Pinilla y su ampliación como Equipamiento Dotacional, al no haberse recogido en las NNSS 86, que lo clasificaban como SNU EP de interés Agropecuario. Publicación BOCM: 20 marzo 2000.*
- b. **Modificación Puntual:** *Cambio de ordenanza de la parcela situada en la Avda. de la Estación, nº 13, de Equipamiento Socio-Cultural (antigua vivienda del maestro) a Ordenanza de Casco para establecer un uso hotelero. Publicación BOCM: 28 de agosto 2001.*
- c. **Modificación Puntual.** *Cambio de trazado interior de la finca municipal 'La Poza de Arriba' y reubicación de la zona verde para salvaguardar una formación granítica existente en el interior de la parcela. Publicación BOCM: 28 agosto 2001.*
- d. **Modificación Puntual.** *Consistente en la admisión como uso compatible en la Ordenanza de Suelo Urbano de Extensión de Casco Grado E2 del uso industrial de categoría 2 con condiciones específicas en el núcleo de Pinilla de Buitrago. Publicación BOCM: 7 de marzo de 2007.*
- e. **Modificación Puntual.** *Nueva distribución de zonas verdes en el Ensanche de "La Dehesa" para mejorar su distribución reduciendo la superficie del "Parque Grande" y creando, a su vez, un segundo parque más próximo al pueblo. Publicación BOCM: 6 de febrero de 2015.*
- f. **Modificación Puntual:** *Nueva distribución de zonas verdes en el Ensanche de "La Dehesa". Publicación BOCM: 29 de enero de 2013 11. Modificación Puntual 11: Inclusión del uso deportivo como uso compatible en la ordenanza correspondiente a espacios libres y zonas verdes. Publicación BOCM: 10 de noviembre de 2015.*

1.1.- Comparativa entre el planeamiento vigente y las Normas Subsidiarias anuladas

En cuanto al grado de desarrollo actual del municipio y a pesar de las discrepancias existentes entre los datos de unidades residenciales de Catastro, las viviendas del Censo de Población y Viviendas del Instituto Nacional de Estadística y la capacidad propuesta por las NN.SS. de 1986 anuladas (en ambos casos, las unidades residenciales y el número de viviendas superan el techo del planeamiento), en la página 77 de la Memoria Informativa del documento de Avance se señala que: *"Esta coincidencia entre crecimiento previsto y crecimiento real no debe hacernos suponer que las NNSS 86 se desarrollaron según lo esperado, pues casi todas las nuevas viviendas han aparecido en las zonas de extensión y urbanizaciones, quedando sin ejecutar dos de las áreas de actuación delimitadas en las Normas"*.

A la vez y en relación con la gestión, la documentación del Avance recoge que el sistema de actuación previsto por las citadas Normas Subsidiarias anuladas, basado en la creación de juntas de compensación, *"no ha dado resultado, y la mayoría de las operaciones de apertura de viales y creación de redes de infraestructuras y servicios, así como de nuevos establecimientos turísticos, han corrido a cargo del ayuntamiento, sin colaboración de los propietarios privados"*.

De la comparativa entre las Normas de COPLACO (planeamiento vigente) y las NN.SS. de 1986 anuladas puede desprenderse que en la mayor parte de las determinaciones que establece el planeamiento vigente (principalmente en cuanto a la clasificación de suelo) no se corresponde con la realidad del municipio que, en buena parte, se encuentra mucho más ajustada a las determinaciones del planeamiento anulado. Este desfase es evidente en la delimitación del Suelo Urbano que, tal y como se señala en el documento de Avance, *"es uno de los motivos fundamentales de la revisión del planeamiento"*.

En las imágenes siguientes puede observarse la delimitación del Suelo Urbano de las Normas de COPLACO, el grado de desarrollo de las NN.SS. anuladas y la superposición de los límites del Suelo Urbano para cada uno de los dos planeamientos; en rojo el vigente y en azul el anulado. El color morado se corresponde con las zonas que en la actualidad quedan fuera de ordenación y que se han

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASDO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1018043535959889490505

consolidado siguiendo las directrices establecidas por las NN.SS. de 1986. La tabla muestra los parámetros según clasificación del suelo y grado de desarrollo.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Desarrollado (si/no)	S _{total} m ²	S _{clase} m ²	%	S _{catagora} m ²	S _{verda} m ²	E _{total} m ² /m ²	EDIFICABILIDAD _T m ²	Uso global	Nº DE VIVIENDAS		
Clase	Categoría										Propuesta	Ejecutado	Sin ejecutar
SU	C	Casco antiguo	si	523.928	2,17	495.423	62.947	1,5	94.420	residencial	98	339	90
		Ext. Grado 1 - E1	si							residencial	167		
		Ext. Grado 2 - E2	si							residencial	164		
		Espacios libres	si							equipamiento	-		
		Equipamientos	si							zonas verdes	-		
	NC	UA1	si			28.505	6.550	0,6	2.204	residencial	14	14	0
		UA2	si							residencial	36	19	17
		UA3	no							residencial	22	0	22
		UA4	no							residencial	1	1	0
											1.575	0,33	276
Totales											502	373	129
SNUEP	P		22.926.249	95	3.233.970	3.312.700	1.131.790	1.523.970	4.406.990	4.611.080	2.107.100	2.598.646	
	G												
	N												
	P+G+N												
	P+G												
	G+N												
	P+N												
Embalses													
SNU	Común		728.565	2,83	728.565								

* Porcentaje de cada clase de suelo sobre la superficie total del municipio; S_{total}: superficie total del municipio; S_{clase}: superficie total por clase de suelo; S_{catagora}: superficie total por categoría de suelo; S_{verda}: superficie bruta del recinto (sobre cartografía); S_{acra}: superficie bruta del sector (sobre ficha); e: coeficiente de edificabilidad total; E_T (m²/m²); E_r: Edificabilidad total del recinto por condiciones estructurantes (m²/m² x sup).

Clasificación del suelo y grado de desarrollo del planeamiento anulado

Fte. Memoria Informativa del Avance 2018 del PGOU de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago

1.2.- Capacidad actual del planeamiento vigente

El Avance del PGOU de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago, en el apartado 4.3. de la Memoria Informativa, hace un análisis de la capacidad residencial, señalando que según datos del Catastro Urbano (revisado en el año 2016 y que señala la existencia de un total de 743 unidades residenciales) "la capacidad residencial del municipio está aún lejos de agotarse, con un 16,6% de las parcelas urbanas aún por edificar", constituyendo estos solares, aproximadamente, el 15% de la superficie total del Suelo Urbano.

AÑO	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Nº	12	8	6	8	5	11	6	5	10	14	11	8	10	5	0	1	1	0	0	0	0

Evolución del número de licencias de obra concedidas en el municipio

Fte. Memoria Informativa del Avance 2018 del PGOU de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago según Estadística de Edificación y Vivienda del Ministerio de Fomento

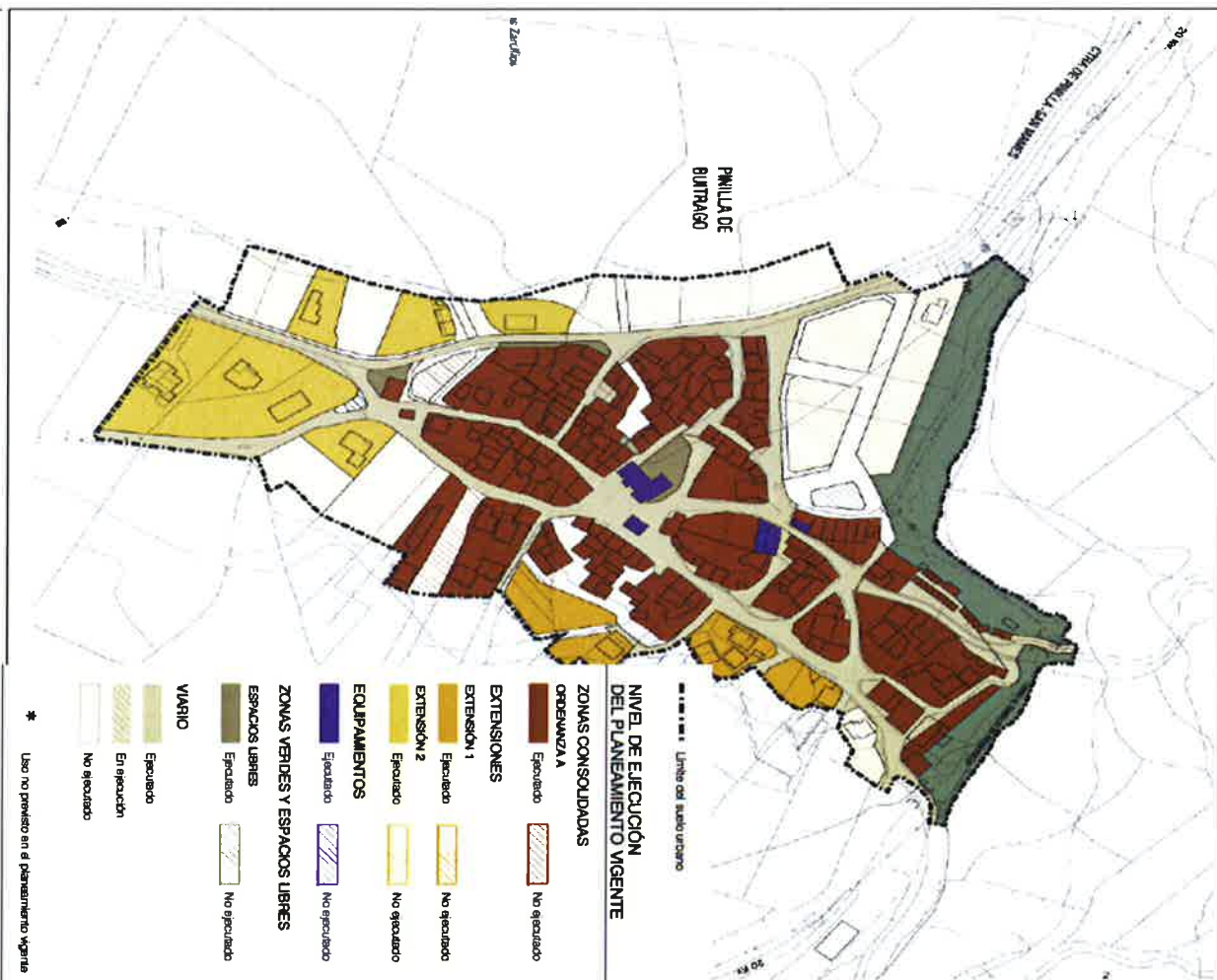
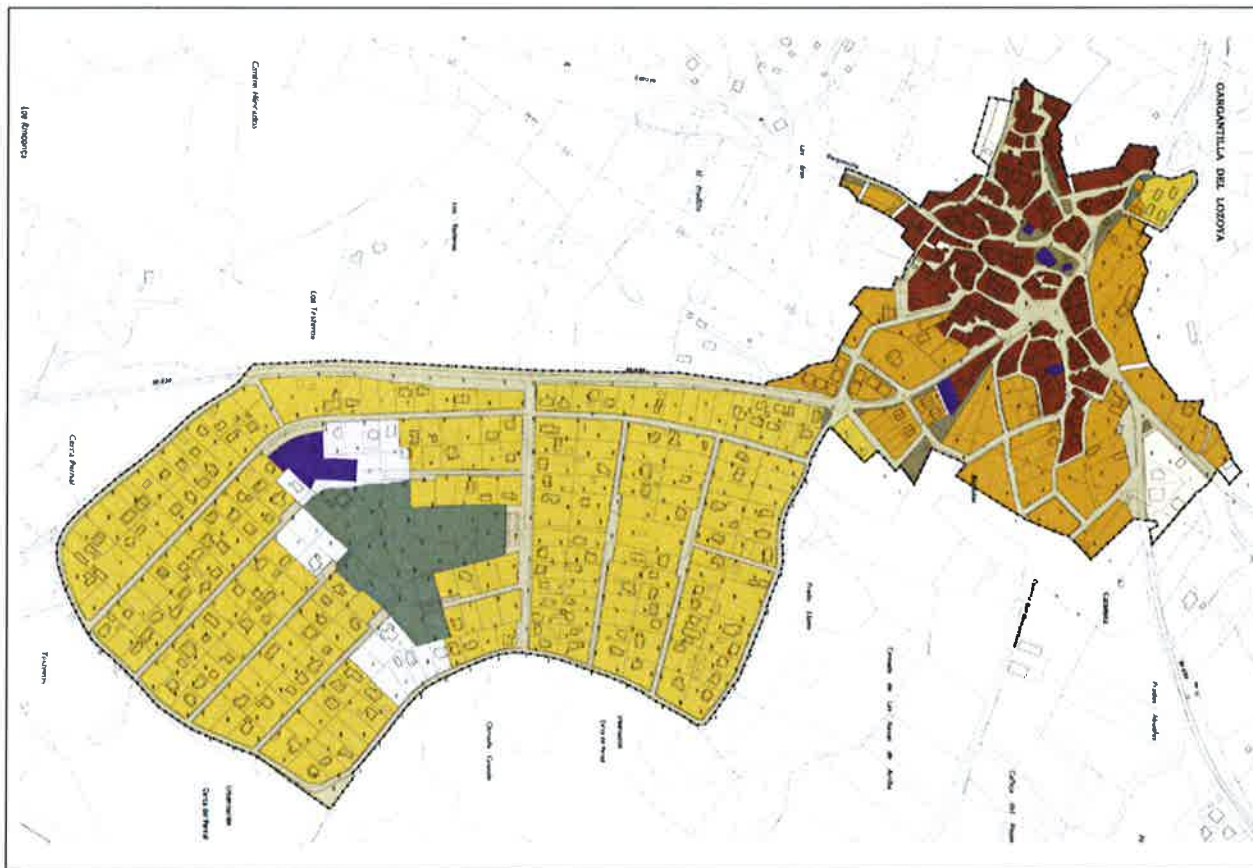
Emitida y firmada por: MANUEL GUIADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1018043535959889490505



Esquema del grado de desarrollo del planeamiento anulado en los núcleos de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago (leyenda para las dos imágenes)

Fte. Memoria Informativa del Avance 2018 del PGOU de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago



- NIVEL DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**
- ZONAS CONSOLIDADAS ORDENANZA A Ejecutado No ejecutado
 - EXTENSIONES**
 - EXTENSIÓN 1 Ejecutado No ejecutado
 - EXTENSIÓN 2 Ejecutado No ejecutado
 - EQUIPAMENTOS**
 - Ejecutado No ejecutado
 - ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**
 - Ejecutado No ejecutado
 - VIAARIO**
 - Ejecutado
 - En ejecución
 - No ejecutado
- * Uso no previsto en el planeamiento vigente

