



AYUNTAMIENTO DE BUITRAGO DEL LOZOYA PLAN GENERAL

DETERMINACIONES SOBRE
EL ÁMBITO DEL BIC
CONJUNTO HISTÓRICO DE LA
VILLA DE BUITRAGO DEL LOZOYA

VOLUMEN 4.2-1

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA
MEMORIA DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL
FEBRERO 2022



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

AYUNTAMIENTO DE BUITRAGO DEL LOZOYA

MADRID

P L A N G E N E R A L

DETERMINACIONES SOBRE EL ÁMBITO
DEL BIC CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA
DE BUITRAGO DEL LOZOYA

MEMORIA DE ORDENACIÓN

APROBACIÓN INICIAL

FEBRERO 2022

ÍNDICE

0.	PRESENTACIÓN	1
1.	INTRODUCCIÓN	3
1.1.	EL EXPEDIENTE DE DECLARACIÓN DE BIEN DE INTERÉS CULTURAL	3
1.2.	REGULACIÓN DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS DECLARADOS BIC	7
1.3.	PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID SEGÚN LA LEY 3/2013 DE 18 DE JUNIO DE 2013 DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID	8
1.4.	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL	8
1.4.1.	MARCO LEGAL	8
1.5.	PLANEAMIENTO VIGENTE	9
1.5.1.	LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE 1991	9
1.5.2.	EL INTENTO DE FORMULACIÓN DEL PLAN GENERAL ENTRE 2004 Y 2010.	10
1.6.	OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL DOCUMENTO ESPECÍFICO DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DEL CH.	10
1.7.	CONTENIDO.	10
1.8.	MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO	11
2.	CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL.	13
2.1.	CRITERIOS.	13
2.1.1.	CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA CARACTERIZACIÓN SOCIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO EN EL MUNICIPIO.	13
2.1.2.	CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA MOVILIDAD.	14
2.1.3.	CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL TRATAMIENTO DEL VIARIO.	15
2.1.4.	CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA	15
2.2.	OBJETIVOS PRIORITARIOS.	15
2.2.1.	OBJETIVOS GENERALES.	15
2.2.2.	MANTENIMIENTO DEL TEJIDO URBANO Y DE SU ESTRUCTURA.	16
2.2.3.	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO. REGULACIÓN DE LA ACTIVIDAD EDIFICATORIA Y CATÁLOGO.	17
2.2.4.	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.	18
2.2.5.	EL ESPACIO URBANO.	18
2.2.6.	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS.	19
3.	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN	21
3.1.	INTRODUCCIÓN	21
3.2.	LA PROPUESTA GENERAL.	22
3.3.	PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN	22
3.4.	PROTECCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	23
3.5.	PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.	24

3.5.1.	GENERALIDADES.	24
3.5.2.	ENTORNO DE LA IGLESIA Y EL CASTILLO.	24
3.5.3.	EL BORDE DE LA MURALLA	24
3.5.4.	EL EXTREMO NORTE Y EL JARDÍN DE LA VILLA	24
3.5.5.	BORDE SUR EXTRAMUROS	24
3.6.	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL	25
3.7.	TRATAMIENTO DE LAS VÍAS PECUARIAS	25
3.8.	PROGRAMA DE ACTUACIONES PARA LA CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL CONJUNTO HISTÓRICO.	26
3.8.1.	ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN.	26
3.8.2.	OTRAS ACTUACIONES	27
3.9.	TRÁFICO Y MOVILIDAD	27
3.9.1.	APARCAMIENTOS	27
3.10.	ASPECTOS CUANTITATIVOS.	28
4.	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN.	31
4.1.	DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES.	31
4.2.	USOS PORMENORIZADOS	31
4.2.1.	USOS DEL SUELO.	31
4.2.2.	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	31
4.3.	ZONAS DE ORDENANZA.	31
4.3.1.	DEFINICIÓN	31
4.4.	PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y DEL PATRIMONIO CULTURAL	32
4.4.1.	CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS ELEMENTOS TIPOLOGICOS BÁSICOS.	32
4.4.2.	ELEMENTOS DE IMPACTO NEGATIVO.	33
4.4.3.	TIPOS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO – ARTÍSTICO.	33
4.4.4.	TIPOS DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y OTROS ELEMENTOS CONSTRUIDOS.	34
4.4.5.	REGULACIÓN DE LOS ELEMENTOS SITUADOS EN EL ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y NO INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.	35
4.4.6.	CATÁLOGO DE PROTECCIÓN	35
4.4.7.	PROTECCIÓN DE OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS HISTÓRICO.	41
4.4.8.	PROTECCIÓN DE ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS SINGULARES.	41
4.4.9.	CONSERVACIÓN DE FACHADAS Y CUBIERTAS: CRITERIOS.	41
4.4.10.	PROTECCIÓN DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.	42
4.5.	INTERVENCIONES EN EL CONJUNTO HISTÓRICO.	42
4.5.1.	EDIFICACIONES DE NUEVA PLANTA Y PARCELAS LIBRES.	42
4.5.2.	ELIMINACIÓN DE IMPACTOS NEGATIVOS PUNTALES.	42
4.5.3.	TRATAMIENTO DEL ESPACIO LIBRE PRIVADO.	43
4.5.4.	MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES Y ESTRUCTURA PARCELARIA: JUSTIFICACIÓN.	43
4.5.5.	ESTABLECIMIENTO DE LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.	43
4.5.6.	MODIFICACIONES EN LA EDIFICABILIDAD: JUSTIFICACIÓN.	44
4.5.7.	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES SOBRE EL TEJIDO URBANO Y LA EDIFICACIÓN	45
4.6.	OTRAS DETERMINACIONES.	46
4.6.1.	DETERMINACIONES NORMATIVAS.	46

5.	DOTACIONES PÚBLICAS	49
5.1.	EQUIPAMIENTOS	49
5.2.	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	49
5.3.	INFRAESTRUCTURAS.	50
5.3.1.	ABASTECIMIENTO DE AGUA.	50
5.3.2.	SANEAMIENTO.	50
5.3.3.	RECOGIDA Y ELIMINACIÓN DE BASURAS.	51
5.3.4.	LIMPIEZA VIARIA	53
5.3.5.	ENERGÍA ELÉCTRICA, ALUMBRADO Y TELEFONÍA.	53
6.	RESUMEN EJECUTIVO	55
6.1.	MARCO NORMATIVO	55
6.2.	ALTERACIONES RESPECTO DE LA ORDENACIÓN ANTERIOR	55
6.3.	SUSPENSIÓN DE LICENCIAS	56
7.	PLANOS DE ORDENACIÓN.	57

0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene la MEMORIA DE ORDENACIÓN referida al **Ámbito del Conjunto Histórico de la Villa de Buitrago del Lozoya**, declarado BIC, formulado por el Ayuntamiento en el contexto de la redacción del Plan General del municipio, y encargado al estudio de arquitectura y urbanismo RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, SLP.

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

El documento corresponde al tipificado en el artículo 43 de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, y el artículo 26 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, complementándose con el resto de documentación que integra el Plan.

El trabajo ha sido realizado por el Estudio de Arquitectura y Urbanismo Rueda y Vega Asociados, S.L.P, habiendo intervenido en su redacción las siguientes personas:

Jesús M^a Rueda Colinas, Arquitecto.

M^a Ángeles Vega González, Arquitecta.

Laura Reca González, Arquitecta.

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



Madrid, febrero de 2022

1. INTRODUCCIÓN

1.1. EL EXPEDIENTE DE DECLARACIÓN DE BIEN DE INTERÉS CULTURAL

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

La delimitación que se determina para este conjunto histórico afecta fundamentalmente al núcleo más antiguo del asentamiento, dado que es en éste donde se ubican las estructuras urbanas de mayor interés.

Dicha delimitación engloba el área ocupada por la Villa y su recinto fortificado, así como los elementos inmediatos situados extramuros, tales como el puente medieval, las edificaciones adosadas a las murallas y los espacios públicos en contacto directo con estas, que se consideran partes sustanciales del conjunto principal.

Así, la Declaración de BIC incluye las siguientes determinaciones:

“DECRETO 36/1993, de 11 de marzo, por el que se declara bien de interés cultural, en la categoría de conjunto histórico, a favor del casco antiguo de la Villa de Buitrago del Lozoya (Madrid).

Por Reglamento de la Dirección General de Patrimonio Cultural de 13 de febrero de 1989 (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 14 de marzo y Boletín Oficial del Estado de 13 de marzo) se incoó expediente de declaración de bien de interés cultural, en la categoría de conjunto histórico, a favor del casco antiguo de la villa de Buitrago del Lozoya (Madrid), en cuya instrucción se han cumplimentado todos los preceptivos trámites procedimentales, prosperando las alegaciones formuladas por su ilustrísimo Ayuntamiento en el trámite de audiencia y otras en el de información pública, por referirse a materia urbanística, la cual deberá ser contemplada en el plan especial de protección u otro planteamiento urbanístico de los previstos en su legislación, que cumpla los requisitos de protección, a cuya redacción viene obligado el municipio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. En su virtud, al amparo del Estatuto de Autonomía, de los artículos 6, a), y 9.2 de la invocada Ley del Patrimonio Histórico Español, interpretados según la sentencia de 31 de enero de 1991 del Tribunal Constitucional, y visto el artículo 50.2 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, el Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería de Educación y Cultura, y previa deliberación en su reunión del día de la fecha, Decreto:

Primero. Declarar bien de interés cultural, en la categoría de conjunto histórico, a favor del casco antiguo de la villa de Buitrago del Lozoya.

Segundo. La descripción del conjunto histórico, así como la delimitación de la zona afectada por el entorno de protección, son los que figuran como anexo a este Decreto.

Tercero. Por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura se dará traslado al Ministerio de Cultura del presente Decreto, en unión de la documentación pertinente, a los efectos previstos en los artículos 12 y 13 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y demás notificaciones preceptivas. Dado en Madrid a 11 de marzo de 1993. - El Consejero de Educación y Cultura, Jaime Lissavetky. - El Presidente de la Comunidad, Joaquín Leguina.

ANEXO**A) Del conjunto histórico****A.1) Datos histórico-artísticos del conjunto histórico**

La privilegiada situación geográfica de Buitrago del Lozoya (a 75 kilómetros de distancia de la capital) y lo estratégico de su posición, adentrándose en pequeña península en un recodo del río Lozoya, que la bordea a manera de foso natural, la hizo baluarte defensivo entre las dos mesetas.

Su historia se remonta a la época prerromana. La cita como fortaleza celtibérica Tito Livio con el nombre de Litabrum, siendo sometida al imperio romano dos siglos antes de la era cristiana por Cayo Flaminio. Los visigodos la engrandecieron y los musulmanes la fortificaron.

Tras su conquista por Alfonso VI, citada en las crónicas de don Rodrigo Jiménez de Rada, sus sucesores le otorgaron privilegios y franquicias, alcanzando su máximo esplendor en el tiempo de los Trastámara, vinculándola con la institución de Mayorazgo a la casa de los Mendoza. En el reinado de Enrique IV se recluyó en su castillo a su hija, la infanta Doña Juana, apodada La Beltraneja.

Del esplendor de Buitrago del Lozoya dan cuenta las fiestas celebradas en 1601, con motivo de la estancia de Felipe III y su séquito, esplendor que se mantuvo hasta la guerra de la Independencia, en que fue incendiada y saqueada, tras la derrota de Bailén, por las tropas napoleónicas que protegían la retirada del rey José.

El conjunto histórico encierra la muralla de los siglos XI, XII y XV, de estilo árabe y castellano-mudéjar, con sus torres rectangulares y poligonales, de ladrillo y mampostería (monumento histórico-artístico por Decreto de 3 de junio de 1931), cuyo cuerpo en el sureste tiene con las murallas unas interesantísimas características típicas del arte militar bizantino, rarisimas en Europa, figurando ambos monumentos, murallas y castillo -éste con la denominación vulgar de «La Beltraneja»- en el Inventario de Protección del Patrimonio Cultural Europeo (IPCE) del Consejo de Europa, como monumentos representativos de la arquitectura militar, y la iglesia parroquial de Santa María del Castillo, de estilo gótico tardío, con esbelta torre rectangular de planta cuadrada y con cinco cuerpos de mampostería con ajimeces mudéjares y portada gótico--renacentista a los pies, bajo pórtico renacentista del siglo XVI.

A.2) Motivación de la delimitación

La delimitación que se determina para el conjunto histórico afecta fundamentalmente al núcleo más antiguo del asentamiento, dado que en éste se ubican las estructuras urbanas y monumentales de mayor interés. Dicha delimitación engloba el área ocupada por la villa y su recinto fortificado, así como los elementos inmediatos situados extramuros, tales como el puente medieval, las edificaciones adosadas a las murallas y los espacios públicos en contacto directo con éstas, que se consideran como partes consustanciales al conjunto principal.

A.3) Descripción literal de la delimitación

Iniciando la descripción en la plaza de la Constitución y afectando todas las líneas de fachadas de las Vías públicas que se citan, se desarrolla de la forma siguiente: Plaza de la Constitución, por su borde sur, continuando de la misma forma por la calle de Jardines. Calle de Jardines, hasta el paseo del río Lozoya. Tramo del paseo del río Lozoya hasta la Coracha, la Coracha y la calle de la Coracha.

Perímetro exterior del recinto amurallado, desde la calle de la Coracha hasta la calle del Piloncillo. Calle del Piloncillo, desde el arco del mismo nombre, hasta el puente medieval, éste incluido. Calle de la Cadena, por su borde oeste, desde el puente medieval hasta la plaza de la Constitución.

B) Del entorno de protección**B.1) Descripción literal de la delimitación:**

Empezando por su extremo norte, en el sentido de las agujas del reloj:

- Recta que une la cota altimétrica 992, situada en la actual vía de acceso al núcleo de Buitrago (antigua carretera N-I), con la cumbre de la cota altimétrica 1.036.
- Línea quebrada que une la cumbre de la cota altimétrica 1.036 con la de la cota 1.017. -Recta que une la cota 1.017 con el punto definido por el encuentro de los ejes de los cauces del río Lozoya y del arroyo de Tejera.
- Cauce del arroyo Tejera hasta su encuentro con la carretera comarcal de Buitrago del Lozoya a Puentes Viejas.
- Tramo de la carretera comarcal de Buitrago del Lozoya a Puentes Viejas, hasta su encuentro con la vía de acceso al núcleo de Buitrago del Lozoya (antigua carretera N-I).
- Tramo del actual acceso al núcleo de Buitrago del Lozoya, hasta su encuentro con la Autovía N-I (cota altimétrica 1.023).
- Tramo de Autovía N-I desde el encuentro con el camino a la estación transformadora, hasta el encuentro con el eje de la carretera comarcal MV. 1.017.

- Eje de la carretera comarcal MV-1.017, desde la autovía N-I hasta la cota altimétrica 992, situada en la actual vía de acceso al núcleo de Buitrago del Lozoya (antigua carretera N-I)."

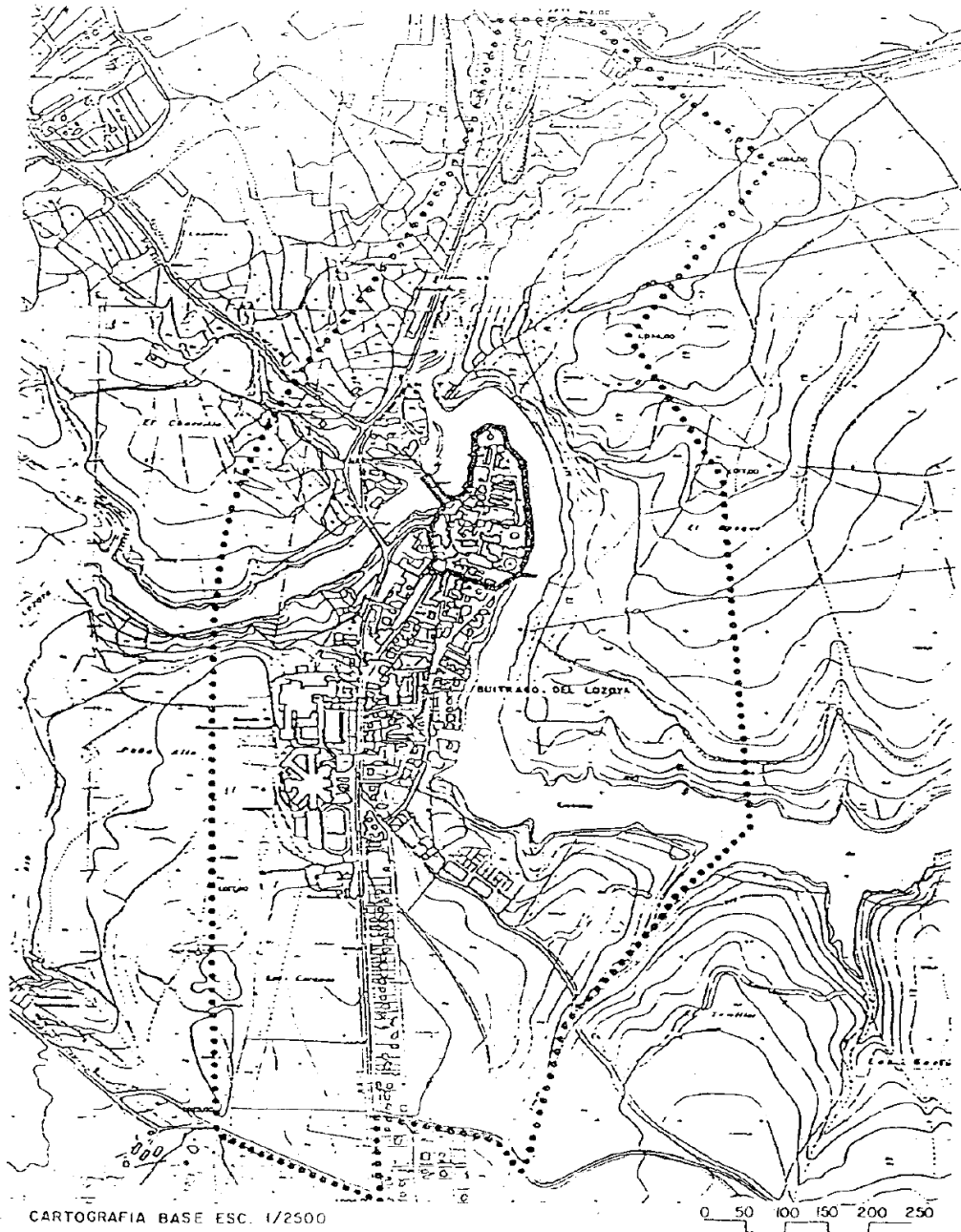
C) Delimitación gráfica del conjunto histórico y del entorno de protección

1642

Miércoles 19 enero 1994

BOE núm.