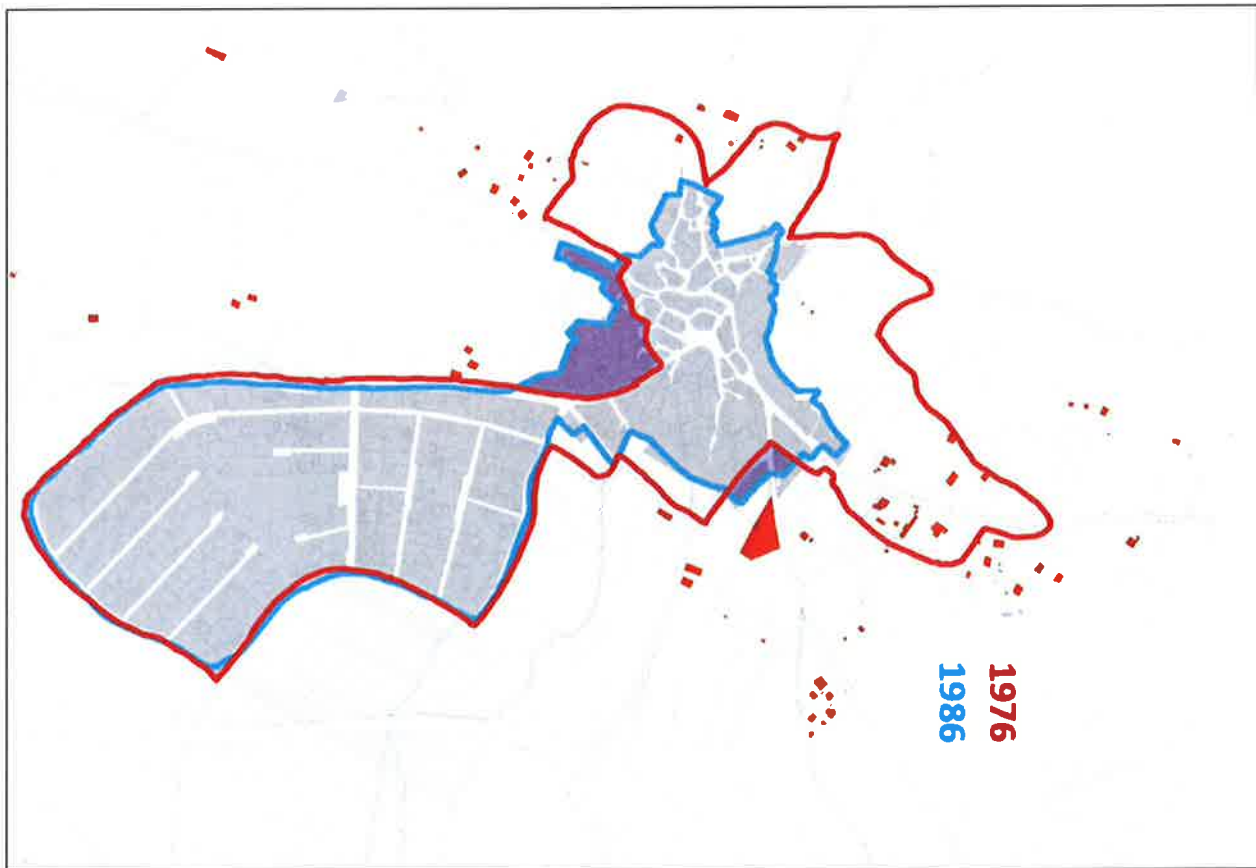
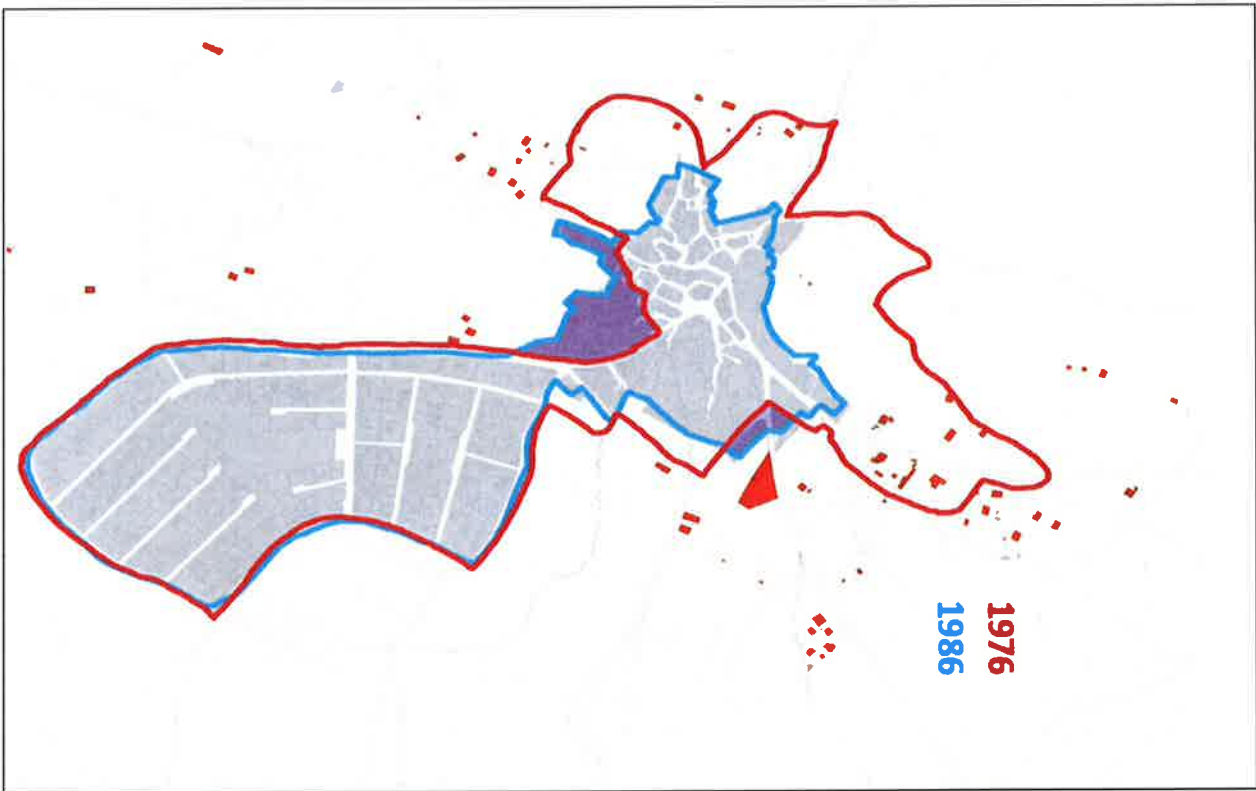
Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv



Desfase en la Delimitación del Suelo Urbano entre el planeamiento vigente (Normas COPLACO) y las NN.SS. de 1986 anuladas

Fte. Memoria Informativa del Avance 2018 del PGOU de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago



Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1018043535959889499305

La evolución del mercado inmobiliario del municipio puede observarse en el cuadro anterior. Se puede ver cómo se produce un parón importante en cuanto al número de licencias de obra concedidas en el conjunto del término municipal, ya que mientras entre 1996 y 2006 (periodo de ciclo alto del mercado) la media era de unas 10 licencias al año, desde esa última fecha únicamente se han concedido 17 licencias, lo que evidencia un cambio de tendencia relevante. Los datos muestran que entre 2012 y 2015 no se ha concedido ninguna nueva licencia de obra.

Los datos del Censo de 2011 reflejan la existencia de un gran volumen de viviendas secundarias en el municipio, superando el 78% del total. Esta cifra evidencia que en la actualidad, el crecimiento del municipio se basa en la necesidad de oferta de este tipo de vivienda, que el documento de Avance identifica como *“vivienda unifamiliar de tamaño medio (de 90 a 200 m²) en parcela exenta de 200 a 500 m²”*.

GARGANTILLA DEL LOZOYA Y PINILLA DE BUITRAGO					
nº total parcelas urbanas	nº parcelas edificadas	nº solares por edificar	Superficie total parcelas urbanas	Superficie parcelas edificadas	Superficie solares urbanos
1.177	981 (83,3%)	196 (16,6%)	727.400 m ²	617.400 m ² (84,9 %)	110.000 m ² (15,1%)

Estimación edificatoria en Suelo Urbano (2016)

Fte. Memoria Informativa del Avance 2018 del PGOU de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago según Catastro Inmobiliario Urbano. Dirección General de Catastro del Ministerio de Economía y Hacienda

El cuadro anterior muestra la capacidad vacante actual de solares urbanos y su superficie en el municipio. Con estas cifras, el Avance del PGOU de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago plantea *“reconsiderar las expectativas de crecimiento del pasado y abordar el planeamiento del municipio desde la moderación, ajustando las propuestas a las necesidades actuales. Concretamente, existen pocas razones que justifiquen nuevos crecimientos que impliquen consumo de suelo y, en cambio, muchas para poner en valor las posibilidades del suelo que ya es urbano”*.

2.- Propuesta del Avance

El Avance del PGOU de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago señala, como propuesta fundamental del nuevo planeamiento, dar respuesta a una realidad urbanística alejada completamente del planeamiento vigente (Normas de COPLACO de 1975-76) y claramente ajustado a las NN.SS. de 1986 anuladas por sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en 2015. Esta situación, considerada como *“absolutamente insostenible”* en el documento de Avance, debe tener solución con el nuevo planeamiento, complementándolo con otras propuestas de ajuste y actualización que, según se indica en la Memoria Informativa del Avance, *“siguen la misma línea de moderación y adaptación a las necesidades actuales y previstas del municipio”*.

El desajuste entre ambos planeamientos, tal y como se ha comentado en el apartado anterior y puede verse reflejado en las imágenes, muestran el *desfase en la delimitación del suelo urbano entre el planeamiento vigente (Normas COPLACO) y las NN.SS. de 1986 anuladas*, trae como consecuencia que parte del suelo urbano consolidado pase a ser suelo rústico, no edificable y, por lo tanto, quedando fuera de ordenación gran parte de las edificaciones construidas, es *“motivo suficiente para justificar la revisión del planeamiento”* tal y como se indica en la página 6 de la Memoria de Ordenación del Avance.

Por otro lado, es importante reseñar, que tras 20 años de la aprobación de las NN.SS. de 1986, en 2006 (con las citadas Normas Subsidiarias vigentes) el municipio de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago inició el proceso de revisión de su planeamiento aprobando un primer documento de Avance en 2006 que fue informado desfavorablemente por la Comunidad de Madrid a través del preceptivo Informe previo de análisis ambiental, con fecha de 30 de marzo de 2016. En dicho informe se señalaba que la propuesta de planeamiento presentada debía ser totalmente replanteada dada la limitada capacidad de acogida del territorio y de las limitaciones ambientales que tiene su término municipal. Esta situación ha determinado la presentación de un nuevo documento de Avance (Modificación y Actualización) que es objeto de este Informe de Impacto Territorial. Las diferencias de los diferentes

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1016043535959880490505

parámetros urbanísticos y las distintas clases de suelo del Avance de 2006 y del que es objeto del presente informe pueden verse claramente en el siguiente cuadro.

Además, el Avance plantea como objetivo básico la adecuación urbanística del municipio a la realidad económica, ambiental y social existente en esta zona de la Sierra Norte de Madrid, para lo que, a juicio del Avance, deben consolidarse los núcleos existentes mediante una gestión viable así como dar respuesta a las nuevas demandas de vivienda a través de la modificación de las ordenanzas de edificación, tanto en el casco urbano como en las zonas de crecimiento para segundas residencias. Por último y no menos importante, dar solución a las situaciones urbanística conflictivas existentes con el diseminado y las edificaciones en suelo no urbanizable.

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

El documento sobre el que se emite este informe consta de la siguiente documentación:

➤ **Memoria de Información y Diagnóstico**

- ⇒ Encuadre del Municipio
- ⇒ Análisis del Medio Físico y del Territorio
- ⇒ Análisis Socioeconómico Comarcal y Municipal
- ⇒ Análisis del Medio Urbano
- ⇒ Contexto Jurídico – Administrativo
- ⇒ Antecedentes de Planeamiento
- ⇒ Diagnóstico

- ✓ Anejo I Planos y cuadro resumen ordenanzas planeamiento vigente (Normas COPLACO 1976)
- ✓ Anejo II Planos y cuadro resumen de ordenanzas del planeamiento anulado (NN.SS. 1986)
- ✓ Modificaciones Puntuales
- ✓ Escrituras y plano de la segregación original de la urbanización Cerca del Pernal
- ✓ Autorización al Camping Monte Holiday de uso y acondicionamiento de la vía pecuaria
- ✓ Informe de los inmuebles presentes en el diseminado del término municipal de Gargantilla del Lozoya

➤ **Memoria de Ordenación:**

- ⇒ Objetivos y Criterios
- ⇒ Justificación y Descripción del Modelo Adoptado
- ⇒ Determinaciones Estructurantes
- ⇒ Cumplimiento de la Legislación en Materia Social
- ⇒ Fichas Urbanísticas

➤ **Planos de Información**

➤ **Planos de Ordenación**

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, aparecen reflejados en la Memoria de Ordenación del Avance.

- *Proteger los valores naturales del territorio mediante el establecimiento de nuevas protecciones paisajísticas y ambientales que regulen los usos sobre el suelo no urbanizable.*
- *Afrontar el problema del impacto al medio físico que suponen las edificaciones en Suelo No Urbanizable, especialmente las situadas al sur del núcleo de Gargantilla y en la urbanización ilegal El Sobaco, dentro del área de influencia del Embalse de Riosequillo.*

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1018043535959889490505

- Ordenar pormenorizadamente el crecimiento urbano a corto y medio plazo, dimensionándolo de manera que resulte proporcionado al tamaño del núcleo.
- Mejorar la estructura viaria, limitando el tráfico de paso en los cascos, concretamente dar una alternativa al tráfico de la M-634 a su paso por Gargantilla, mediante la creación de una variante que permita recuperar la plaza como espacio público de encuentro.

Conseguir una adecuada gestión urbanística, entendida ésta como ejecución del planeamiento, lo más realista y cercana a la realidad existente, mediante los sistemas de compensación y cooperación y la delimitación de Unidades de Ejecución para resolver los ajustes necesarios en suelo urbano.

	AVANCE 2006				AVANCE 2018					
	GARGANTILLA	PINILLA	Total	%	Nº viviendas nuevas	GARGANTILLA	PINILLA	Total	%	Nº viviendas nuevas
Suelo Urbano	448.716	101.780	550.496	2,28%	50	440.660	104.530	545.190	2,25%	91
Suelo Urbano Consolidado (SUC)	435.072	91.308	526.380	2,18%		440.660	86.678	527.338	2,18%	37
UE-1 Ricón de Abajo					4.269					19
UE-2 Prado de la Iglesia					6.205					9
UE-3 Rodeo de Sopinillos						2.128				9
Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)	13.644	10.472	24.116	0,10%	50	0	17.852	17.852	0,07%	54
AA1- EL PRADILLO	13.644				25					
AA2- ARROYO PINILLA		10.472			25					
AA1- ARROYO PINILLA						9.139				35
AA2- ZARCILLOS						8.713				19
Suelo No Urbanizable de Protección			23.628.284	97,72%				23.633.590	97,75%	
Suelo No Urbanizable Especial Protección (SNUEP)		--	13.015.842	53,83%		--	--	13.015.842	53,83%	
Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP)		--	10.612.441	43,89%			--	10.617.747	43,91%	
Suelo Urbanizable			276.799	1,14%	445	0	0	0	0,00%	0
Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS)	186.903	89.896	276.799	1,14%	445	0	0	0	0,00%	0
S01- PRADO BARTOLOS	47.675				74					
S02- CERCAS LARGAS	15.843				28					
S03- LAS ERAS	82.890				148					
S04- CARAMISA	40.495				65					
S05- ZARCILLOS		19.211			34					
S06- PINILLA OESTE		33.885			60					
S07- RODEO SOPINILLO		17.187			30					
S08- PRADO GAMONAL		19.613			6					
Superficie total			24.178.780	100,00%	495			24.178.780	100,00%	91

Cuadro comparativo entre el Avance presentado en 2006 (declarado desfavorable en el Informe previo de análisis ambiental) y el Avance objeto de Informe de Impacto Territorial

Fte. Memoria de Ordenación del Avance 2018 del PGOU de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago

Emitida y firmada por: MANUEL GUIADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv



Ortofotografía año 2017 del término municipal de Garganta de Lozoya y Pinilla de Buitrago

Fte. Visor SIT (Sistema de Información Territorial) de la Comunidad de Madrid



Emitida y firmada por: MANUEL GUIADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1018043535959889490505

- ~~Subsanar los errores de las NNSS 86, concretamente la delimitación de la Zona Verde y Dotacional de la urbanización Cerca del Pernal.~~
- *Obtener suelo para dotaciones, espacios públicos y zonas verdes, especialmente en Pinilla, donde existe la demanda de una zona deportiva y recreativa y una zona para la celebración de eventos.*
- *Habilitar una zona de aparcamiento de borde en ambos núcleos urbanos que ofrezca una alternativa al aparcamiento en el escaso y sensible espacio público del casco urbano.*
- *Prever una reserva de suelo para un nuevo Cementerio en Pinilla de Buitrago, mediante calificación urbanística en SNUP.*

Estos objetivos de carácter general presentan, dentro del documento de Avance, una definición más exhaustiva en relación con la protección del medio ambiente, señalando la necesidad de una protección integral del territorio basándose en los valores agrícolas y ganaderos pero englobándolos dentro de una valoración integral del paisaje y de los nuevos usos del suelo (ocio, turísticos, etc.) que, en la actualidad, determinan a este territorio de la Sierra Norte madrileña. Por otro lado, la inclusión del conjunto del término municipal dentro de *la Zona de Transición* del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra del Guadarrama.