ANEXO GRAFICO QUE SE CITA



CARTOGRAFIA BASE ESC. 1/2500

DELIMITACION

————— CONJUNTO HISTORICO

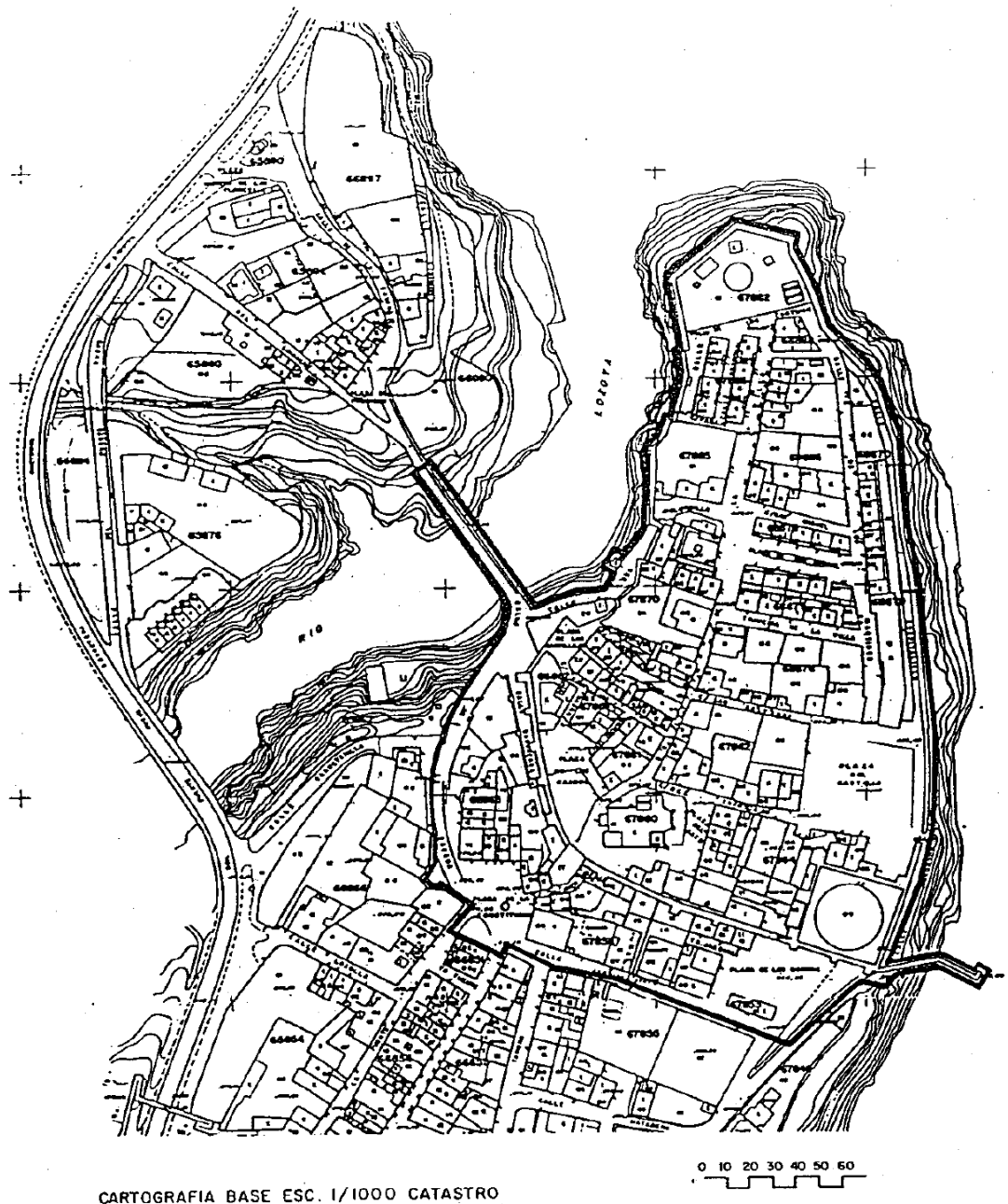
⊙ ⊙ ⊙ ⊙ ⊙ ⊙ ENTORNO DE PROTECCION

TERMINO MUNICIPAL: BUITRAGO DEL LOZoya

BIEN DE INTERES CULTURAL.- Conjunto Histórico

Exp. Bienes Inmuebles 1/89

ANEXO GRAFICO QUE SE CITA



———— DELIMITACION DEL CONJUNTO HISTÓRICO

TERMINO MUNICIPAL: BUITRAGO DEL LOZOYA

BIEN DE INTERES CULTURAL.- Conjunto Histórico

Exp. Bienes Inmuebles 1/89

1.2. REGULACIÓN DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS DECLARADOS BIC

El ámbito queda regulado por los siguientes artículos de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid.

Artículo 24.- Normas específicas de intervención en bienes inmuebles y sus entornos de protección.

...

3. Las intervenciones en los Bienes de Interés Cultural a que se refieren las letras b), c), e) o g) del artículo 3.1, hasta que se apruebe el planeamiento de protección a que se refiere el artículo 26.2, se regirán por la normativa urbanística ajustándose a los siguientes criterios:

a) Se procurará el mantenimiento general de la estructura urbana y arquitectónica o el paisaje en el que se integran. Se cuidarán especialmente morfología y cromatismo.

b) Se procurará la conservación de las rasantes existentes.

c) En los Conjuntos Históricos declarados, además, deben respetarse las alineaciones. Las alteraciones parcelarias serán excepcionales y las sustituciones de inmuebles sólo podrán realizarse en la medida que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto.

4. Las intervenciones en los entornos delimitados de los Bienes de Interés Cultural en las categorías de Monumento, Jardín Histórico y Bien de Interés Etnográfico o Industrial se regirán por la normativa urbanística, cuidando la morfología y el cromatismo para garantizar la adecuada percepción del bien protegido. Las intervenciones en los entornos delimitados de los Bienes de Interés Cultural a que se refieren las letras b), c), e) o g) del artículo 3.1 procurarán una adecuada transición hacia el bien objeto de protección y, en su caso, deberán respetar sus valores paisajísticos.

La misma Ley, en su artículo 26.1, establece la posibilidad de incluir en el Plan General las determinaciones propias del Plan Especial de Protección, es decir, protección del conjunto y su ordenación pormenorizada, siendo innecesaria la posterior formulación de un Plan Especial de Protección.

Artículo 26.- Planes especiales de protección.

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

2. Desde la aprobación definitiva de los instrumentos urbanísticos señalados en el apartado anterior, los Ayuntamientos serán competentes para autorizar las obras precisas para su desarrollo, siempre que no afecten a Monumentos, Jardines Históricos, Bienes de Interés Etnográfico e Industrial y Bienes de Interés Patrimonial así como sus respectivos entornos, debiendo dar cuenta de las licencias concedidas a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico en un plazo máximo de diez días hábiles. En caso de que sea necesario realizar actuaciones arqueológicas la competencia para autorizarlas corresponderá en todo caso a dicha Consejería.

3. Los instrumentos de planeamiento a que se refiere el apartado anterior contendrán:

a) Un catálogo de todos los elementos que conformen el área afectada, elaborado según lo dispuesto en la normativa urbanística.

b) Normas para la conservación de los bienes del patrimonio histórico.

c) Justificación de las modificaciones de alineaciones, edificabilidad, parcelaciones o agregaciones que, excepcionalmente, el plan proponga.

d) En su caso, determinaciones para una protección más adecuada del patrimonio arqueológico y paleontológico ubicado en el ámbito del plan.

El presente Documento, que forma parte del Plan General de Ordenación Urbana, incluye en su documentación todas estas determinaciones, con el mismo nivel de un Plan Especial de Protección.

1.3. PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID SEGÚN LA LEY 3/2013 DE 18 DE JUNIO DE 2013 DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

En relación con los edificios y otros elementos con Declaración de Bien de Interés Cultural se estará a lo dispuesto en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid; y de la Ley 16/1985, de 25 de julio, del Patrimonio Histórico Español.

Existen elementos afectados por las siguientes Declaraciones de Bienes de Interés Cultural:

- Decreto de 22 de abril de 1949, expedido por el Ministerio de Educación Nacional (B.O.E. 5-5-1949) sobre protección de los Castillos Españoles.
- Decreto 573/1963, de 14 de marzo, sobre blasones, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico.

Además de los expresamente declarados BIC, quedan afectados por protección propia de la legislación sobre Patrimonio Histórico aquellos incluidos en la Disposición Adicional Segunda y la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, a saber:

Disposición Adicional Segunda. Otros Bienes de Interés Patrimonial

Los bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid al amparo de la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, tendrán la consideración de Bienes de Interés Patrimonial y quedarán incluidos en el Registro previsto en el artículo 11.

Las Vías de Interés Cultural declaradas según lo previsto en el artículo 9 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, y sus elementos asociados tendrán la consideración de Bienes de Interés Patrimonial a los efectos de esta ley.

Disposición Transitoria Primera. Catálogos de bienes y espacios protegidos

Los Ayuntamientos deberán completar o formar sus catálogos de bienes y espacios protegidos en los términos establecidos en el artículo 16 en el plazo máximo de un año a contar desde la entrada en vigor de la presente ley.

Hasta que se produzca la aprobación de dichos catálogos, quedarán sujetos al régimen de protección previsto para los Bienes de Interés Patrimonial los siguientes bienes inmuebles integrantes del patrimonio histórico radicados en su término municipal:

a) Palacios, casas señoriales, torreones y jardines construidos antes de 1900.

b) Inmuebles singulares construidos antes de 1936 que pertenezcan a alguna de las siguientes tipologías: iglesias, ermitas, cementerios, conventos, molinos, norias, silos, fraguas, lavaderos, bodegas, teatros, cinematógrafos, mercados, plazas de toros, fuentes, estaciones de ferrocarril, puentes, canales y "viages" de agua.

c) Fortificaciones de la Guerra Civil española.

1.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

1.4.1. MARCO LEGAL

1.4.1.1. BIENES SOMETIDOS A RÉGIMEN ESPECÍFICO DE PROTECCIÓN

Las obras y los usos en los siguientes inmuebles deberán a los artículos 12, 19, 20, 21, 24, 25, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta,

disposición adicional octava, disposición transitoria segunda de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid:

- Bienes de Interés Cultural (BIC)
- Entornos de Protección de BIC
- Bienes De Interés Patrimonial (BIP)
- Entornos de Protección de BIP

1.4.1.2. BIENES SOMETIDOS AL RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Yacimientos Arqueológicos Documentados se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 28, 29, 30, 31 y 32.

Cualquier actuación (obra, intervención, instalación, remoción de terreno, uso, implantación de actividades, etc.) que afecte a zonas donde se encuentren yacimientos arqueológicos y paleontológicos recogidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico deberá ser autorizada previamente por la Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC).

Las intervenciones y obras en **Casco Histórico** catalogado como Yacimiento Arqueológico documentado, que impliquen excavación/remoción de terrenos bajo rasante o cota "0", deben ser autorizadas, previa concesión de licencia, por la Dirección General de Patrimonio Cultural (excepto en aquellas zonas que hayan sido afectadas por obras contemporáneas de consideración: garajes, sótanos, saneamientos, etc.).

1.4.1.3. BIENES SOMETIDOS AL RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN

Integran el patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid los bienes materiales e inmateriales ubicados en su territorio a los que se les reconozca un interés histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, paisajístico, etnográfico o industrial (Art. 1 Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid).

La Ley 3/2013 atribuye a los Ayuntamientos las competencias de protección de los bienes del patrimonio histórico no declarados Bienes de Interés Cultural, Bienes de Interés Patrimonial o yacimientos Arqueológico y Paleontológicos, a través de los instrumentos de planeamiento urbanístico. El planeamiento asignará un nivel de protección urbanística concreto en función de los valores que han de conservarse, ya sean arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales, paisajísticos, etc.

1.5. PLANEAMIENTO VIGENTE

1.5.1. LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE 1991

El planeamiento general vigente en la actualidad en el municipio de Buitrago del Lozoya son las Normas Subsidiarias aprobadas por Acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 17 de mayo de 1991, publicado en el BOCM de 16 de junio de 1991 y BOE de 20 de julio del mismo año. Esta aprobación fue recurrida por el Ayuntamiento en vía contencioso-administrativa por no haberse publicado en su integridad (tan sólo se publicó anuncio del acuerdo). En diciembre de 1995 se dicta sentencia favorable a las tesis del Ayuntamiento, declarándose ineficaces estas Normas entre tanto no se procediera a su publicación completa. La Comunidad de Madrid procedió a subsanar tal circunstancia con la publicación íntegra de la normativa en el BOCM de 22 de junio de 1996, momento en el cual empezaron a considerarse plenamente en vigor.

Cabe destacar que, como consecuencia de esta situación, existe un dilatado período de tiempo, entre 1991 y 1996, durante el cual no existiendo seguridad sobre cuál debía ser el régimen urbanístico aplicable en determinadas situaciones, se produjeron determinadas actuaciones sobre cuyo amparo legal podrían existir dudas.

El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el 26 de agosto de 1999, adoptó el Acuerdo de subsanar un error material detectado en la regulación normativa de los retranqueos a linderos de los tres grados de ordenanza de Edificación Aislada.

Las NNSS cuentan con un Catálogo de Protección en el que se incluyen

1.5.2. EL INTENTO DE FORMULACIÓN DEL PLAN GENERAL ENTRE 2004 Y 2010.

El 11 de marzo de 2004 el Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya contrató los trabajos de redacción de un nuevo Plan General, que llegó a cubrir un recorrido de tramitación importante. Su tramitación se interrumpiría en 2009 al desistir el Ayuntamiento, por no conseguir un entendimiento con la administración forestal en relación con el tratamiento de la zona industrial, cuestión de vital importancia para el municipio; así como por las dificultades para obtener un pronunciamiento del órgano competente en materia de patrimonio cultural.

En el contexto de redacción del PGOU, entre noviembre de 2006 y febrero de 2007, por encargo de la Consejería de Cultura de la Comunidad de Madrid, se redacta un Plan Especial de Protección para el BIC del Conjunto Histórico de la Villa de Buitrago, integrándose en la documentación del Plan General en tramitación.

En agosto de 2007 se elabora e integra en la documentación del Plan General el Informe de Actuaciones Arqueológicas requerido en el informe de la DG de Patrimonio Histórico de 13 de junio de 2006.

Entre tanto, en este tiempo se habían ido sucediendo importantes cambios legislativos que obligaban a reconsiderar aspectos sustanciales del trabajo realizado e invalidaban parte de la tramitación iniciada. Así, se suspendieron los trabajos y tramitación del PG hasta la fecha.

1.6. OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL DOCUMENTO ESPECÍFICO DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DEL CH.

La declaración de Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico obliga a la Redacción de un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración.

En el contexto de elaboración del PGOU del municipio se aborda la obligación de contar con un instrumento de protección del Conjunto Histórico como parte del Plan General, si bien dándole un contenido y profundidad equivalente a la elaboración de un Plan Especial independiente.

1.7. CONTENIDO.

El presente Documento de Ordenación del Ámbito del Conjunto Histórico de la Villa de Buitrago del Lozoya, con determinaciones equivalentes a las requeridas para un Plan Especial de Protección de un Conjunto Histórico declarado Bien de Interés Cultural, está formado por la documentación prevista en el artículo 26 de la Ley 3/2013, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid; y está concretada en los siguientes documentos para sus distintas fases de tramitación:

1. **Documentación Informativa:** Donde se recoge la información relevante para elaborar el análisis y diagnóstico del ámbito. Sirve de soporte para la formulación de las determinaciones y la adopción de medidas. Los documentos de información carecen de valor normativo y se dividen a su vez en:
 - a. Memoria Informativa.
 - b. Planos de Información.
2. Documentación Normativa.
 - a. **Memoria de Ordenación**, en la que se justificará, describirá y cuantificará la ordenación. Incluye el **Resumen Ejecutivo** requerido por el artículo 25.3 del

Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015), expresivo de los siguientes extremos:

- i. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
 - ii. Acompañando el documento de aprobación inicial, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.
- b. **Estudio de Viabilidad.** Conforme a lo previsto en el artículo 43.b LSCM, en él se justificará la sostenibilidad de las intervenciones en el ámbito, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas.
- c. **Normativa Urbanística:** Recogerá las determinaciones escritas del Plan para el ámbito con carácter normativo.
- d. Normativa sobre Patrimonio Cultural.
- i. **Catálogo y Normativa de Protección:** Recogerá las determinaciones escritas y gráficas del Plan sobre catalogación de los elementos que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados.
 - ii. **Tratamiento del BIC del Conjunto Histórico de la Villa de Buitrago.** Conforme al artículo 26 de la Ley 3/2013, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, el Plan General recoge las determinaciones referidas a este ámbito conforme al epígrafe 3 del mencionado artículo. Se integran dentro de las determinaciones de ordenación pormenorizada y de catalogación del Plan General.
- e. **Planos.** Recogerán las determinaciones gráficas del Plan General, articulándose en dos grupos:
- i. Planos de Ordenación.
 - ii. Planos de Infraestructuras.

3. Anexo sectorial. Estudio arqueológico.

El PGOU aborda el tratamiento de los aspectos no expresamente incluidos en el artículo 26 de la Ley 3/2013 también para el ámbito del Conjunto Histórico.

1.8. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

Los instrumentos de planeamiento urbanístico deben incorporar en su documentación una Memoria de Impacto Normativo, relativa a:

1. Impacto por razón de género.
2. Impacto por razón de orientación e identidad sexual.
3. Impacto respecto a la infancia, adolescencia y familia.
4. Impacto en relación sobre la accesibilidad universal.

Dada la inclusión del presente Documento en el conjunto del Plan General de Ordenación Urbana de Buitrago del Lozoya, se remite a la documentación correspondiente del mismo la Memoria de Impacto Normativo, ya que no se puede considerar como algo aislado de lo que sucede en el resto del municipio.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL.

2.1. CRITERIOS.

Si bien el objetivo de un Plan Especial es la conservación del Conjunto de Interés Histórico, no podemos olvidar que únicamente tiene futuro en el cumplimiento de sus objetivos, si es posible mejorar la calidad de vida de sus habitantes, resumida en calidad de alojamiento, posibilidades de desarrollo económico y existencia de servicios.