El Avance analiza un escenario con cuatro alternativas:

a. *Adaptación a las NNSS1986*

El planeamiento recupera la delimitación de suelo urbano que establecían las NNSS 1986, resolviendo la grave situación de fuera de ordenación. Se aprovecharía para incorporar ajustes respecto de las NNSS anuladas para resolver los problemas urbanísticos que estas presentaban y que, entre otras cosas fueron motivo su anulación. Crecimiento cero respecto del planeamiento consolidado de 1986. Se buscaría la consolidación y desarrollo del suelo urbano disponible que es suficiente para satisfacer las necesidades que puede cubrir la demanda inmobiliaria existente en la Sierra Norte de Madrid. Esta opción, que recupera el planeamiento anulado, actualizándolo, incluiría la UA3 de las NNSS 1986 como un ámbito de actuación de suelo urbano no consolidado. Se incluirían también, como unidades de ejecución, ámbitos urbanísticos que permitan resolver conexiones viarias incompletas.

Esta alternativa también podría incluir una propuesta para abordar el problema de las edificaciones en Suelo No Urbanizable sin cambiar la clasificación de suelo.

b. *Ajuste de la delimitación de suelo urbano. Mínima ampliación*

Respecto de la alternativa a, esta alternativa incorpora ligeros ajustes al alza de la delimitación del suelo urbano que permitirían la obtención de suelo público mediante cesiones en una localización estratégica para habilitar los aparcamientos de borde. Estos ajustes, dependiendo de su magnitud se resolverían, en el caso de ámbitos pequeños, mediante aumento directo del suelo urbano consolidado (SUC) gestionado a través de unidades de ejecución o, en el caso de ámbitos mayores, mediante incremento de suelo urbano no consolidado (SUNC) gestionado, como establece la LS 9/2001 a través de ámbitos de actuación.

Esta alternativa, podría incorporar la implantación de una variante de la carretera M-634 sobre suelo no urbanizable de protección (SNUP) y mediante expropiación.

c. *Desarrollo urbanístico mediante clasificación de suelo urbanizable sectorizado. Crecimientos de borde*

A las determinaciones de las alternativas a y b se añade la clasificación de suelo urbanizable sectorizado (Sub-S). La clasificación de Sub-S permitiría plantear un crecimiento de borde, principalmente en Gargantilla con el que se podría obtener, mediante cesiones, los terrenos

Emitida y firmada por: MANUEL GUIADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csvmediante el siguiente código seguro de verificación: **1018093635950889490505**

~~necesarios para la variante de la carretera M-034, que, eso sí, quedaría embebida en suelo urbano.~~

Esta alternativa implicaría un incremento del número de viviendas en el municipio vinculado a un crecimiento urbanístico que ya en su día (ver memoria de información) fue informado desfavorablemente por la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid por considerarla excesivamente impactante y por encima de las necesidades reales del municipio.

d. *Desarrollo urbanístico mediante clasificación de suelo urbanizable no sectorizado. Diseminado*

A las determinaciones de las alternativas a, b y c se añade la clasificación de suelo urbanizable no sectorizado (SUB-NS) para abordar mediante un sistema de gestión urbanística tradicional la regularización del diseminado existente en el municipio, lo que supondría una reclasificación de suelo muy importante. Esta alternativa, a parte de las enormes dificultades de diseño y gestión que implica, abundaría en los problemas descritos para la alternativa c.

OBJETIVO	Alternativas			
	a	b	c	d
1. Proteger los valores naturales del territorio	✓	✓	✗	✗
2. Afrontar el problema del impacto al medio físico que suponen las edificaciones en Suelo No Urbanizable	✓	✓	✓	✓
3. Ordenar pormenorizadamente el crecimiento urbano	✗	✓	✗	✗
4. Mejorar la estructura viaria, limitando el tráfico de paso en los cascos urbanos	✗	✓	✓	✓
5. Conseguir una adecuada gestión urbanística	✗	✓	✓	✓
6. Subsanan los errores de las NNSS 86	✓	✓	✓	✓
7. Obtener suelo para dotaciones, espacios públicos y zonas verdes	✗	✓	✓	✓
8. Habilitar una zona de aparcamiento de borde	✗	✓	✓	✓
9. Prever una reserva de suelo para un nuevo Cementerio en Pinilla de Buitrago	✓	✓	✓	✓

Fte. Memoria de Ordenación del Avance 2018 del PGOU de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago

El cuadro anterior muestra la valoración que el Avance hace de las diferentes alternativas y la elección de la alternativa b. *Ajuste de la delimitación de suelo urbano. Mínima ampliación* como la más adecuada para la consecución de los objetivos previstos.

La alternativa seleccionada por el Avance, que es objeto de este informe, propone un modelo territorial próximo al definido por las NN.SS. de 1986 anuladas que, tal y como se ha hecho referencia anteriormente, han definido la estructura urbanística actual del municipio. Con la nueva propuesta de Avance, por tanto, se intenta solucionar los conflictos existentes en la actualidad con respecto a las zonas urbanas consolidadas que, tras la anulación de las citadas NN.SS. se encuentran en suelo rústico y, por tanto, fuera de ordenación. Dicha propuesta propone dos núcleos tradicionales compactos que mantengan su carácter rural y que se posicionen como "centros" donde concentrar servicios, a los que rodean nuevos crecimientos de primera y segunda residencia de densidad decreciente según se alejan del casco y cuya extensión no supera la del suelo urbano existente.

- En el caso de Gargantilla, se recupera el límite de suelo urbano de las NN.SS. de 1986, con pequeños ajustes para resolver necesidades puntuales, proponiendo una pequeña ampliación

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1018043535959889499505

en la zona sudeste del casco antiguo, justo al norte del Barrio de la Dehesa (Urbanización Cerca del Pernal), donde se incluye la unidad de ejecución UE2 que permite resolver el enlace con la variante propuesta para ofrecer una alternativa al paso por el centro urbano de la M-634.

Incorpora también, una pequeña cantidad de suelo de cesión para crear un aparcamiento de borde. Además, el núcleo de Gargantilla incluye la unidad de ejecución UE1, pero sin modificaciones respecto a las NN.SS. de 1986. En Gargantilla no se ha previsto suelo urbano no Consolidado.

- Pinilla de Buitrago recupera también casi intacto el límite del suelo urbano establecido por las NN.SS. de 1986 y las modificaciones puntuales posteriores, a excepción de una ampliación en la zona oeste del núcleo de población, sobre el paraje conocido como Prados Zarcillos, que se incorpora como suelo urbano no consolidado para una dotación y aparcamiento de borde. Esta ampliación configura el ámbito de Actuación AA-02.

Además, se mantiene al norte del núcleo urbano de Pinilla la UA3 de las NN.SS. 1986, que es un suelo urbano de cierto tamaño que está situada entre el arroyo de Pinilla y el casco urbano consolidado de la población, y que necesita ordenación. Se incorpora como el ámbito de actuación residencial AA-01.

Además, en el borde este de Pinilla se propone una pequeña unidad de ejecución UE-3 que permite completar la trama viaria local que ya proponían las Normas Subsidiarias de 1986.

Por otra parte y en base a la actual coyuntura económica así como al contenido del Informe previo de análisis ambiental, el Avance reduce la propuesta de Avance anterior no proponiendo suelo urbanizable de ningún tipo.

En cuanto al modelo de gestión, la propuesta que hace el Avance difiere notablemente del que ofrecían las Normas Subsidiarias de 1986 anuladas, dado el escaso éxito que han tenido durante sus casi 30 años de vigencia. Por lo tanto, el Avance plantea para los nuevos crecimientos un *“uso flexible de la unidad de ejecución”* prevista en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, como modo de resolver los problemas de carácter puntual de ordenación en los núcleos urbanos existentes.

2.2.- Principales características del modelo propuesto por el Avance

Tal y como se señala en la Memoria de Ordenación, el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago plantea una propuesta que trata de solucionar los conflictos existentes en cuanto a las áreas de suelo urbano de las Normas Subsidiarias de 1986 anuladas y que, actualmente consolidadas, se encuentran fuera de ordenación al estar de nuevo vigentes las Normas de COPLACO de 1975.

Trata, por otro lado, de dar respuesta a las necesidades de nuevas tipologías de vivienda, introduciendo una nueva gestión y con la delimitación de una serie de unidades de ejecución en suelo urbano que permita un mejor desarrollo y gestión del suelo. Por último, el Avance trata de dar solución al disperso urbano así como afrontar el impacto que generan las edificaciones en suelo no urbanizable.

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1018043535959889490505**AVANCE 2018**

	GARGANTILLA	PINILLA	Total	%	Nº viviendas nuevas
Suelo Urbano	440.660	104.530	545.190	2,25%	91
Suelo Urbano Consolidado (SUC)	440.660	86.678	527.338	2,18%	37
UE-1 Ricón de Abajo	4.269				19
UE-2 Prado de la Iglesia	6.205				9
UE-3 Rodeo de Sopinillos		2.128			9
Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)	0	17.852	17.852	0,07%	54
AA1- ARROYO PINILLA		9.139			35
AA2- ZARCILLOS		8.713			19
Suelo No Urbanizable de Protección			23.633.590	97,75%	
Suelo No Urbanizable Especial Protección (SNUEP)		--	13.015.842	53,83%	
Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP)		--	10.617.747	43,91%	
Suelo Urbanizable	0	0	0	0,00%	0
Superficie total			24.178.780	100,00%	91

Clases y categorías de suelo propuesto

Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago

El Avance trata, por lo tanto, de propiciar un modelo que permita al municipio definir su papel dentro del territorio de la Comunidad de Madrid, consolidando el suelo urbano existente, obteniendo el suelo necesario para nuevas dotaciones municipales y protegiendo el territorio.

Se mantiene la continuidad de los crecimientos respecto al suelo urbano existente, con una menor ocupación del territorio. Sin embargo, la situación en la que se localizan los dos núcleos urbanos hacen difícil dicha actuación al encontrarse rodeados de arroyos, Montes Preservados y zonas arboladas, además del área de protección del embalse de Riosequillo en el caso del núcleo de Pinilla de Buitrago. Los crecimientos que plantea el Avance, por lo tanto, consolidan el suelo urbano de las NN.SS. 1986 y desarrollan unas pequeñas zonas de borde de los cascos en las zonas que menores dificultades por protección ambiental ofrecían.

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1018043535959889490505**



DOCUMENTO DE AVANCE

PLAN GENERAL de GARGANTILLA del LOZOYA y PINILLA de BUITRAGO

Asociación de Gargantilla de Lozoya y Pinilla de Buitrago

1.4.2. SUELO 0.01

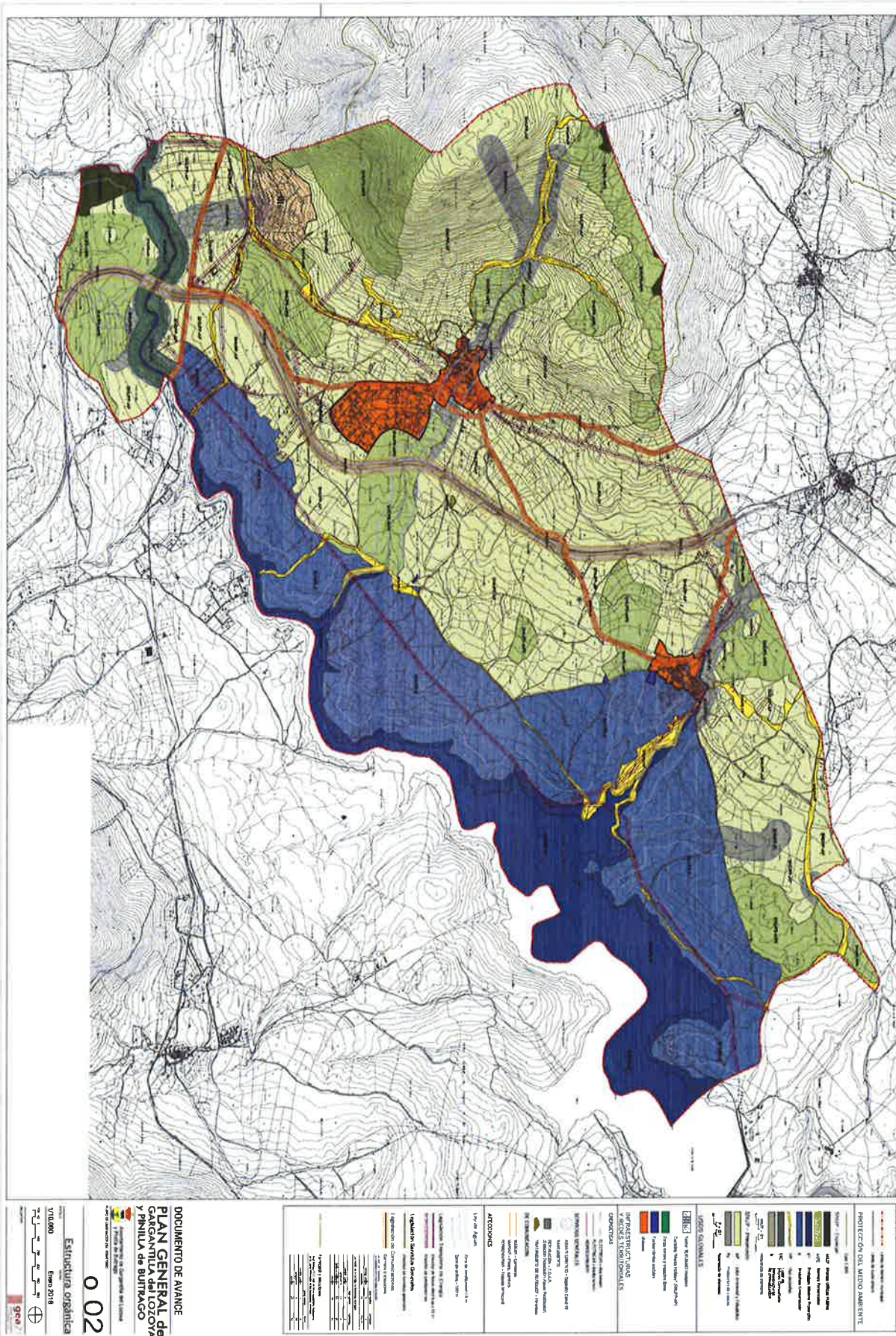
Clasificación del suelo

ESCA 1:10.000 Estado 2018

Clasificación del Suelo
Fte. Avance del PGOU de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1018043535959889490505**



Estructura Orgánica del Territorio y Afecciones
Fte. Avance del PGOU de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1018043535959889490505

2.3.- Propuesta: Parámetros urbanísticos y de gestión

En el cuadro anterior puede observarse la propuesta de clasificación de suelo que realiza el Avance del PGOU de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago. Mientras que el 97,75% se clasifica como suelo no urbanizable de protección, el 2,25% restante se clasifica como suelo urbano (2,18% suelo urbano consolidado y 0,07% suelo urbano no consolidado). No se clasifica ningún suelo urbanizable.