Desde esta óptica, se centran los esfuerzos en la conservación de los edificios con auténtico valor histórico, artístico, morfológico y constructivo. Pero también se permite en las zonas de menor interés la ocupación por nueva edificación e incluso la renovación de edificios existentes, eso sí, estableciendo los criterios constructivos y compositivos que garanticen la integración de estas nuevas actuaciones en el conjunto sin agredir su valor estético e histórico.

De igual manera que los edificios, los espacios libres públicos y privados requieren de un tratamiento pormenorizado, en tanto en cuanto se trata de elementos que caracterizan formalmente el núcleo y que crean un esponjamiento del tejido urbano de gran riqueza espacial.

Por último, el Plan trasciende a lo que son propuestas de mera regulación, incluyendo un listado de intervenciones y actuaciones de todo tipo que contribuyan a la puesta en valor y potenciación del atractivo del núcleo. Se refieren tanto a actuaciones directas sobre el casco como de estrategias de promoción exterior.

2.1.1. CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA CARACTERIZACIÓN SOCIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO EN EL MUNICIPIO.

Las características poblacionales del municipio, tanto en lo relativo a su tamaño, su composición y las perspectivas de evolución, así como la extensión del Conjunto Histórico en relación al total del núcleo urbano, y el escaso peso poblacional del mismo hacen que se puedan aplicar al Conjunto Histórico los mismos criterios adoptados para el PGOU del municipio.

Con un horizonte demográfico en torno a 10 años, contemplamos un escenario en el que sólo la mitad aproximadamente de la población podría estar encuadrada en lo tradicionalmente se ha dado en llamar "demanda estructurada" entre 25 y 55 años; ciudadanos con empleo estable, sin minusvalías y sin restricciones de accesibilidad, con relaciones familiares estables, demandantes de una vivienda en el mercado local y servicios colectivos de todo tipo, sin restricciones de costes para los que normalmente se realizan las previsiones del planeamiento. Si analizamos la realidad de nuestra Comunidad incorporamos otros datos, tan importantes como los tipificados, que pondrían en tela de juicio a estos primeros y que nos incorporan cualidades reales a las demandas en el municipio.

La coyuntura económica avanza hacia una precarización del empleo que limita perspectivas de endeudamiento general del grupo familiar y un mayor retraso en la edad de emancipación de los jóvenes. La alta esperanza de vida hace que cada vez más los grupos familiares hayan de ocuparse de los ancianos, demandantes de una serie de servicios específicos. Esta custodia de ancianos se comparte, durante estos años (25-55 años) con la crianza de hijos, igualmente con dependencia y necesidades de cuidados, que ocupan un tiempo diario muy abundante, en merma del resto de actividades. Esta consideración, aparentemente nimia, no lo es tanto si consideramos que la forma en que se organizará el futuro Buitrago, fundamentalmente sus lugares de actividades y servicios en relación con las viviendas, facilitará o dificultará el desarrollo de todas las actividades diarias y exigirá más o menos tiempo para el desarrollo de las actividades antes mencionadas, con la consiguiente merma de la calidad de vida de los vecinos.

Hay que poner de manifiesto que la mayor parte de las tareas de custodia de personas dependientes en general son hoy por hoy asumidas por las mujeres, lo que incide de forma directa en la merma de oportunidades en su participación en el mercado laboral, limitando la independencia familiar y provocando en muchos casos discriminación y empeoramiento de la calidad de vida en general. Este hecho es especialmente importante en la población inmigrante, de importancia cuantitativa en Buitrago y para la que se prevé un crecimiento importante en los próximos años.

Por otra parte, en nuestra Comunidad el número de separaciones matrimoniales es elevado. El cruce de este dato con el de la menor autonomía femenina en los grupos familiares nos aporta nuevos datos de discriminación para los que el nuevo modelo de desarrollo territorial tendrá de brindar un marco de oportunidades que intenten paliar esta situación. La existencia de servicios cercanos a las viviendas, fundamentalmente a través de medios de transporte no motorizado, será uno de los elementos que mejor contribuya a una mejora de calidad de vida en el municipio.

Si uno de los objetivos del Plan General es evitar la exclusión de la población actual según va cambiando su coyuntura de edad (que genera nuevas necesidades tanto de vivienda como de servicios) y condiciones económicas, junto con la creación de un "marco municipal" atractivo para posibles nuevos residentes, es preciso articular las medidas que garanticen este objetivo. Entre estas medidas cabe señalar:

- Generación de espacios para servicios colectivos que permitan la solución de demandas básicas en el propio municipio, garantizando prioridad para aquellas que inciden en situaciones discriminatorias para grupos de edad o género y su incorporación en el mercado laboral, favoreciendo su autonomía. En este sentido los suelos destinados a escuelas infantiles, centros de día, centros asistenciales, alojamientos tutelados y centros de formación especial se plantean con prioridad sobre el resto.
- La posición de los suelos destinados a estas dotaciones debe permitir su accesibilidad para la totalidad de grupos de población. El tamaño de los suelos precisos para resolver un desarrollo equilibrado será aquel que permita la versatilidad en la instalación de servicios colectivos adecuados. El Plan General tendrá que procurar una concentración de suelos para dotaciones y servicios que posibilite su funcionamiento en el tiempo, con cambio de tipologías de servicios en función de las demandas, a través de unas ordenanzas adecuadas y flexibles.
- El complemento del objetivo anteriormente enunciado es el de generar diversificación en la oferta de vivienda, que pueda ofertar productos diversos a situaciones sociales y familiares diversas que en todo caso posibiliten la permanencia de los distintos miembros de grupos familiares en el propio municipio y favorezcan la autonomía de cada uno de los mismos, evitando en definitiva una expulsión de ciudadanos del término municipal, tanto entre los actualmente residentes como los que acuden al municipio en busca de mejores oportunidades de vida.

En este contexto, un tejido compacto como es el Conjunto Histórico y su Entorno más próximo favorecen la solución de los problemas planteados por lo que se debe incidir de forma especial en la mejora de estas zonas del núcleo urbano.

2.1.2. CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA MOVILIDAD.

Una vez realizada una aproximación al conocimiento de la población para la que se realiza la planificación, es imprescindible la valoración del parámetro de movilidad si hemos de dar cumplimiento al artículo 3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, que expresa los principios rectores y los fines de la ordenación urbanística; y en especial el epígrafe 2 b) que define que son fines de la ordenación urbanística "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 su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución."

Un somero análisis a partir de la realidad demográfica del municipio nos permite identificar una serie de características de la población cuya consideración nos lleva a incluir como criterios explícitos del Plan General los relacionados con la movilidad.

En el horizonte previsto para el Plan más de un 30 % de la población se va a encontrar excluida por motivos de edad de la posibilidad de conducir un vehículo a motor.

En la valoración de la movilidad relativa al Conjunto histórico se ha de tener en cuenta el tratamiento de los viajes internos en el municipio y las características de los medios que se utilicen. Desde estas premisas, se deducen los siguientes criterios para la ordenación urbanística para el Conjunto Histórico:

- Fomentar la reutilización de instalaciones existentes, abundando en el objetivo de conservación y puesta en valor del casco, con mantenimiento de la estructura catastral originaria potenciando la localización de usos que puedan generar nuevos empleos en el municipio aprovechando la estructura de servicios e infraestructuras existentes.
- Permitir a través de la calificación y las condiciones de ordenanza diversidad de usos de equipamiento en función de las demandas cambiantes del municipio, evitando desplazamientos para la población.

2.1.3. CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL TRATAMIENTO DEL VIARIO.

El tratamiento preferente de las calles y plazas del Conjunto Histórico será de coexistencia, justificado en la escasa carga de tráfico rodado del ámbito que, además, debería tender a su completa desaparición o permitirse exclusivamente para residentes.

Los criterios de diseño del viario se incorporan en la Normativa específica para el conjunto Histórico, con condiciones que potencian el mantenimiento de la calidad de la imagen urbana tradicional.

2.1.4. CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA

Se establecen ordenanzas de edificación que permiten la diversidad de tamaños y estructuras de vivienda, adaptables a las necesidades de los distintos tipos de unidad familiar existente en el municipio.

2.2. OBJETIVOS PRIORITARIOS.

2.2.1. OBJETIVOS GENERALES.

El Documento de Ordenación y el Catálogo del Conjunto Histórico de Buitrago del Lozoya propone:

- La conservación del patrimonio histórico edificado y de la morfología del lugar.
- La mejora de las condiciones ambientales, de las infraestructuras y servicios.
- La potenciación, dadas las características del núcleo, de su atractivo cara al aporte de recursos exteriores.
- El incentivo a la rehabilitación de la edificación tradicional, a fin de equiparar sus condiciones de habitabilidad a los estándares actuales.

Para conservar estos valores se entiende que las transformaciones que han de producirse en el futuro serán fundamentalmente la protección de los edificios tradicionales, la eliminación de actuaciones recientes inadecuadas y la ocupación de los solares vacantes, o sustitución de las edificaciones sin interés.

Dicho objetivo genérico se despliega en los objetivos parciales desarrollados en los siguientes apartados.