2.3.1.- *Suelo Urbano*

Los criterios de carácter general que el Avance ha tenido para la redacción de la normativa correspondiente a esta clase de suelo han sido, en cuanto al casco tradicional (regulado por las NN.SS. de 1986 anuladas), mantener sus parámetros generales introduciendo una serie de modificaciones que permitirían un tratamiento individualizado de los alojamientos rurales y una nueva normativa en relación con las condiciones estéticas. El coeficiente de edificabilidad se mantiene en el 1,5 m²/m².

Las zonas de extensión de casco de las NN.SS. de 1986 que tenían ordenanzas de vivienda unifamiliar con parcela mínima de 250 y 500 m², se reducen a 200 y 400 m² respectivamente para dar una mayor oferta de parcelas construibles en el suelo urbano consolidado, manteniendo la edificabilidad de 0,6 m²/m² y 0,33 m²/m². El objetivo es incrementar la oferta en los núcleos para intentar revitalizar la actividad diaria en el municipio.

En cuanto a las actividades económicas, se fomenta la posibilidad de establecer en el suelo urbano consolidado talleres profesionales y de oficios en planta baja flexibilizando los usos permitidos y compatibles.

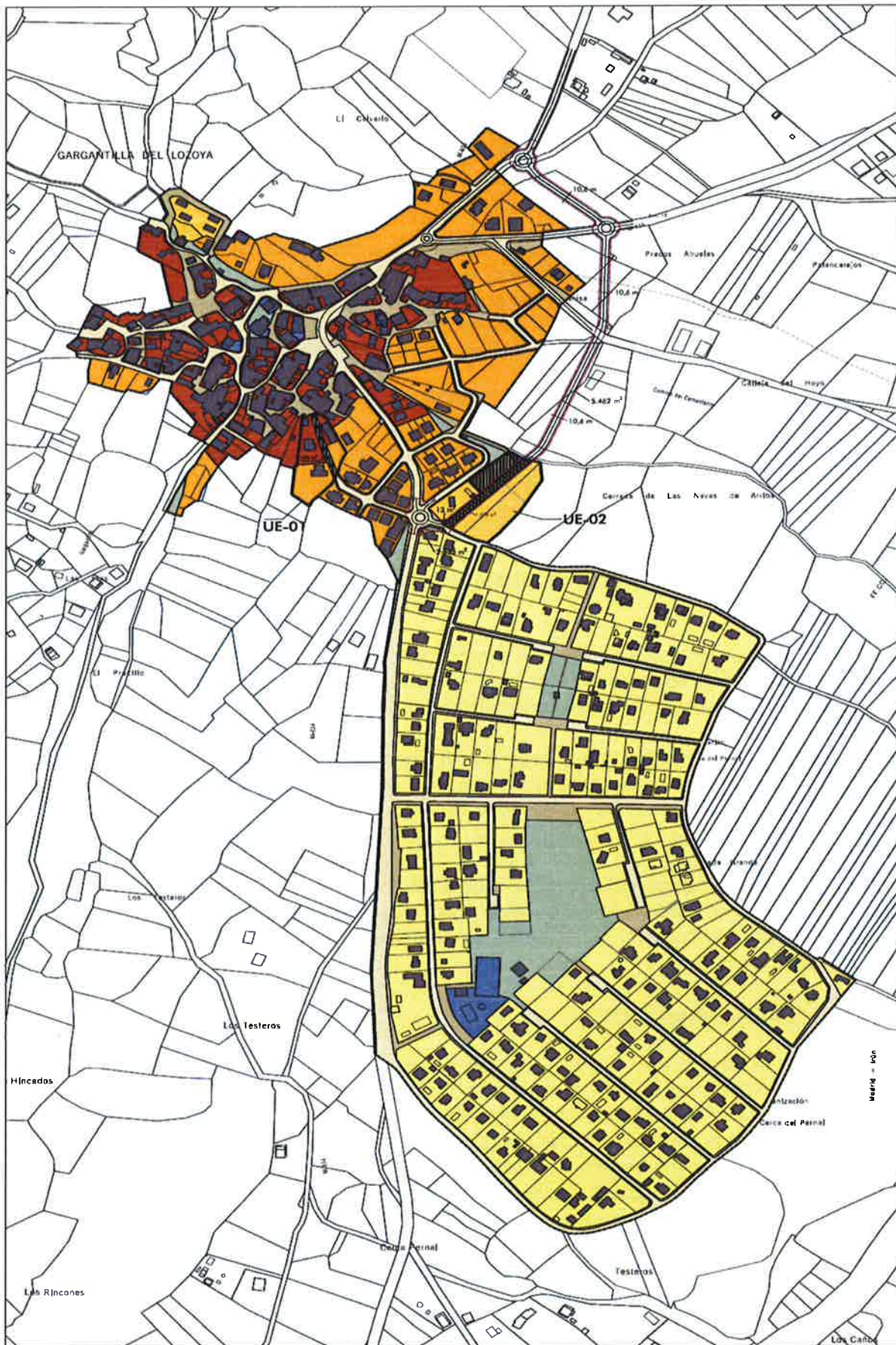
Para el suelo urbano consolidado, se han establecido seis áreas homogéneas para las que se ha utilizado, para calcular su edificabilidad, la "real" sobre las construcciones existentes y la "de proyecto" sobre los solares vacantes a los que se aplica la ordenanza con su edificabilidad máxima.

En el caso del suelo urbano no consolidado (ver imágenes de las páginas 27 y 28 de este informe), cada área homogénea y ámbito tiene establecido un coeficiente de edificabilidad como determinación estructurante del planeamiento. Se han seguido los índices de edificabilidad de las NN.SS. de 1986, de modo que la edificabilidad neta se establece en 1,50 m²/m² en ordenanza de casco y 0,60 m²/m² y 0,33 m²/m² para la extensión de casco grado 1 (E1) y 2 (E2) respectivamente. El Avance, también incluye una nueva ordenanza denominada urbanización (U) con 0,33 m²/m² de edificabilidad, para intentar facilitar la consolidación de las parcelas vacantes reduciendo el tamaño de la parcela mínima, excepto en la urbanización la Cerca de Pernal, sin incrementar la edificabilidad aunque permitiendo un mayor número de viviendas.

a. Suelo Urbano Consolidado

En el núcleo de Gargantilla del Lozoya, la propuesta de suelo urbano recupera el límite de esta clase de suelo de las NN.SS. de 1986, aunque se produce un pequeño ajuste para intentar resolver necesidades puntuales. Así, adquiere esta clasificación un zona situada al sudeste del casco antiguo (al norte del barrio de la Dehesa – Urbanización Cerca del Pernal) en la que se incluye la Unidad de Ejecución UE2 para intentar resolver el enlace con la variante que se propone y, de este modo, ofrecer una alternativa al paso de vehículos por el centro urbano. Además, se incluye la Unidad de Ejecución UE1 pero sin producirse alteración de límite del suelo urbano de las NN.SS. de 1986.

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1018043535959889490505

**Suelo Urbano Consolidado (zonas de ordenación) y Suelo Urbano No Consolidado (Unidades Ejecución)
en el núcleo de Gargantilla del Lozoya**

Fte. Avance del PGOU de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago

Emitida y firmada por: MANUEL GUIADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1018043535959889490505**

**Suelo Urbano Consolidado (zonas de ordenación) y Suelo Urbano No Consolidado (UE y AA)
en el núcleo de Pinilla de Buitrago**

Fte. Avance del PGOU de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1018043535959889490505

En cuanto al núcleo de Pinilla de Buitrago y al igual que en el caso de Gargantilla, recupera prácticamente la totalidad del suelo urbano de las NN.SS. de 1986 y de las modificaciones puntuales que se han desarrollado posteriormente. También, se incluye una pequeña ampliación en la zona oeste del núcleo y en el borde este del casco, en la zona conocida como Prados Zarcillos.

	Superficie (m ²)	PARCELA MÍNIMA	Índice de edificabilidad NETO (m ² /m ²)	Superficie edificable max.	N.º de viviendas	Cesiones (m ²)
Áreas homogéneas (SUC)						
AH-1	107.063	150 m ²	e _B = 1,5			
AH-2	80.423	200 m ²	e _B = 0,6			
AH-3	36.920	400 m ²	e _B = 0,33			
AH-4	290.807	500 m ²	e _N = 0,33			
AH-5	6.905	-	e _B = 0,45			
AH-6	5.220	0	0			
TOTAL SUC	527.338					
Unidades de ejecución (SUC)						
UE-1 Rincón de Abajo	4.269	400 m ²	e _N = 0,6	3.767	19	496
UE-2 Prado de la Iglesia	6.205	400 m ²	e _N = 0,33	1.243	9	2.439
UE-3 Rodeo de Sopinillos	2.128	200 m ²	e _B = 0,33	1.461	9	494
TOTAL UE	12.602			TOTAL 6.471	37	3.429
Ámbitos de Actuación (SUNC)						
AA1 - ARROYO PINILLA	9.139	200 m ²	0,46	4.214	35	2.115
AA2- ZARCILLOS	8.713	200 m ²	0,28	2.466	19	1.240
TOTAL SUNC	17.852			TOTAL 6.680	54	3.355
TOTAL	545.190			13.151	91	6.784

Características de las Áreas Homogéneas (AH) y Ámbitos de Actuación (AA) del municipio
Fte. Avance del PGOU de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago

a. Suelo Urbano No Consolidado

El Avance delimita como suelo urbano no consolidado las zonas que presentan carencias de servicios y/o urbanización. Se incluyen las unidades de ejecución de las NN.SS. de 1986 que no han sido desarrolladas, pasando a ser Ámbitos de Actuación (AA) con la nueva propuesta.

En el núcleo de Gargantilla del Lozoya no se ha previsto suelo urbano no consolidado.

Con respecto al núcleo de Pinilla de Buitrago, este suelo lo conforman las zonas de suelo urbano de las NN.SS. de 1986 que no se han desarrollado, manteniéndose al norte del núcleo la UA3 de las citadas NN.SS. (ahora AA-01 Arroyo de Pinilla) que es un área de suelo urbano sobre la que es necesaria su ordenación que se localiza entre el arroyo de Pinilla y el casco urbano consolidado, constituyendo, por tanto, una isla que debe ser ordenada.



El Ámbito de Actuación AA-02 Zarcillos (antigua UA3 de las NN.SS. de 1986), situado al suroeste del núcleo de Pinilla, pretende dar solución a la necesidad de contar con una dotación que permita el desarrollo de un equipamiento social así como un aparcamiento de borde.

2.3.2.- Suelo Urbanizable

Tal y como se ha comentado, el Avance no propone la clasificación de suelo urbanizable en ninguna de sus dos categorías.

2.3.3.- Suelo No Urbanizable de Protección

El mantenimiento de los valores ambientales es uno de los objetivos fundamentales del Avance del PGOU de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago. Así, el citado Avance clasifica la mayor parte del término municipal como Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E) y al Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P)

a. Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E)

Son aquellos suelos ya protegidos por la legislación sectorial y que, el documento de Avance reseña de forma literal de la siguiente forma:

- ⇒ SNUP-E-MUP MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA: se refiere esta protección a los montes declarados de utilidad pública del término municipal, incluidos en el anexo de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza. De acuerdo al art. 9 de la ley Forestal los montes y terrenos sujetos a régimen especial, entre los que se encuentran los montes preservados, tendrán la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección. Se permitirán, además de los usos que motivan la protección, aquellos otros usos agrarios existentes en la actualidad y las instalaciones que pudieran necesitar a su servicio, prohibiéndose el resto de construcciones e instalaciones.
- ⇒ SNUP-E-MPE MONTES PRESERVADOS: se refiere esta protección a los montes preservados del término municipal, incluidos en el anexo de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza. De acuerdo al art. 9 de la ley Forestal los montes y terrenos sujetos a régimen especial, entre los que se encuentran los montes preservados, tendrán la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección. Se permitirán, además de los usos que motivan la protección, aquellos otros usos agrarios existentes en la actualidad, el uso cinegético y las instalaciones que pudieran necesitar a su servicio, prohibiéndose el resto de construcciones e instalaciones.
- ⇒ SNUP-E-E* EMBALSE MÁXIMA PROTECCIÓN: se refiere esta protección a los terrenos incluidos en la Zona de Máxima Protección por el Plan de Ordenación del Embalse de Riosequillo, del Catálogo de Embalses y Humedales de la Comunidad de Madrid, sobre los que se han de tener en cuenta las condiciones establecidas en la Ley 7/1990, de 28 de junio, de Embalses y Zonas Húmedas, y el Decreto 120/2002, de 5 de julio, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Ordenación del Embalse de Riosequillo. El Plan General propone la revisión del Plan de Ordenación del Embalse con objeto de dar a las urbanizaciones ilegales registradas (El Sobaco) un tratamiento como el que actualmente otorga a los núcleos urbanizados de similares característica situados en el margen opuesto, en el término municipal de Garganta de los Montes. Se permitirán, dentro de esta categoría, aquellas instalaciones, usos y actividades que el Plan de Ordenación del Embalse establece.
- ⇒ SNUP-E-E EMBALSE CONSERVACIÓN: se refiere esta protección a los terrenos incluidos en la Zona de Conservación por el Plan de Ordenación del Embalse de Riosequillo (véase punto anterior).
- ⇒ SNUEP-LIC: se han incluido en esta categoría los terrenos señalados como LIC (Lugar de Interés Comunitario) Cuenca del Río Lozoya y Sierra Norte por la Red Natura 2000 en cumplimiento de la Directiva de Hábitats (92/43/CEE).

Emitida y firmada por: MANUEL GUIADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1018043535959889490505

- ⇒ **SNUP-E-VP VÍAS PECUARIAS:** *las vías pecuarias que discurren por el término municipal de Gargantilla del Lozoya quedan protegidas en el presente Plan General, de acuerdo con el artículo 25 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Se prevé la afección del Cordel del Sobaco por la clasificación del Camping Monte Holiday como SUNC. Con esta propuesta de clasificación se pretende, entre otras cosas, resolver la invasión de la vía pecuaria para acceder a las instalaciones turísticas. Entre las cargas impuestas al Camping, se incluye la obtención de terrenos y construcción de un acceso que elimine esta afección. Se mantendría, en cualquier caso, el cruce sobre vía pecuaria en el extremo situado junto al camping. Se permitirán en los terrenos afectados por esta categoría los usos, construcciones y actuaciones que establece dicha ley.*
- ⇒ **SNUP-E-Ic INFRAESTRUCTURAS:** *se han incluido en esta categoría de suelo los terrenos de las diversas infraestructuras de comunicación que discurren o se sitúan en el municipio y sus zonas de afección. Se trata de bandas de 15 metros a ambos lados desde el eje de las carreteras y de 50 metros a ambos lados desde el eje de la línea ferroviaria, según establece la Ley 3/91, de 7 marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y el Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, Reglamento de la Ley de ordenación de los Transportes Terrestres respectivamente. se autorizarán exclusivamente en esta categoría aquellos usos, obras o instalaciones llevados a cabo por la administración o por las empresas de servicios para la ejecución de las redes previstas por el Plan General, por modificaciones del mismo, o por planeamientos territoriales o sectoriales, además de las propias de mantenimiento y conservación.*

b. **Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P)**

Para su clasificación, el Avance ha seguido los criterios establecidos en el Estudio de Incidencia Ambiental que acompañaba al Avance. Según este informe, todo el término municipal presenta un alto valor ambiental y paisajístico, singularmente en las áreas afectadas por la legislación (SNUP-E) y en los cursos de agua, por lo que se establecen dos categorías:

- ⇒ **SNUP-P-Pc PROTECCIÓN DE CAUCES:** *se refiere esta protección a los terrenos que conforman una banda de 100 metros de ancho sobre los cursos de agua del término, tanto los estacionales como los permanentes, entre los que cabe señalar el arroyo de Pinilla y del río Lozoya en el tramo no encauzado. Sobre ellos se ha de tener en cuenta las condiciones establecidas por la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/86) que la desarrolla. Se permitirán, cuando no contradigan lo anterior, los usos agrícolas, forestales y de pastoreo. Quedará prohibida todo tipo de instalación o construcción, los movimientos de tierras que alteren los cursos naturales de las aguas y las instalaciones para la extracción de áridos.*
- ⇒ **SNUP-P- AP VALORES AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICOS:** *se refiere esta protección a la totalidad de los suelos no incluidos en otras clases y categorías, según lo establecido en el Estudio de Incidencia Ambiental. Durante la tramitación del Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama...*

En esta categoría, el Plan General será más exhaustivo en la definición de lo permitido y de lo prohibido a través de una normativa específica que tenga como objetivo garantizar la preservación de los valores paisajísticos y ambientales (culturales, educativos, ecológicos) que justifican su determinación. Se intentará, en cualquier caso, adaptarse a la realidad actual dando cabida a nuevos usos hasta ahora inexistentes en estos lugares siempre y cuando sean compatibles con los valores a proteger. Nos referimos a usos vinculados al turismo, el ocio y la actividad educativa y lúdica como podrían ser las granjas escuela, determinadas instalaciones deportivas vinculadas al ámbito rural, instalaciones científicas, establecimientos de turismo rural o incluso la residencia familiar si se vincula a la recuperación del patrimonio arquitectónico tradicional. Así mismo, se admitirá el uso cinegético. Merece especial mención la presencia del Camping Monte Holiday que se encuentra en funcionamiento desde hace años con una actividad Terciaria hostelera—turística completamente consolidada en el medio que, como no podría ser de otra manera,

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1018043535959889490505

~~es compatible con la protección otorgada. Quedarían prohibidas las construcciones con destino diferente a las permitidas. En cualquier caso y como ya hemos dicho, estas especificaciones se adaptarán a lo que determina el Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama.~~

El documento de Avance, también determina los diferentes criterios para la implantación de usos, edificabilidades y aprovechamientos en el Suelo No Urbanizable de Protección indicando, para el caso del SNUP-E, que se “tomarán de la propia normativa de planes y legislación sectorial”.

En cuanto al SNUP-P, el Avance indica que se determinarán “atendiendo a la capacidad de carga y condiciones del territorio y de acuerdo con los usos previstos en cada una de las categorías establecidas, que dependerán de los criterios del apartado 3.4. y del resultado del informe de análisis ambiental”.

En este punto, el Avance señala, junto a la necesidad de redactar una normativa que “permita la implantación de actividades productivas relacionadas con la utilización racional y respetuosa del medio”, como son las relacionadas con el turismo, la problemática existente con la ocupación descontrolada de parcelas en suelo rústico (según denominación de las NN.SS. de 1975 –COPLACO- y actualmente vigentes) por parte de viviendas unifamiliares.

CATEGORÍA	SUPERFICIE (m ²)	PORCENTAJE (%)
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL (SNUPE)		
Montes	3.870.559,04	16,01%
Montes de Utilidad Pública (SNUPE-MU)	126.258,25	0,52%
Montes Preservados (SNUPE-MPE)	3.744.300,79	15,49%
Embalse	7.097.580,79	29,35%
Embalse Máxima protección (SNUPE-E*)	2.274.131,63	9,41%
Embalse Conservación (SNUPE-E)	4.823.449,15	19,95%
LICs (SNUPE-LIC)	379.513,29	1,57%
Vías pecuarias (SNUPE-VP)	731.506,23	3,03%
Afecciones de Infraestructuras (SNUPE-Ic)	936.683,09	3,87%
Total SNUPE (descontando áreas superpuestas)	13.015.842,44	53,83%
Total (sin descontar superposiciones)	17.479.108,00	
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PRESERVADO (SNUPP)		
Protección de cauces (SNUPP-Pc)	843.736,28	3,49%
Valores ambientales y paisajísticos (SNUPP-AP)	9.774.011,16	40,42%
Total SNUPP	10.617.747,43	43,91%
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	23.633.589,87	97,75%
TOTAL MUNICIPIO	24.178.779,60	100,00%

Cuadro resumen con las superficies del Suelo No Urbanizable de Especial Protección
Fte. Avance del PGOU de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1018043535959889490505

Tal situación, señala el Avance, *“no se ha detenido ni siquiera con el aumento del grado de protección de algunas zonas... Así, nos encontramos con una situación ‘de facto’ muy alejada de la establecida por las NNSS vigentes y las anuladas y que supone un grave impacto ambiental sobre el acuífero, debido a la extracción de agua mediante pozos y a los vertidos incontrolados por parte de los vecinos ocupantes de las viviendas que se encuentran fuera de ordenación”*.

A este respecto es importante referirse a lo que dice el PORN en su artículo 4.4.7.10

“Se respetarán los usos residenciales y hosteleros consolidados actuales en cualquiera de las Zonas que este PORN define como No Urbanizables de Protección. Este reconocimiento lleva aparejado el derecho de reforma y mejora, extensivo a los accesos, cerramientos exteriores y acometidas o suministros de servicios esenciales, con las debidas autorizaciones, siempre que con ello no se incrementen las superficies ni los volúmenes construidos hasta la fecha de entrada en vigor del presente PORN y que se respete la tipología, materiales y tonalidades originales o, en su caso, los característicos de su entorno. Al objeto de definir de manera inequívoca la situación de todas y cada una de las edificaciones existentes en el Suelo No Urbanizable de Protección, todos los ayuntamientos del ámbito de ordenación elaborarán un catálogo de la edificación dispersa existente en sus respectivos términos municipales. En dicho catálogo se hará constar, para cada edificio, la existencia o no de expedientes por infracción urbanística o a la ordenación del territorio, así como la fecha de construcción con la máxima precisión posible”.

Para solucionar esta situación, el Avance del PGOU de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago, en esta fase, *“determina remitir a un Plan Especial de infraestructuras Básicas de Saneamiento y Suministro de Agua para la Protección del Medio Natural la solución a esta situación”*. La figura de Plan Especial, según señala el Avance, permitirá dotar a las viviendas existentes con anterioridad a la redacción de las NN.SS. de 1986 de una red de abastecimiento de agua y saneamiento que reduzca el impacto de estas construcciones en el medio natural, contribuyendo a la protección del mismo.

El Avance, establece las siguientes condiciones que deberá cumplir el Plan Especial:

- *Dentro del Catálogo de edificaciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable de Protección incluido en el Plan General, deberán señalarse las que estarán afectadas por el Plan Especial, distinguiendo, además:*
 - ✓ *El grado de protección del suelo sobre el que se encuentra cada parcela ocupada por edificación.*
 - ✓ *El régimen de uso de las edificaciones de cada parcela (residencia habitual, segunda residencia, etc.)*
- *Las parcelas que han sido edificadas con posterioridad a 1992.*
- *La delimitación de áreas funcionales de captación de vertidos, así como de abastecimiento de agua por parte del Canal de Isabel II, basándose en el esquema de áreas de desarrollo independiente incluido en el presente Plan General como plano de ordenación 07. El objetivo de esta diferenciación de áreas independientes es permitir la ejecución del Plan Especial de modo fraccionado y racional, debido a la dificultad que plantea el elevado número de afectados y su diverso grado de agrupación en asociaciones.*
- *La definición de las entidades jurídico-administrativas de carácter privado (asociaciones de afectados o figuras similares) que han de promover el Plan Especial y que incluirán a la totalidad de los afectados por el mismo, así como del sistema de ejecución, que será por cooperación mediante convenio con el CYII. A este respecto, puede tomarse como modelo la Asociación de Beneficiarios de Infraestructuras de Aducción y Colector de Saneamiento de la Zona Sur de Gargantilla del Lozoya, y el convenio que dicha asociación tiene firmado con el Ayuntamiento. El número de estas entidades dependerá de la división final en áreas funcionales, habiendo al menos una entidad por cada área.*

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1018043535959889490505

- *La definición de dichas entidades, a partir del catálogo mencionado, otorga el derecho a beneficiarse de las infraestructuras que propondrá el Plan Especial pero también obliga a asumir las cargas que para la consecución de ese derecho se deriven.*
- *En el convenio o convenios firmados para la ejecución del Plan Especial se especificará que las entidades privadas asumirán el coste total de las nuevas infraestructuras y de las modificaciones que haya que realizar sobre la red existente (en el caso de que esto sea necesario), así como de los costes de las expropiaciones de suelo que pudiera ser necesario realizar.*
- *Las redes objeto de este Plan Especial se asentarán sobre suelo de naturaleza pública y libre de servidumbres (en la medida de lo posible). El Canal de Isabel II será el titular de la red y la gestión y mantenimiento correrá de su cuenta, sin perjuicio de lo que se pueda estipular en los convenios que habrán de suscribirse. Los terrenos afectados por el Plan Especial mantendrán, en cualquier caso, con posterioridad a la ejecución del mismo, su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección de la categoría que para ellos establezca el presente Plan General (véase los planos o01 y o02 adjuntos). De esta manera, los usos permitidos en estas áreas serán los permitidos para cada clase y categoría de suelo. Esta medida es plenamente coherente con el objetivo del Plan Especial que es la protección del medio natural.*
- *De la misma manera, las actuaciones autorizadas y no autorizadas en los terrenos afectados serán las que para cada clase de suelo permita el PORN de la Sierra del Guadarrama y, en su defecto, el planeamiento general. Se tendrá siempre presente que el objetivo del presente Plan Especial es paliar un problema de impacto negativo sobre el medio natural del municipio y no fomentar la consolidación de usos no permitidos.*
- *Una vez aprobado el Plan General, el Plan Especial de Infraestructuras Básicas de Saneamiento y Suministro de Agua para la Protección del Medio Natural deberá promoverse en un plazo máximo de dos años desde la aprobación del Plan General.*

2.3.4.- 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. En cuanto a las Redes, los elementos claves reseñados en el documento de Avance son, tal y como aparecen reflejados en la Memoria de Ordenación:

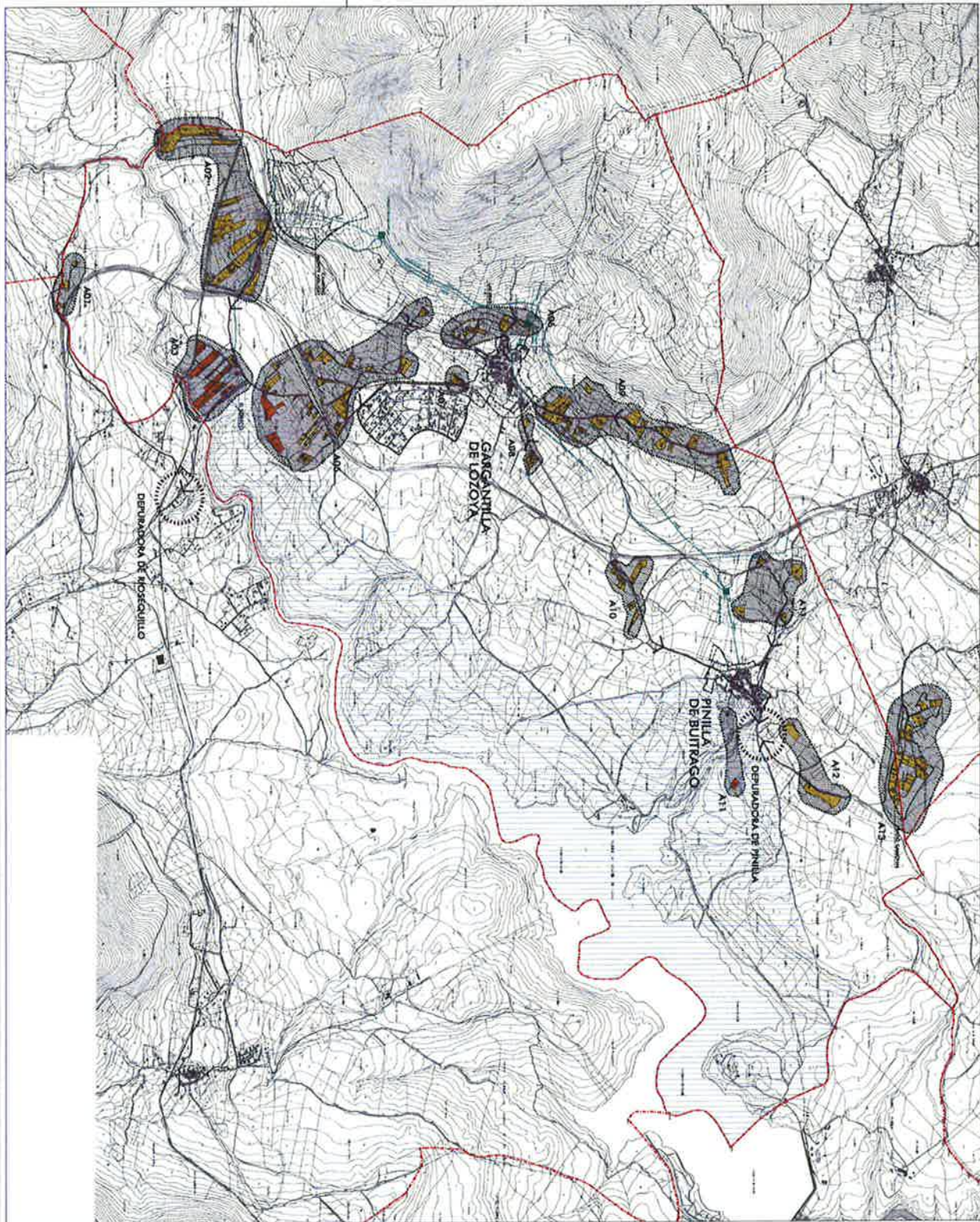
⇒ *Redes de Infraestructuras (RIG)*

- *Redes de Infraestructuras de Comunicaciones (RIGC). De las enumeradas en la Ley, las únicas presentes en esta propuesta de ordenación son las de carreteras y viario. A este respecto, el Avance realiza propuestas significativas, proponiendo dos ajustes de red viaria:*

Variante de la M-634 a su paso por Gargantilla. Se propone la creación de una variante que rodea por el este el casco de Gargantilla, conectando la mini-glorieta situada al sur del casco, antes de la entrada al mismo en la confluencia de la calle del Chopo, la Travesía Prado de la Iglesia y la Avda. de la Estación, con la carretera M-634 ya pasado el casco de Gargantilla, en tramo que conduce a Pinilla. El trazado de la variante propuesta discurre por SNUP, excepto en los extremos donde se localiza en SU. Coincide en parte con la red de caminos. Además, se proponen tres unidades de ejecución (UE-01, UE-02 y UE-03 – ver pág. 27 de este informe) que incluyen cesiones para completar la trama viaria local, excepto en el caso de la UE- 02 donde las cesiones se destinan a obtener el primer tramo de la variante de la M- 634.