2.2.2. MANTENIMIENTO DEL TEJIDO URBANO Y DE SU ESTRUCTURA.

La estructura de la Villa y su Entorno se apoya en un trazado viario con un esquema nítido. Interiormente a la Muralla se estructura a partir de las plazas de la Iglesia de Santa María y del Castillo, con un viario de ronda y viarios principales Sur – Norte, Calle de la Villa y Calle Hospitalillo, que son atravesados transversalmente por otros de menor importancia.

Existe un primer eje transversal que comunica la Iglesia de Santa María con el Castillo y el Hospital de San Salvador, del que sólo se conserva la portada. Otro eje transversal forma la Plaza de San Miguel, del siglo XX y con una calidad urbana notable.

En el extremo Norte es de gran importancia el mantenimiento y mejora del jardín existente, con componentes vistas del entorno desde la muralla

Extramuros se produce la continuidad de la Calle de la Villa hacia el Sur con la Calle Real, donde se encuentran la mayor parte de elementos de interés de esta zona.

En cuanto al arrabal de Andarrío, su desarrollo urbano fue menor debido a su situación, al otro lado del río Lozoya, pero, a pesar de ello, la parroquia de San Antolín configuró un pequeño espacio a su alrededor.

Los accesos principales al casco se producen por la Plaza de la Constitución y el borde Este de la muralla, así como por la conexión de la Plaza de los Hornos y, al Oeste, la Barbacana.

En el caserío residencial del conjunto histórico se distinguen las siguientes zonas, perfectamente diferenciadas.

- La primera es la zona sur del núcleo, a ambos lados de la muralla, en el entorno de la iglesia y hasta la Plaza de San Miguel, que corresponde con las tipologías tradicionales de los núcleos serranos de actividad predominante ganadera. Así, las manzanas son de forma irregular con las edificaciones principales alineadas a fachada y espacio libre posterior.
- Las manzanas que limitan con la muralla aprovechan ésta como límite posterior, estando en su mayoría libres en esta zona de contacto. Las parcelas de estas manzanas son de tamaño mediano. Las más interiores tienen un tamaño algo menor más estrechas y profundas, también con espacios libre interiores.
- La zona norte del núcleo y el borde este presentan unas tipologías distintas, propias de implantaciones urbanas de mediados del siglo XX.

La parcelación del casco histórico responde al nítido trazado viario, y se corresponde con las distintas épocas de ocupación del ámbito:

- En las manzanas situadas más al sur la parcelación es más irregular, propia de núcleos rurales;
- Las manzanas situadas en la mitad norte son de forma rectangular con viviendas unifamiliares, distinguiéndose:
 - Las más anchas, con orientación E-O en su lado largo, cuentan con pequeños jardines o patios.
 - Las situadas más al norte y el borde oeste son muy estrechas, con parcelas pasantes y con escasos espacios libres.

El mantenimiento de este tejido, que además de formalmente debe mantenerse en cuanto a los efectos que produce sobre la densidad de población y el uso del espacio público que hacen los vecinos lleve a fijar una serie de limitaciones a los cambios en la estructura parcelaria.

En general no se permite la modificación de la estructura parcelaria, si bien puntualmente se permiten reparcelaciones que no alteran sustancialmente la configuración del tejido urbano y que consiguen unidades de propiedad que permitan la construcción de una vivienda con condiciones suficientes de habitabilidad, pero sin distorsionar la relación de las superficies de

las parcelas en la manzana. Esta posibilidad únicamente se da en los ámbitos señalados en los planos de ordenación.

Así, los valores del tejido urbano de la Villa de Buitrago que se deben mantener como aspectos fundamentales se podrían resumir en los siguientes:

1. Mantenimiento de la estructura parcelaria existente, con valoración especial de las características de las manzanas situadas en la zona sur del casco.
2. Énfasis en la estructura viaria actual, puesta en valor y manifestada a través del tratamiento urbano diferenciado de las distintas jerarquías del espacio público.

2.2.3. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO. REGULACIÓN DE LA ACTIVIDAD EDIFICATORIA Y CATÁLOGO.

La historia de Buitrago del Lozoya, paso histórico fundamental del Sistema Central y más recientemente punto de descanso en la importante "ruta de Francia", ha hecho que existieran importantes hitos arquitectónicos como son las Iglesias, algunas desaparecidas en la actualidad, la Muralla y el Castillo, así como algunos ejemplos de arquitectura residencial de carácter popular que es necesario conservar.

Durante los siglos XVII y XVIII no se levantaron edificios singulares ni se modificó la trama urbana. Con la llegada del siglo XIX, la vieja importancia defensiva de Buitrago vuelve a primer plano con la invasión napoleónica. El ejército francés ocupa los pueblos de la comarca, y destruye todo el recinto. Así, parte de la población se desplazó hacia el arrabal de San Juan, que toma ciertas características de ensanche decimonónico, renovándose su edificación.

La primera mitad del siglo XX se caracteriza por el progresivo deterioro de sus edificios singulares, que culmina con la destrucción del Hospital de San Salvador durante la Guerra Civil y de los últimos restos de la Iglesia de San Juan. También fue dañada la Iglesia de Santa María del Castillo

Además de los elementos singulares quedan algunos edificios tradicionales residenciales y agropecuarios en la zona sur, además de construcciones del siglo XX que, si bien no pueden considerarse "tradicionales" responden a tipos muy característicos de su época y cuentan con interés tanto arquitectónico como urbano.

En este sentido se propone tanto la protección de los elementos de mayor importancia como unas reglas claras para las nuevas edificaciones y las intervenciones en las existentes.

La precisión necesaria a la hora de definir las intervenciones en la edificación existente hace conveniente la superposición de las determinaciones edificatorias y la protección del patrimonio catalogado. Así, las distintas calificaciones del suelo en el ámbito y las protecciones del Catálogo, realizadas mediante una clasificación exhaustiva de todos los elementos construidos existentes en esta zona, suponen una gradación de los niveles de protección o ausencia de protección del elemento, que se concreta en la relación de tipos de intervenciones u obras que se pueden realizar, condiciones de la parcela, altura, los usos posibles, etc.

Se definen así los tipos de intervención posibles en los edificios con algún interés arquitectónico o histórico, y las condiciones de sustitución o eliminación de impactos negativos, así como para la construcción en los solares vacantes. Se incluyen de manera especial, con una protección específica y más restrictiva los elementos relacionados en el Catálogo de Protección incluido en el presente Documento.

Las propuestas de intervención se diferencian de la siguiente manera:

- En relación con los edificios singulares.
La importancia y singularidad de los edificios históricos del núcleo merece una conservación continua de los elementos más frágiles y un especial tratamiento de sus entornos que los pongan en valor y contribuyan a su conservación y disfrute.
- En relación con la edificación residencial.

Las propuestas irán en dos direcciones complementarias. Por una parte, la normativa que regule las nuevas edificaciones incidirá en la conservación del carácter del casco histórico y en el mantenimiento de las invariantes constructivas y formales de la arquitectura tradicional sin caer en reproducciones historicistas o miméticas, fomentando la edificación que respete estos elementos.

En otro plano, se adoptarán medidas que incentiven la rehabilitación de los edificios tradicionales permitiendo las mejoras y ampliaciones necesarias para su habitabilidad con niveles de calidad de la vida moderna.

- En relación con la imagen del Casco Histórico.

El casco deberá aparecer ante los vecinos como un área equipada y agradable para vivir, facilitando el acceso a los servicios existentes, creando los que sean necesarios, y mejorando la calidad de las condiciones de las viviendas y del entorno en que se encuentran. Se evitaría así el desplazamiento de la población hacia los barrios periféricos.

2.2.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Todas las actividades deberán ajustarse a lo establecido al respecto en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y en las disposiciones legales vigentes que sean de aplicación.

Se desarrolla, no obstante, una normativa específica y un Estudio Arqueológico redactado por técnico competente.

2.2.5. EL ESPACIO URBANO.

Dada la estructura urbana y el grado de consolidación, se descarta la ejecución de operaciones significativas de remodelación de los espacios parcelados y edificados, manteniendo la traza y proporciones básicas de la trama viaria actual.

Junto con las condiciones edificatorias señaladas en el punto anterior, se consolidará el paisaje urbano en lo que respecta a las secciones transversales de las calles (relación entre el ancho de la calle y altura de la edificación), la composición de fachadas (características fundamentales de los alzados de las calles) y la sucesión de frente construido y vacíos con accesos al interior de las manzanas.

Lo esencial de la propuesta se centra en el mantenimiento de la estructura del casco, siendo las intervenciones de corrección de alineaciones o modificaciones de viario puntuales y poco significativas.

La intervención fundamental en el espacio público deberá centrarse en la mejora de la urbanización, entendiéndola en su aspecto más amplio, no sólo en la pavimentación sino incluyendo también infraestructuras, mobiliario y otros aspectos materiales que hacen que el carácter y el uso de un espacio público se transforme.

Los espacios públicos más centrales y singulares se encuentran en general en buen estado, con unos criterios de urbanización correctos, precisando únicamente algunos ajustes de mobiliario y alumbrado, y el mantenimiento periódico de los mismos.

Estas intervenciones requieren una definición previa de los distintos tipos de espacios públicos y el carácter que se pretende dar a cada uno de ellos, llegando incluso a la total especialización funcional y escénica.

En el interior del conjunto se pretende una nueva lectura de la trama viaria, entendiéndola como de uso fundamentalmente peatonal frente al actual prioritario rodado. Esta nueva visión conlleva una nueva definición de la sección tipo de la calle y de su pavimentación.