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1018043535959889490505



DOCUMENTO DE AVANCE
PLAN GENERAL de GARGANTILLA del LOZOYA y PINILLA de BUITRAGO
 007
 Plan Especial en SNUP
 Título 007
 Edición 2018
 gea2

LEYENDA	
	Red de Infraestructuras
	Red de Infraestructuras
	Red de Infraestructuras
	Red de Infraestructuras
	Red de Infraestructuras
	Red de Infraestructuras
	Red de Infraestructuras
	Red de Infraestructuras
	Red de Infraestructuras
	Red de Infraestructuras
	Red de Infraestructuras
	Red de Infraestructuras
	Red de Infraestructuras
	Red de Infraestructuras
	Red de Infraestructuras
	Red de Infraestructuras

Plan Especial de Infraestructuras en Suelo No Urbanizable
Fte. Avance del PGOU de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago

Emitida y firmada por: MANUEL GUIADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1018043535959889490505

- **Sociales (RIGS).** *En este aspecto y a falta de profundizar más en el tema se estima que en cuanto a abastecimiento, en principio no serán necesarias nuevas traídas gracias a los depósitos existentes situados sobre los principales crecimientos previstos y que estos crecimientos son muy pequeños.*
- **Saneamiento y depuración:** *las dos EDARes existentes tienen capacidad de sobra para la población atendida, incluyendo los crecimientos propuestos que suponen un incremento de 69 viviendas nuevas, todas en Pinilla. En el caso de intensificar el uso agro-ganadero se habrán de prever soluciones de depuración y vertido autónomas. En caso de desarrollarse el Plan Especial que permitiría la dotación de saneamiento a las edificaciones en SNUP, sería este Plan el encargado de valorar la necesidad de ampliación de la capacidad de depuración existente. El Camping Monte Holiday dispone de red propia de saneamiento y depuración, controlada por la Confederación Hidrográfica del Tajo.*
- **Energéticas (RIGE).** *La subestación existente tiene capacidad para los crecimientos previstos. El Camping Monte Holiday dispone de una subestación eléctrica exclusiva.*

⇒ **Redes de Equipamientos (REG)**

- **Zonas Verdes y Espacios Libres (REG-ZV).** *No hay que olvidar que las zonas verdes en la Sierra tienen una función muy distinta a la de otros contextos. Sin embargo, resultan necesarias como espacios de paseo, estancia y socialización. Se propone un ajuste de las zonas verdes del Barrio de la Dehesa (Urbanización Cerca del Pernal) de acuerdo a la segregación matriz y a la realidad parcelaria existente, manteniendo una dotación suficiente para cumplir su función pública. En Pinilla se consolida el Arroyo de Pinilla como zona verde y se propone una reserva de suelo lineal para la creación de un paseo de vereda.*
- **Sociales (REG-S).** *Las cesiones para redes generales educativas, culturales, sanitarias, asistenciales, deportivas y administrativas se han dispuesto en varias parcelas dentro de los ámbitos previstos, procurando situarlas céntricas respecto al núcleo, bien accesibles y relacionadas con zonas verdes y espacios libres.*

⇒ **Redes de servicios públicos (RSG)**

- **Urbanos (RSGU).** *Suministro de Agua: en Pinilla será necesario extender la red urbana a los ámbitos AA-01 Arroyo de Pinilla y AA-02 Zarcillos, ambos situados alrededor del núcleo.*
- *En cuanto al alcantarillado, el trazado es prácticamente el del abastecimiento, ampliando la red para conectar con los colectores que conducen las aguas residuales de Gargantilla y Pinilla a las respectivas EDAR de Riosequillo (cuya capacidad es de 2.000 m³/día, equivalente a 10.000 habitantes) y EDAR de Pinilla (capacidad 61,5 m³/día, equivalentes a 2.600 habitantes). No sería necesario un redimensionado de las EDAR.*

Se propone una dotación de aparcamiento de borde en ambos núcleos urbanos. El objetivo es reducir la presión de aparcamiento en el interior de los cascos urbanos donde la presencia de automóviles estacionados altera gravemente la calidad estancial del espacio público.

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASDO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1018043535959889490505**



Usos Globales (incluye las diferentes Redes de Equipamientos, Zonas Verdes e Infraestructuras)
Fte. Avance del PGOU de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1018043535959890490505

3.-Informe previo de análisis ambiental - Documento de alcance del estudio ambiental estratégico

Con fecha de 14 de noviembre de 2018, la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad emite el correspondiente Documento de alcance del estudio 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 conforme a lo señalado en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

“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”.

El Informe previo de análisis ambiental (IPAA) señala que las características ambientales del municipio hace que la mayor parte del territorio presente una capacidad de acogida residencial escasa o nula, ya que existen zonas calificadas como Monte Preservado, Montes de Utilidad Pública y un Lugar de Importancia Comunitaria (LIC), además de otros elementos como vías pecuarias, cursos y cauces fluviales y riberas del embalse de Ríosequillo. Por otro lado, la totalidad de la superficie del municipio se encuentra incluida dentro del ámbito de afección del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama, *“por lo que habrá que estar a lo dictado en el punto 5.5.2. Normativa específica de aplicación a las Zonas de Transición”.* En cuanto al Plan de Ordenación del Embalse de Ríosequillo las zonas colindantes al núcleo de Pinilla de Buitrago afectadas por el mismo están clasificadas como suelos no urbanizables de protección en el Avance del Plan.

No obstante, el IPAA hace un análisis exhaustivo a las edificaciones en situación de “fuera de ordenación” que se localizan dispersas por la zona sur del municipio ya que, potencialmente, *“suponen un impacto ambiental relevante sobre las aguas subterráneas, debido a la extracción de agua mediante pozos y a los vertidos resultantes de las viviendas que se encuentran fuera de ordenación”.*

En este punto, el Avance señala la necesidad de elaborar y remitir un Plan Especial de Infraestructuras Básicas de Saneamiento y Suministro de Agua para la Protección del Medio Natural.

En el IPAA se incluye un resumen de la alegación de la Asociación de Beneficiarios de infraestructuras de aducción y colector de saneamiento de la Zona Sur de Gargantilla del Lozoya (Madrid) (Asociación Sur), en donde se defiende que el suelo actualmente clasificado como urbanizable común que engloba a parte de tales viviendas pase a ser clasificado como suelo urbanizable no sectorizado.

En relación a este asunto, el Informe previo de análisis ambiental señala lo siguiente:

1. Con fecha 9 de julio de 2012 y número de registro de salida 10/070298.0/12, la entonces Dirección General de Evaluación Ambiental emitió informe ambiental sobre el Plan Especial de Infraestructuras para la ampliación de la red de abastecimiento de agua potable y conexiones varias de la red de saneamiento actual en la zona sur de Gargantilla del Lozoya (expediente SIA 11/156). En dicha resolución se exponía claramente que el Plan Especial presentado da cobertura a varios proyectos técnicos de abastecimiento y depuración de aguas residuales. En este sentido, se indicaba en tal informe lo siguiente:

Los tres tipos de “proyectos que constituyen la documentación: conducciones de aguas para abastecimiento, conducciones de aguas residuales y las plantas de tratamiento de aguas

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1018043535959689409505

~~residuales, están incluidos en los Anexos de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.~~

Dado que las repercusiones medioambientales de los proyectos técnicos tienen que ser valoradas separadamente en el estudio caso por caso o en el procedimiento de impacto ambiental que corresponda, y puesto que el Plan Especial dará cobertura urbanística a dichos proyectos, deberá ajustarse al resultado de dichos procedimientos y a las condiciones establecidas por la Modificación Puntual que se está tramitando actualmente en ésta Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, con las condiciones que, en su caso, se deriven.”

2. Con fecha 19 de febrero de 2016 y número de registro de salida 10/011997.4/16, la Dirección General del Medio Ambiente emitió informe en sentido desfavorable en relación con la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago referente a la adaptación del planeamiento municipal a las determinaciones del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama (PORN), y el catálogo de edificaciones existentes afectadas (Expediente SIA 11/149) concluyendo, de acuerdo con los motivos expuestos en el propio informe, que *“El suelo sólo puede clasificarse como no urbanizable de protección con las distintas categorías que impone el Plan de Ordenación de Embalse de Riosequillo y el PORN. No siendo admisible la referencia al cambio de uso ni la aplicación de una nueva ordenanza de diseminado urbano.”*
3. Con fecha 14 de noviembre de 2017, y nº 10/341347.9/17 de entrada del Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, se recibió solicitud de informe sobre el documento de Plan Especial de Infraestructuras para ampliación de red de saneamiento de agua potable y conexiones varias a la red de saneamiento actual en zona sur en el término municipal de Gargantilla del Lozoya, remitido por el Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago (SIA 17/172). Junto a dicha solicitud se adjuntaba el documento del Plan Especial y un anexo con un catálogo de viviendas del que se deduce que estarían incluidas en el objeto del Plan Especial.

De manera previa al inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, con fecha 23 de noviembre de 2017 se solicita informe a la Dirección General de Urbanismo para que informe sobre la viabilidad urbanística de las actuaciones previstas en el Plan Especial y cualesquiera otros aspectos de su competencia.

Con fecha 27 de junio de 2018 y referenciado con el número 10/215313.9/18, tuvo entrada informe técnico-jurídico emitido por los servicios técnicos de la Dirección General de Urbanismo que concluye que:

*“El Plan Especial **no resulta viable urbanísticamente** al no cumplirse la legislación urbanística vigente ni la sentencia del TSJM de 28 de enero de 2010, al tratarse de terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable de Protección.*

El Plan General que se encuentra en tramitación deberá crear una normativa expresa para el régimen de “fuera de ordenación” que desarrolle y complete el régimen de “fuera de ordenación parcial” esbozado por el PORN, remitiéndose a la redacción de un Plan Especial cuyo cometido sea la conservación, protección, rehabilitación y mejora del medio rural (art. 50.1.c de la Ley 9/2001).”

Con fecha 19 de julio de 2018 se emite informe de la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad en el que, a la vista de lo informado por la Dirección General de Urbanismo como órgano sustantivo en el procedimiento, se concluye la no conveniencia de iniciar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Plan Especial de Infraestructuras para ampliación de red de abastecimiento de agua potable y conexiones varias a la red de saneamiento actual en la zona sur de Gargantilla del Lozoya.

El IPAA, por tanto, señala que en la tramitación del Plan General se estará a lo indicado en los referidos informes y citando expresamente el informe de la Dirección General de Urbanismo y Suelo:



“El Avance del Plan General en tramitación (año 2018) clasifica los suelos como SNU de Protección, incluyendo un catálogo de viviendas existentes y se remite a un “Plan Especial de Infraestructuras Básicas de Saneamiento y Suministro de Agua para la Protección del Medio Natural”. En la Memoria se hace constar que los terrenos mantendrán, tras la ejecución de las infraestructuras, su clasificación como SNU de Protección.

La forma adecuada de resolver la situación urbanística irregular de las construcciones sería, al tiempo que se mantiene para ellas la clasificación de SNU de Protección, crear en el Plan General en tramitación una normativa expresa para el régimen de “fuera de ordenación” que desarrolle y complete el régimen de “fuera de ordenación parcial” esbozado por el PORN, lo que permitirá redactar después un Plan Especial cuyo cometido no sea la definición de redes públicas de infraestructuras (art. 50.1.a de la Ley 9/2001) sino la conservación, protección, rehabilitación y mejora del medio rural (art. 50.1.c de dicha ley).

Las Normas Urbanísticas del Plan General deberán desarrollar los siguientes apartados:

- *Mantenimiento de los usos residenciales u hosteleros consolidados con anterioridad a la entrada en vigor del PORN en este ámbito de SNU de Protección, que deberán recogerse en un Inventario.*
- *Definición de parámetros urbanísticos específicos de aplicación a la **reforma y mejora** de las edificaciones anteriores al PORN y sus accesos, cerramientos exteriores y acometidas suministros de servicios esenciales.*
- *Establecimiento de condiciones tipológicas y de acabados para llevar a cabo estas reformas y mejoras*
- *Prohibición de cualquier incremento de edificabilidad o cambio de uso.”*

➤ **Servicio de Informes Técnicos Medioambientales**

En dicho informe se estima una pérdida de suelo forestal (por variante y actuaciones) de 43.000 m² en Pinilla y 6.500 m² en Gargantilla, es decir, un total de 49.500 m², con fracción de cabida cubierta menor del 30%, a compensar, lo que supone una superficie de 99.000 m² a repoblar.

Para la variante de la M-634, la superficie a compensar se estima en 6.000 m², lo que supone una superficie a repoblar de unos 12.000 m².

Todo ello supone una superficie total a repoblar de 111.000 m², “para lo que se deberá proponer preferentemente una zona no considerada como terreno forestal según la cartografía SIGPAC en la que se cambie 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, Ganadería y Alimentación 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 111.000 metros cuadrados 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.*

Emitida y firmada por: MANUEL GUIADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 101804353595989490506

~~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.

La propuesta de clasificar como suelo urbano unos 2.500 m² de la parcela 374 del polígono 17, que se encuentra afectada por Monte Preservado, se informa desfavorablemente, ya que debe considerarse Suelo No Urbanizable de Protección, lo que sólo podrá modificarse mediante la declaración de prevalencia de otra utilidad pública”.

En cuanto los hábitats, el informe señala que las actuaciones en el casco de Pinilla afectan a Hábitats en la zona norte coincidiendo con la vía pecuaria.

Por otra parte, se indica que la parcela dotacional de Pinilla en la que se encuentra la Residencia de Ancianos se encuentra afectada por el ámbito del Plan de Ordenación del Embalse de Riosequillo, aprobado por el Decreto 120/2002, en Zona de Conservación del Uso Ganadero Tradicional con Régimen de Protección Especial.

En la zona Norte del casco de Pinilla se pretende consolidar como Suelo Urbano para destinarlo a Zona Verde parte de una Vía Pecuaria.

En relación a todos estos aspectos, el IPAA indica que *“Por todo lo anterior, el promotor deberá incorporar las conclusiones incluidas en los informes emitidos y recogidas en el epígrafe de “Protección del Medio Natural” del presente informe”*.

Para el resto de los informes, el IPAA señala que se deberá estar a lo dispuesto en cada uno de ellos.

4.- Análisis del territorio, evolución y capacidad de acogida

La anulación de las Normas Subsidiarias de 1986 y el desarrollo de buen número de edificaciones residenciales unifamiliares en el suelo no urbanizable del municipio de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago, hace difícil el análisis de la capacidad residencial vacante actual.

Ya en la Memoria de las NN.SS. de 1986 se señalaba con respecto al planeamiento anterior, que: *“Este planeamiento ha tenido escaso desarrollo y no ha servido en absoluto como instrumento ordenador del proceso de urbanización, ya que no se ha llegado a realizar ningún plan parcial y sin embargo, los asentamientos de segunda residencia se han seguido realizando al margen de las determinaciones de las Normas de forma dispersa y apoyándose en las carreteras existentes, sobre Suelo Rústico o de Reserva Metropolitana “*.

Esta situación puede observarse claramente en las imágenes siguientes, que muestran la evolución de los cascos urbanos de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago, así como de las diversas zonas de crecimientos dispersos en suelo no urbanizable. Para este análisis comparativo se han utilizado las ortoimágenes de los años 1975, 1991 y 2014, fechas próximas a los procesos de revisión de planeamiento del municipio; Normas COPLACO 1975, NN.SS. 1986 y Avance 2018.

En la serie de imágenes se observa cómo desde 1975 los cascos urbanos de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago prácticamente se han mantenido sin cambios, con algunos pequeños crecimientos. En el caso de Gargantilla del Lozoya, se observa como se ha ido consolidando el desarrollo de la urbanización de la Cerca de Pernal (actualmente Barrio de la Dehesa), así como las dos Unidades de Actuación de las NN.SS. de 1986 que unen dicha urbanización con el casco urbano tradicional, mientras que en Pinilla de Buitrago, se producen pequeños desarrollos en el extremo sur del casco, entre la M-634 y la calle de la Iglesia.

Por el contrario y tal y como se ha señalado anteriormente, la mayor parte de los desarrollos se han producido en suelo no urbanizable, tal y como puede verse en las imágenes en el caso de las urbanizaciones ilegales de El Sobaco, El Tomillar y Prado Gamonal, así como los entornos situados

Emitida y firmada por: MANUEL GUIADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1018043535959889490505

en el Camping Monte Holiday, el área denominada de la Estación y las zonas próximas al Molino de la Horcajada y Las Pelujas.

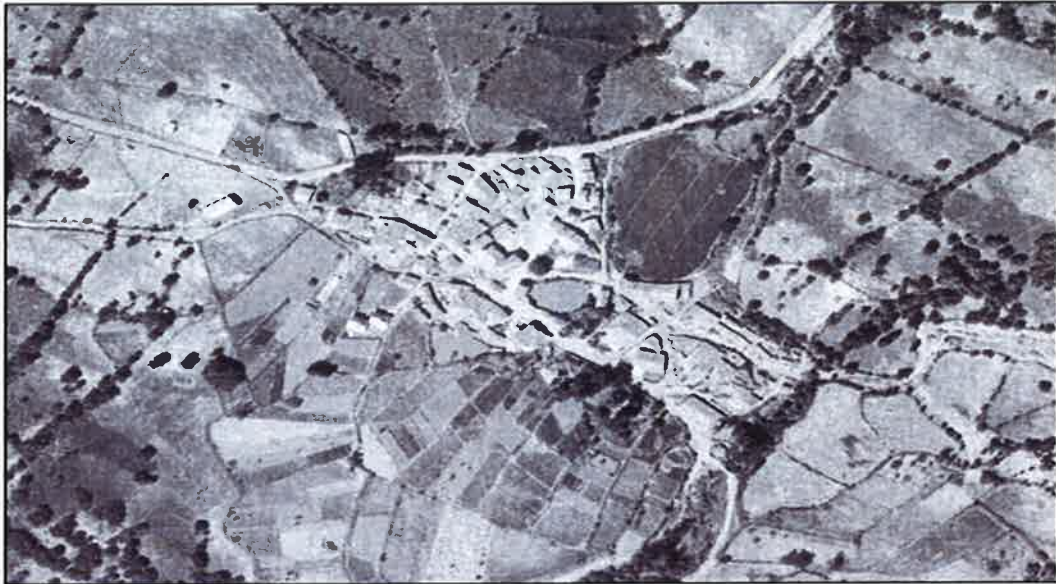
Esta circunstancia queda reflejada significativamente en el documento de Avance de 2016, en el que se señala que la más o menos coincidencia entre el crecimiento previsto por el planeamiento y el crecimiento real *"no debe hacernos suponer que las NNSS 86 se desarrollaron según lo esperado, pues casi todas las nuevas viviendas han aparecido en las zonas de extensión y urbanizaciones, quedando sin ejecutar dos de las áreas de actuación delimitadas en las Normas"*, lo que demuestra la existencia de un crecimiento muy alejado del planeamiento municipal.



Comparativa de la evolución del desarrollo urbano en el núcleo de Garganilla del Lozoya sobre las ordenaciones de los años 1975, 1991 y 2017.
Fie. Sistema de Información Temática (SIT) de la Comunidad de Madrid

Emitida y firmada por: MANUEL GUIADO FUENTES

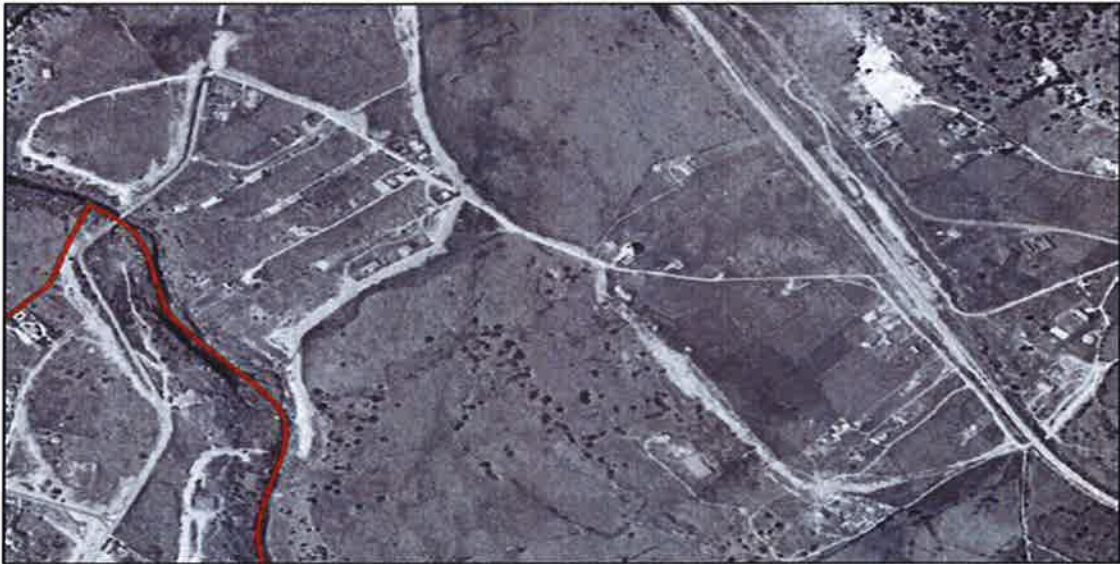
La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1018043535959889490505**



Comparativa de la evolución del desarrollo urbano en el núcleo de Bufrago sobre las ortofotografías de los años 1975, 1991 y 2017
Fu. Sistema de Información Territorial (SIT) de la Comunidad de Madrid

Emitida y firmada por: MANUEL GUIADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1018043535959889490505**



Comparativa de la evolución de la implantación de vivienda unifamiliar en la urbanización El Sobaco y el entorno de la denominada Estación sobre las ortomogéneses de los años 1975, 1991 y 2017
Fie. Sistema de Información Territorial (SIT) de la Comunidad de Madrid

Emitida y firmada por: MANUEL GUIADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1018043535959889490505**



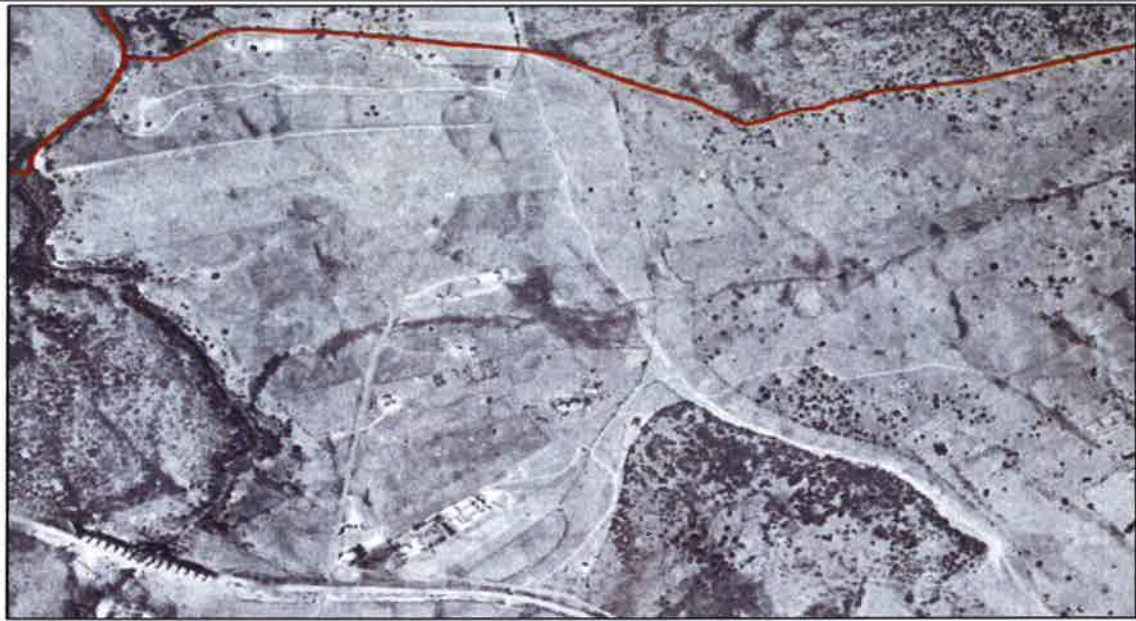
Comparativa de la evolución de la implantación de vivienda unifamiliar en las urbanizaciones El Tomillar (izquierda) y urbanización Prado Gamonal (derecha)

sobre las ortomosaicos de los años 1975, 1991 y 2017
Fie. Sistema de Información Territorial (SIT) de la Comunidad de Madrid



Emitida y firmada por: MANUEL GUIADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1018043535959889490505**



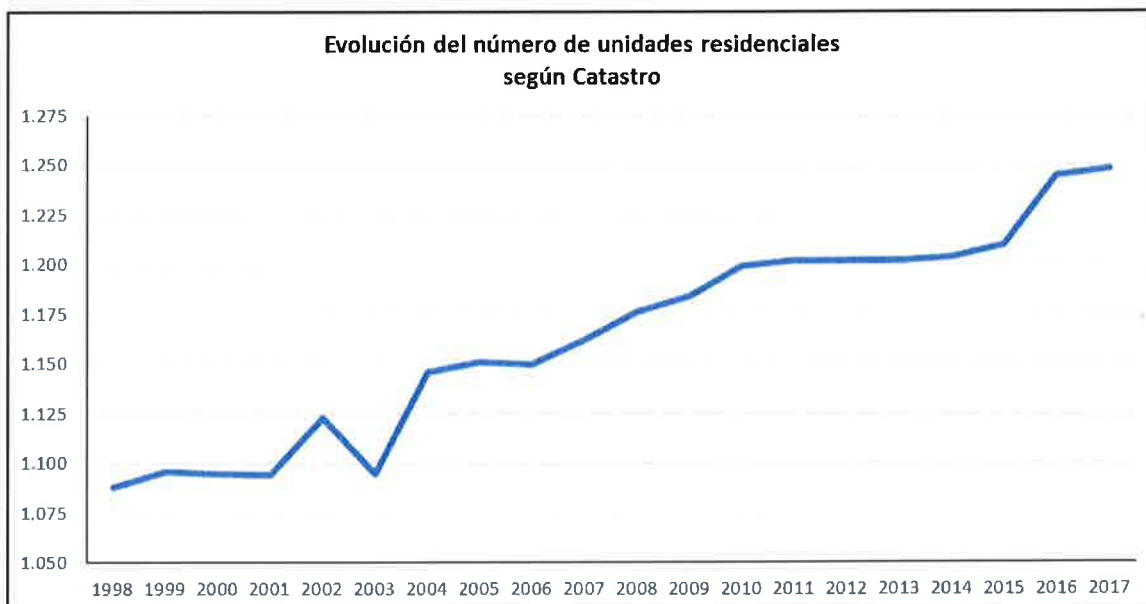
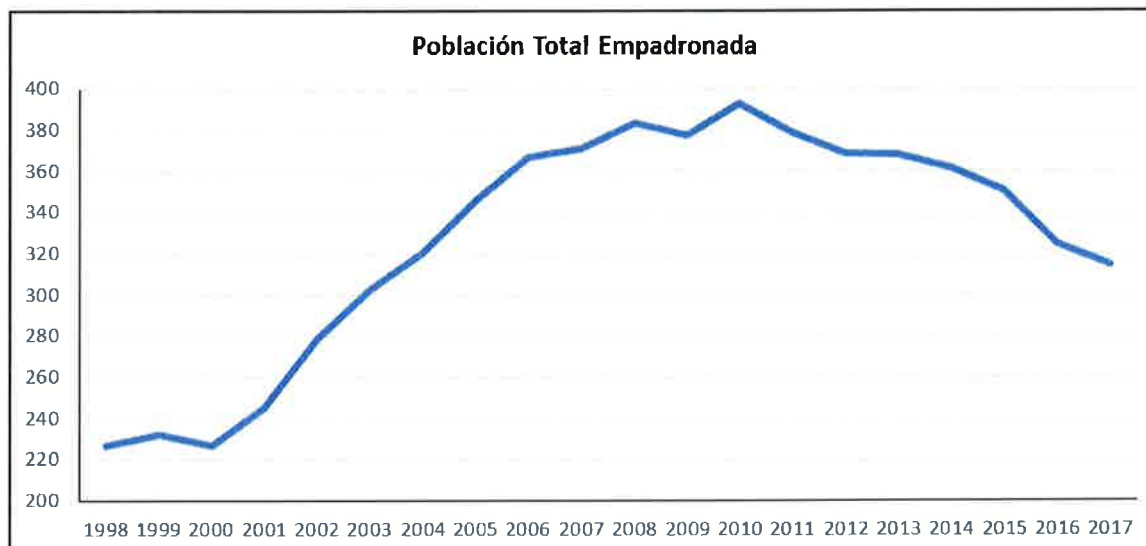
Comparativa de la evolución de la implantación de viviendas unifamiliar en el Camping Monte Holiday, entorno del Molino de la Horcajada y Las Pelujas sobre las ortomágenes de los años 1975, 1991 y 2017
Re. Sistema de Información Territorial (SIT) de la Comunidad de Madrid

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1018043535959889490505

4.1.- Datos demográficos y evolución del parque de viviendas

El análisis de los datos de la evolución de la población empadronada muestran un incremento a partir del 2000 que se localiza, preferentemente, en el suelo urbano que se desarrolla en esos años y que se corresponde con una mayor consolidación de la urbanización de la Cerca de Pernal y el desarrollo de las dos Unidades de Actuación de las NN.SS. de 1986. Posteriormente, se produce un paulatino declive de la población a partir de 2011.



Población empadronada y viviendas en el municipio de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago
Fte. Elaboración propia según datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y Dir. Gral. de Catastro

Por el contrario, el número de viviendas no ha dejado de crecer durante los últimos años basado en la vivienda secundaria, que en 2011 suponía más del 78% del total de viviendas y que se sitúa, en su mayor parte, en suelo no urbanizable.