En las zonas extramuros se recogen las condiciones del PGOU, incidiéndose en la calidad de la urbanización y la ubicación de elementos que potencien la percepción como conjunto del ámbito y su entorno natural.

Se debe completar esta actuación con otras intervenciones como podrían ser:

- La puesta en valor de los espacios públicos existentes.
- Estudio de localización de contenedores de recogida selectiva de residuos, con buzones subterráneos o elementos de ocultación de los mismos.
- Mejora de las condiciones de accesibilidad del espacio público y de la edificación.
- Mejora y ampliación del sistema de señalización del conjunto, tanto de los recorridos de interés como de la indicación de los hitos construidos, y de la oferta de servicios.
- Eliminación de los tendidos aéreos de las redes de energía eléctrica, de alumbrado público y de telefonía, que tanto afean el espacio urbano.
- Mejora de la iluminación de los edificios singulares y de los espacios públicos de uso estancial.
- Ordenación de las instalaciones de aire acondicionado, gas y antenas de TV y parabólicas.

2.2.6. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS.

A nivel municipal, el grado de cobertura de las principales infraestructuras y equipamientos es satisfactorio, contando con una oferta variada de servicios públicos y privados.

Esta oferta de equipamientos en el interior del ámbito es limitada si bien adaptada al tamaño del recinto y su población. En cualquier caso, se incide en el estudio de la presencia de equipamientos “de proximidad”, por si fuera necesario completar la red.

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

3.1. INTRODUCCIÓN

Si bien el objeto del presente Documento es la Ordenación del Ámbito del Conjunto Histórico, se considera necesario para alguno de los aspectos tratados incluir también determinaciones para el Entorno de Protección. En concreto se incluyen:

- Determinaciones normativas complementarias de la edificación y la urbanización en el Entorno más próximo, delimitado en los planos como ECH-1, que abarca el primer Ensanche hacia el Sur y el Arrabal de Andarrío.
- Catálogo de los elementos incluidos en la totalidad del Entorno en sus tres grados, ECH-1, ECH-2 y ECH-3.

El alto grado de consolidación del ámbito del Conjunto Histórico, así como la calidad de su tejido urbano hace que las propuestas de ordenación se dirijan al mantenimiento de la edificación y las intervenciones puntuales en los ámbitos que lo precisen. En concreto se dirigen hacia los siguientes aspectos:

- Protección de la edificación.
- Mejora del espacio público.
- Acciones singulares estructurantes.
- Mejora de las infraestructuras.



3.2. LA PROPUESTA GENERAL.

Para conservar estos valores se entiende que las transformaciones que han de producirse en el futuro serán fundamentalmente la protección de los edificios tradicionales, la eliminación de actuaciones inadecuadas, la ocupación adecuada de las zonas vacantes, o la sustitución de las edificaciones sin interés.

La propuesta del Plan General, a través del presente documento específico, en su Normativa General y de Protección, Ordenanzas y Catálogo de Protección, establece sobre el ámbito del BIC y su entorno de protección las determinaciones que garantizan el eficaz cumplimiento de las medidas de protección, ordenación, reforma interior y mejora previstas en la Ley 3/2013, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

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

Se observan los siguientes objetivos y criterios de ordenación:

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

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

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

3.3. PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

En el Ámbito regulado por el presente documento, además del propio trazado histórico y de los elementos singulares como son la iglesia, el castillo, la muralla y otros edificios públicos, aparecen edificios tradicionales de calidad arquitectónica o que forman espacios urbanos característicos de la villa y el ensanche.

El conjunto de todos ellos integra el Catálogo de Protección. Estos edificios deben mantenerse en lo esencial de su configuración permitiéndose su adaptación a los usos modernos, como garantía de su conservación.

Si bien en este documento trata específicamente el Ámbito del Conjunto Histórico, en lo relativo a los elementos catalogados se incluyen en capítulo aparte los elementos situados en el Entorno de Protección.

El resto del caserío está formado en su mayor parte por edificios residenciales sin gran valor individual pero que como conjunto mantienen unos invariantes que dan calidad al casco histórico. No todas estas edificaciones precisan ser conservadas como tales, pudiendo en algunos casos sustituirse por otras que se adapten a las características de la edificación tradicional. Así, no se establece una protección específica para ellas, sino que la Ordenanza

de edificación definida para el conjunto recoge unos valores tipológicos y constructivos que permitan integrar las nuevas edificaciones en la trama del casco histórico.

Así la regulación de las condiciones de la edificación incide en los siguientes aspectos:

1. Alturas adecuadas en el caserío residencial, que pongan en valor los hitos realmente importantes del casco, fundamentalmente los monumentos. En general la altura de los existente no presenta grandes problemas. En los casos que puntualmente no se adaptan la altura podrá aumentar o disminuir puntualmente respecto a lo construido en la actualidad, sin generar agravio comparativo, y consolidando unas volumetrías que por una parte se han demostrado adecuadas y, por otra, aumentando el atractivo de la renovación de las construcciones deficientes y sin interés.
2. Lógica constructiva tradicional, tanto en lo relativo a volumen, forma de ocupación de la parcela, tratamiento y uso de los materiales, como a las formas de uso de la ciudad y la relación con el espacio público.

Esto no implica la construcción de nuevas edificaciones con un sentido historicista, mimético o pintoresco, sino que con lenguaje arquitectónico actual se entienda y respete el lugar, sin agredir lo realmente importante del mismo.

Como complemento a lo anteriormente expuesto resulta necesario eliminar todos aquellos elementos que no se ajustan a los objetivos perseguidos corrigiendo los aspectos concretos señalados:

1. Altura excesiva,
2. Tipología inadecuada,
3. Acabados exteriores,
4. Volumen o configuración de la cubierta, etc.

Todas estas consideraciones deberán ir acompañadas de políticas de rehabilitación de la edificación, de ubicación de usos singulares en puntos estratégicos y de mejora del entorno.

En lo relativo a los edificios protegidos las intervenciones irán encaminadas a su mantenimiento y restauración, con una regulación precisa de las obras permitidas según su nivel de protección.

3.4. PROTECCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Si bien el conjunto del viario del casco de Briviesca merece protección, se han señalado los espacios más característicos, tanto por su morfología como por albergar edificios singulares.

- I. CONJUNTO HISTÓRICO INTRAMUROS
 - A. Plaza del Gato / Plaza de los Caídos
 - B. Plaza del Castillo
 - C. Calle de la Villa
 - D. Plaza Castillejos
 - E. Plaza de San Miguel
 - F. Jardines de la Villa
 - G. Calle del Hospitalillo / Borde de la muralla.
- II. CONJUNTO HISTÓRICO EXTRAMUROS
 - A. Barbacana
 - B. Plaza de los Hornos
 - C. Plaza de la Constitución

- III. ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO
 - A. Calle Real
 - B. Plaza de Picasso

3.5. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.

3.5.1. GENERALIDADES.

El conjunto histórico de la Villa de Buitrago presenta cierta variación de tratamientos urbanos. Algunos se consideran adecuados, otros mejorables, pero en cualquier caso se considera fundamental que revelen, subrayen y articulen la diferente jerarquía de los espacios públicos, haciendo visible el notable orden que presenta su organización.

Este documento clasifica jerárquicamente dichos espacios públicos a fin de marcar una pauta que dote de homogeneidad y criterio a las actuaciones encaminadas a lograr los fines anteriores. Esta jerarquía se expresa en el plano **CH.O-6**, y se explica en los apartados siguientes.

3.5.2. ENTORNO DE LA IGLESIA Y EL CASTILLO.

En la Plaza del Gato y su entorno se propone una mejora de la pavimentación existente, de calidad, pero deteriorada, así como de la jardinería. Se deberán aprovechar las obras para soterrar en lo posible las instalaciones existentes.

La Plaza del Castillo tiene una remodelación relativamente reciente y de calidad, por lo que en principio no es prioritario intervenir en esta zona.

3.5.3. EL BORDE DE LA MURALLA

El borde de la muralla es bastante heterogéneo, dándose las siguientes situaciones:

1. Intramuros:
 - a. Parcelas privadas que llegan hasta la misma e impiden el acceso al lienzo.
 - b. Calle Hospitalillo, parcialmente urbanizada.
 - c. Jardines de la Villa, que conforman un espacio público de gran interés.
2. Extramuros:
 - a. Edificaciones adosadas a la muralla.
 - b. Pasos a través de ella muy deteriorados.
 - c. Espacios semiaccesibles con tratamiento ajardinado en el borde oeste que precisan mejoras.

Se proponen intervenciones puntuales conforme a las condiciones antes descritas.

3.5.4. EL EXTREMO NORTE Y EL JARDÍN DE LA VILLA

Se propone en general la mejora de las condiciones de urbanización del viario y de la jardinería y urbanización en el jardín.

3.5.5. BORDE SUR EXTRAMUROS

La Plaza de la Constitución y su extensión hacia la Calle Real cuenta con un tratamiento de calidad por lo que en principio no es prioritario intervenir en esta zona.

La intervención de mayor alcance se da en la Plaza de los Hornos y del Belén Viviente, actualmente ocupada en gran parte por un aparcamiento. Se propone la ordenación más

detallada de los distintos usos que pueda albergar y su traducción en soluciones específicas de pavimentación e iluminación.