Los datos de viviendas del Censo de Población y Viviendas de 2011 del Instituto Nacional de Estadística y de las unidades residenciales del Catastro, muestran una gran disparidad con respecto a la capacidad propuesta por el planeamiento vigente (Normas de COPLACO) y las 687 viviendas de techo de las NN.SS. de 1986 anuladas que, como se señala claramente en el Avance objeto de este informe, es el planeamiento por el que el municipio se ha guiado durante más de 29 años. Las tablas siguientes muestran como en ambos casos se superan los techos de vivienda previstos.

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1018043535959889490505

Fuente	Serie	1986	1991	1996	2001	2011
Censo de Población y Vivienda. INE.	Viviendas censadas: Viviendas vacías	-	-	-	-	20
	Viviendas censadas: Viviendas secundarias	-	-	-	-	730
	Viviendas censadas: Viviendas principales	-	-	-	-	185
	Viviendas censadas: Total	391	523	588	804	935

Tipos de viviendas en el municipio de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago

Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Censo de Población y Vivienda de 2011 del INE

Fuente	Serie	2001	2018
Dirección General del Catastro	Unidades Residenciales	702	743

Unidades Residenciales en el municipio de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago

Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Catastro

Las Normas Subsidiarias de 1986 anuladas han regido durante casi 30 años el planeamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago. Dichas NN.SS. basaban sus previsiones en dos factores: el crecimiento previsto de la población residente en el municipio y la demanda de segunda residencia.

En el primer caso, dicho crecimiento vegetativo estaba estancado, mientras que en el segundo, se tomaron el número de licencias solicitadas para realizar las previsiones. Este planteamiento suponía establecer unas necesidades globales de 246 (10 para la demanda de crecimiento de la población y 236 para segundas residencias). Teniendo en cuenta que en 1986 los datos estadísticos señalaban la existencia de 391 viviendas en el municipio, las NN.SS. marcaron un techo de 637 viviendas.

La realidad ha demostrado que las previsiones eran bastante acertadas en cuanto a la dinámica inmobiliaria de los primeros diez años de vigencia de las NN.SS., ya que en 1996 el número de viviendas del municipio era de 588 (unas 50 viviendas menos). Sin embargo y como se puede observar en la tabla anterior, el Censo señalaba la existencia de 804 y 935 viviendas en 2001 y 2011 respectivamente.

Como ya se ha comentado, esta coincidencia inicial en cuanto a las previsiones del planeamiento y el crecimiento real existente, se ha **debido a la implantación de numerosas viviendas unifamiliares en el suelo no urbanizable**. De hecho, el Avance de 2018 señala que *“la capacidad residencial del municipio está aún lejos de agotarse, con un 16,6% de las parcelas urbanas aún por edificar”*, constituyendo estos solares, aproximadamente, el 15% de la superficie total del Suelo Urbano.

Si analizamos el cuadro de la página 11 de este informe, se señalan 129 viviendas aún por ejecutar en el Suelo Urbano. Por otra parte, el Avance indica 91 nuevas viviendas en esta clase de suelo, de las que 37 son las tres Unidades de Ejecución en Suelo Urbano Consolidado (que se corresponde con la ampliación del Suelo Urbano Consolidado de las NN.SS. de 1986) y 54 nuevas viviendas en los dos Ámbitos de Actuación del Suelo Urbano No Consolidado. En este caso, el AA-2 es nuevo suelo clasificado, mientras que la AA-1 se corresponde, en su mayor parte con la UA3 de las Normas Subsidiarias de 1986 que preveían 22 viviendas y que estarían incluidas en las dentro de las 129 viviendas aún por ejecutar.

Con estas cifras, el Avance del PGOU de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago plantea *“reconsiderar las expectativas de crecimiento del pasado y abordar el planeamiento del municipio desde la moderación, ajustando las propuestas a las necesidades actuales. Concretamente, existen pocas razones que justifiquen nuevos crecimientos que impliquen consumo de suelo y, en cambio, muchas para poner en valor las posibilidades del suelo que ya es urbano”*.

Se puede considerar, por tanto, que la propuesta de 91 nuevas viviendas previstas por el Avance, junto con la capacidad residual existente de 107 viviendas (las 129 del Suelo Urbano menos 22 de la UA3 que estarían englobadas en las 54 nuevas previstas en Suelo Urbano No Consolidado), permite señalar que las 198 viviendas pueden absorber la demanda futura de viviendas para residentes y de segunda residencia dentro de la capacidad de acogida actual del municipio.

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 4018043535959889490505

~~Habrá que estar atento, no obstante y en cuanto al dimensionamiento de dotaciones y equipamientos, a los procesos de implantación de viviendas en suelo urbano, debido a la modificación de las ordenanzas (modificación del tamaño mínimo de parcela de 250 a 200 m² y de 500 a 400 m²) en las zonas de extensión de casco, con respecto a las propuestas en las NN.SS. de 1986.~~

La constatación de los datos de evolución de la población y de las unidades residenciales permite deducir, por lo tanto, que las propuestas de crecimiento del Avance parecen dimensionadas.

5.- Elementos fundamentales de Impacto Territorial del Avance

Esta Dirección General de Urbanismo y Suelo 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.*

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1018043535059889490505

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:*
- 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.*
 - 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.*
 - La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.*
 - 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.*

De acuerdo con los datos recogidos en el presente Informe de Impacto Territorial del Avance del PGOU de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago, 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, de 17 de julio, y del artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y a partir de los datos urbanísticos contenidos en la documentación del Avance, 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.

- ❖ La clasificación de suelo urbano consolidado y no consolidado que hace el Avance, permite dar solución a los conflictos existentes en la actualidad con respecto a las zonas urbanas consolidadas y que tras la anulación de las citadas NN.SS. de 1986 pasan a ser suelo rústico no edificable.
- ❖ El Avance no plantea grandes crecimientos y no modifica sustancialmente el modelo de ocupación del suelo previsto por las Normas Subsidiarias de 1986 y anuladas en 2015, pero sobre el que se ha sustentado el desarrollo urbanístico del municipio durante casi 30 años.

Es importante señalar, no obstante, que una parte del suelo urbano delimitado por las NN.SS. de 1986 y sobre el que la propuesta de Avance realiza algunos ajustes no se ha desarrollado totalmente. Sin embargo, con el nuevo planeamiento propuesto y sin incrementar la edificabilidad, se reduce el tamaño mínimo de parcela incrementándose, por lo tanto, el número de viviendas.

Este incremento del número de viviendas y las modificaciones, en cuanto a los usos compatibles en el suelo urbano, permitirá un mejor ratio empleo/residencia en los cascos urbanos históricos. Esta situación, no obstante, puede producir algún problema movilidad dentro de la trama urbana de los núcleos.

El Avance pretende dar solución a estos posibles conflictos, con la delimitación de una unidad de ejecución (UE2) en el núcleo de Gargantilla del Lozoya. Dicha unidad de ejecución se plantea para resolver el enlace con la variante propuesta y sacar el tráfico de paso de la M-63, así como obtener un pequeño aparcamiento de borde. Mientras, la delimitación de la AA-2 en Pinilla de Buitrago, también permitirá establecer un aparcamiento periférico en la zona.

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv

mediante el siguiente código seguro de verificación: 1018048535959889490505



- ❖ ~~El Avance propone subsanar los errores de las Normas Subsidiarias de 1986 en relación con la delimitación de la zona verde y dotacional de la urbanización Cerca del Pernal que, en definitiva, fue uno de los principales elementos para la anulación de las citadas NN.SS.~~
- ❖ El importante patrimonio natural y paisajístico del municipio hace necesaria una regulación clara los usos a implantar en el Suelo No Urbanizable de Protección Preservado, máxime cuando el término municipal se encuentra incluido dentro de la Zona de Transición del PORN del Parque Nacional de la Sierra del Guadarrama. En este sentido, las directrices y determinaciones de la Dirección General del Medio Ambiente y Sostenibilidad deberán tenerse en cuenta en etapas posteriores de tramitación.

De acuerdo con lo expuesto, y a propuesta de la Dirección General de Urbanismo y Suelo, se realiza la siguiente

CONCLUSIÓN:

En primer lugar y como aspecto general, se han observado diversas contradicciones en el documento de Avance en relación con los datos presentados que, en algunos casos, tienen que ver con la clasificación del suelo. Así y entre otros aspectos:

- ❖ **En cuanto a los problemas existentes en buena parte del término municipal en relación con las viviendas en disperso, en etapas posteriores de tramitación del Plan General se estará a lo determinado por el informe de la Dirección General de Urbanismo y Suelo de fecha 27 de junio de 2018 al que hace referencia el Informe previo de análisis ambiental, y en el que expresamente se señala:**

“El Avance del Plan General en tramitación (año 2018) clasifica los suelos como SNU de Protección, incluyendo un catálogo de viviendas existentes y se remite a un “Plan Especial de Infraestructuras Básicas de Saneamiento y Suministro de Agua para la Protección del Medio Natural”. En la Memoria se hace constar que los terrenos mantendrán, tras la ejecución de las infraestructuras, su clasificación como SNU de Protección.

La forma adecuada de resolver la situación urbanística irregular de las construcciones sería, al tiempo que se mantiene para ellas la clasificación de SNU de Protección, crear en el Plan General en tramitación una normativa expresa para el régimen de “fuera de ordenación” que desarrolle y complete el régimen de “fuera de ordenación parcial” esbozado por el PORN, lo que permitirá redactar después un Plan Especial cuyo cometido no sea la definición de redes públicas de infraestructuras (art. 50.1.a de la Ley 9/2001) sino la conservación, protección, rehabilitación y mejora del medio rural (art. 50.1.c de dicha ley).

Las Normas Urbanísticas del Plan General deberán desarrollar los siguientes apartados:

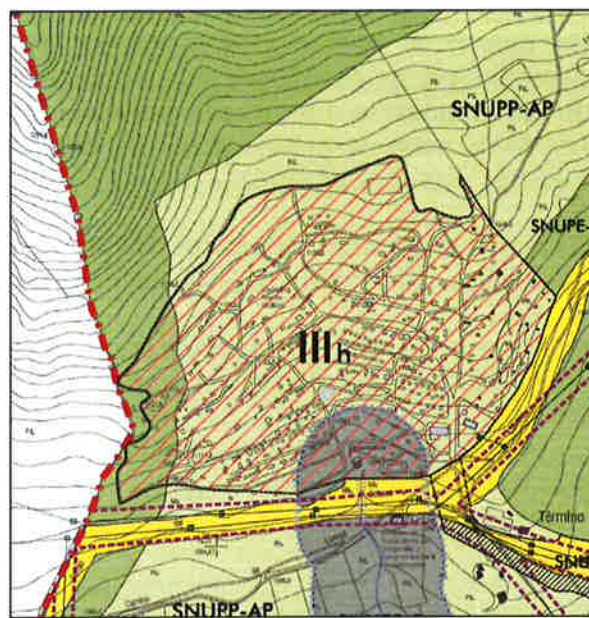
- *Mantenimiento de los usos residenciales u hosteleros consolidados con anterioridad a la entrada en vigor del PORN en este ámbito de SNU de Protección, que deberán recogerse en un Inventario.*
- *Definición de parámetros urbanísticos específicos de aplicación a la **reforma y mejora** de las edificaciones anteriores al PORN y sus accesos, cerramientos exteriores y acometidas suministros de servicios esenciales.*
- *Establecimiento de condiciones tipológicas y de acabados para llevar a cabo estas reformas y mejoras*
- *Prohibición de cualquier incremento de edificabilidad o cambio de uso.”*

Deberá resolverse la confusión existente entre los Planos de Clasificación y lo reseñado en la página 28 de la Memoria de Ordenación en relación al Camping Monte Holiday. En la Memoria se indica que *“se prevé la afección del Cordel del Sobaco por la clasificación del Camping Monte Holiday como SUNC. Con esta propuesta de clasificación se pretende, entre otras cosas, resolver la invasión de la vía pecuaria para acceder a las instalaciones turísticas. Entre las cargas impuestas al Camping, se*

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1018043535959889490505

incluye la obtención de terrenos y construcción de un acceso que elimine esta afección. Se mantendría, en cualquier caso, el cruce sobre vía pecuaria en el extremo situado junto al camping. Se permitirán en los terrenos afectados por esta categoría los usos, construcciones y actuaciones que establece dicha ley”.



Planos de Clasificación y Estructura Orgánica (ver pág. 24 y 25) en el entorno del Camping Monte Holiday
Fte. Avance del PGOU de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago

No obstante, en el Plano de Clasificación (Plano O 01) y en el Plano de Estructura Orgánica (Plano O 02) queda reflejado claramente como Suelo No Urbanizable de Protección Preservado por valor Ambiental y Paisajístico (SNUPP-AP). **La clasificación como SNUPP-AP del Camping debe quedar claramente reseñada en la Memoria.**

En cuanto a las determinaciones reseñadas en el Informe previo de análisis ambiental, deben hacerse las siguientes consideraciones que deben cumplirse en posteriores fases de tramitación:

- ❖ En cuanto a los usos a implantar en el Suelo No Urbanizable de Protección Preservado, el PGOU de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago deberá atender a las determinaciones que desde del órgano ambiental se haga en relación a esta cuestión para toda la Zona de Transición del PORN de la Sierra del Guadarrama.
- ❖ Así mismo, se analizarán cuidadosamente los usos a implantar dentro del Suelo No Urbanizable de Protección Especial que, en todos los casos, deberá cumplir la normativa sectorial correspondiente.
- ❖ Deberán cumplirse las determinaciones en cuanto a las compensaciones mediante reforestación establecidas por la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza, tal y como señala el informe correspondiente. Dicha superficie a repoblar se ha estimado en 111.000 m², *“para lo que se deberá proponer preferentemente una zona no considerada como terreno forestal según la cartografía SIGPAC en la que se cambie 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, Ganadería y Alimentación 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...”*.

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1018043535959889490505**

Finalmente, analizando la estructura y los dimensionamientos propuestos por el Avance del PGOU de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago, así como las determinaciones reflejadas en el Informe previo de análisis ambiental y los distintos informes sectoriales solicitados, del análisis del territorio y su evolución, se plantean las siguientes condiciones y recomendaciones:

- ❖ En cuanto al tráfico y la movilidad, aunque no se prevén grandes desarrollos y las determinaciones se refieren a un municipio de pequeño tamaño, se deberá evaluar el impacto de las propuestas e incluirse determinaciones concretas para minimizar los posibles efectos negativos sobre la movilidad dentro de los núcleos y el acceso, por ejemplo, a los usos de carácter turístico existentes y previstos situados en suelo no urbanizable.
- ❖ Deberán recogerse los gastos de la variante propuesta en el estudio de sostenibilidad económica, en cuanto a la imputación de costes.
- ❖ El Avance no plantea grandes crecimientos y no modifica sustancialmente el modelo de ocupación del suelo previsto por las NN.SS. de 1986 (sobre las que se ha basado el crecimiento urbanístico del municipio). Sin embargo, el suelo urbano todavía no se ha agotado y el Avance propone ligeros crecimientos de esta clase de suelo en los márgenes de los núcleos actuales, con las consiguientes afecciones a áreas de arbolado situadas en los bordes de las zonas urbanas.

Se deberán proteger los terrenos arbolados existentes en los sectores de suelo urbano consolidado y no consolidado y se deberán 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, así como se incluyen 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 7/11/91) para la 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 de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago, así como los diferentes aspectos, recomendaciones y determinaciones recogidas en los distintos informes sectoriales.