El PGOU prevé la obtención del espacio actualmente ocupado por los edificios de vivienda colectiva adosados a la muralla para su integración en el conjunto de la misma. Esta actuación, de mayor calado, se independiza de otras actuaciones.

3.6. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

La descripción de los elementos y condiciones de protección se desarrollan en el título 4 de Determinaciones de Ordenación, protegiéndose los elementos de mayor interés, conforme a la siguiente clasificación:

1. Régimen Específico de Protección
 - a. Elementos declarados Bien de Interés Cultural (BIC) y sus Entornos de Protección
 - b. Bienes de Interés Patrimonial (BIP) y sus Entornos de Protección
2. Régimen Especial de Protección
 - a. Yacimientos Arqueológicos Documentados
3. **Régimen General de Protección**, por no contar con ninguna Declaración previa que los proteja, siendo los elementos incluidos en el Catálogo Urbanístico.

3.7. TRATAMIENTO DE LAS VÍAS PECUARIAS

Las vías pecuarias constituyen un elemento del patrimonio colectivo de importancia supramunicipal y estatal. Su condición de suelos públicos, junto con su valor histórico, motiva su protección frente a cualquier tipo de ocupación, así como conservación en toda su longitud y anchura. Si bien en el momento actual han perdido buena parte de su utilización pecuaria intensiva, su existencia permite su puesta en valor como patrimonio cultural, como soporte de corredores verdes o pasillos ecológicos, rutas alternativas de ocio, etc.

En el Conjunto Histórico se encuentra la Cañada Real de San Lázaro, que tiene las siguientes características:

Anchura legal: 75,22 m

Anchura real: 10-140 m



En el Plan se han recogido las Vías Pecuarias conforme a la delimitación facilitada al Ayuntamiento de Buitrago en junio de 2018 por el Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura y Ganadería de la Comunidad de Madrid. Dicha delimitación recoge todas las modificaciones y deslindes de los sucesivos proyectos de delimitación que han venido realizándose desde el proyecto de clasificación inicial.

Las vías pecuarias de Buitrago del Lozoya quedan protegidas en el presente Plan conforme al artículo 25 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, además de la protección establecida para las mismas por la Ley 3/2013, de 18 de junio, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid. Dicha protección se instrumenta a través de las siguientes determinaciones para el ámbito del Conjunto Histórico.

En el tramo donde la Cañada Real de San Lázaro atraviesa el Conjunto Histórico se han establecido calificaciones de viario y/o espacio libre público, representándose la afección pecuaria, superpuesta a dichas calificaciones.

3.8. PROGRAMA DE ACTUACIONES PARA LA CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

Las actuaciones de conservación, regeneración y mejora que se plantean en el Ámbito del Conjunto Histórico y su Entorno más próximo tienen la opción de desarrollarse dentro de los programas contenidos en los Planes Estatales de fomento de la regeneración y renovación urbana, ya que éstos tienen por objeto la financiación de la ejecución conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización de espacios públicos, etc. Estas obras se realizan con la finalidad de mejorar, entre otros, los tejidos residenciales de conjuntos históricos.

3.8.1. ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN.

Las obras de mejora de la urbanización que se contemplan en el documento se ordenan según los siguientes aspectos fundamentales:

- El estado actual del pavimento y las infraestructuras,
- La adecuación del tipo de pavimentación actual a las características consideradas como adecuadas para estos espacios.
- La mejora del alumbrado público y de la iluminación monumental.

Se concentran los esfuerzos inversores en una primera etapa para acondicionamiento de las zonas con la pavimentación más inadecuada, y en una segunda para las calles con actuaciones relativamente recientes pero que no reúnen las características de calidad urbana que se plantean como objetivo en el documento:

I-U1 Mejora de urbanización y jardinería de la Plaza del Gato / Plaza de los Caídos.

I-U2 Urbanización de la Calle del Hospitalillo como calle de coexistencia y acondicionamiento de área de aparcamiento para residentes.

I-U3 Urbanización de espacio público en el encuentro de las calles de la Villa y Mártires.

I-U4 Urbanización y jardinería de la Plaza de Castillejos y su conexión con la barbacana.

I-U5 Mejora de pavimentaciones de diversas calles del Ámbito Fase 1

I-U6 Mejora del alumbrado público y monumental, así como soterramiento de instalaciones Fase 1.

En una segunda etapa se interviene en áreas que ya tienen cierta calidad de urbanización o que son periféricas, así tenemos:

II-U1 Mejora de la urbanización y jardinería de la Plaza de San Miguel y su encuentro con la Calle de la Villa.

II-U2 Urbanización y jardinería de la barbacana y el Puente de Andarrío.

- II-U3** Mejora de urbanización y jardinería de La Plaza de los Hornos y su entorno, así como el paso a través de la Muralla.
- II-U4** Mejora de urbanización y jardinería de los Jardines de la Villa.
- II-U5** Mejora de urbanización y jardinería en la Calle de la Cadena.
- II-U6** Mejora de pavimentaciones de diversas calles del Ámbito Fase 2.
- II-U7** Mejora del alumbrado público y monumental, así como soterramiento de instalaciones Fase 2.

3.8.2. OTRAS ACTUACIONES

Se debe completar esta actuación con otras más genéricas:

1. Estudio de localización de contenedores de recogida selectiva de residuos, con buzones subterráneos o elementos de ocultación de los mismos.
2. Mejora de las condiciones de accesibilidad del espacio público y de la edificación.
3. Mejora y ampliación del sistema de señalización del itinerario monumental y de la oferta de servicios.
4. Eliminación de los tendidos aéreos de las redes de energía eléctrica, de alumbrado público y de telefonía, que tanto afean el espacio urbano.
5. Ordenación de las instalaciones de aire acondicionado, gas y antenas de TV y parabólicas.

3.8.2.1. OTRAS ACTUACIONES.

Además, se proponen las siguientes actuaciones:

- I-A1** Ubicación indicativa de paneles informativos del Conjunto Histórico.
- I-A2** Mejora de la información histórico – artística de elementos existentes

3.9. TRÁFICO Y MOVILIDAD

Dada la población del municipio no se considera necesaria la redacción de un Estudio específico de Tráfico y Movilidad ni siquiera para el documento completo del Plan General, si bien conviene hacer algunas consideraciones concretas para el ámbito del conjunto Histórico y su entorno más próximo.

- Se debe limitar lo máximo posible el tráfico rodado en el interior del recinto amurallado, permitiéndolo exclusivamente para residentes y servicios puntuales necesarios.
- Se deben potenciar itinerarios peatonales que conecten la Villa con los elementos de equipamientos y servicios del resto del núcleo, así como con las paradas de autobús.
- En el PGOU se debe valorar la ubicación de estas paradas del autobús, pensando en las distancias máximas recorribles a pie para los grupos de edad más avanzada

3.9.1. APARCAMIENTOS

Uno de los más acuciantes problemas que presenta el casco urbano Buitrago en su funcionamiento cotidiano es la carencia de espacios de aparcamiento para absorber tanto la demanda local como la que se produce por la afluencia de visitantes en fines de semana, fechas vacacionales y demás.

No es el ámbito del Conjunto Histórico y su Entorno más próximo el adecuado para albergar estos usos, si no que hay que alejarlos de los elementos de mayor valor.

En la actualidad se localiza un aparcamiento en la Plaza del Belén Viviente / Hornos, demasiado próximo a la Muralla y en un espacio de interés para el que se debería plantear otro tratamiento.

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

En cuanto a las plazas de aparcamiento en parcela privada se debe ser muy prudente con los sótanos en las edificaciones ya que la Villa constituye un yacimiento arqueológico de gran interés y lo más probable es la aparición de restos al realizar este tipo de obras. Es preferible, por tanto, la localización de estas plazas de aparcamiento en superficie.

El Plan General plantea varias opciones que permitirán despejar la Villa y su entorno, así se proponen inicialmente tres localizaciones de **aparcamientos subterráneos**:

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

3.10. ASPECTOS CUANTITATIVOS.

La siguiente tabla recoge los aspectos cuantitativos básicos de la ordenación planteada que ha sido descrita anteriormente.

SUELO URBANO

ÁREA HOMOGÉNEA		USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL (m ²)
CONJUNTO HISTÓRICO			
AH-1	VILLA DE BUITRAGO	Residencial de casco	60.237,48
	ÁMBITO CONJUNTO HISTÓRICO		60.237,48
ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL BIC			
AH-2	BARRIO DEL ARRABAL	Residencial de casco	42.540,01
	ENTORNO DE PROTECCIÓN 1 (ECH-1)		14.032,00
	ENTORNO DE PROTECCIÓN 2 (ECH-2)		26.437,00
	ENTORNO DE PROTECCIÓN 3 (ECH-3)		2.071,01
AH-3	ENSANCHE HISTÓRICO	Residencial de casco	68.794,29
	ENTORNO DE PROTECCIÓN 1 (ECH-1)		37.260,00
	ENTORNO DE PROTECCIÓN 2 (ECH-2)		31.534,29
AH-4	DOTACIONAL OESTE	Dotacional	138.971,12
	ENTORNO DE PROTECCIÓN 2 (ECH-2)		18.142,00
	ENTORNO DE PROTECCIÓN 3 (ECH-3)		120.829,12
AH-5	CIUDAD JARDÍN	Residencial mixto	87.137,62
	ENTORNO DE PROTECCIÓN 2 (ECH-2)		30.150,00
	ENTORNO DE PROTECCIÓN 3 (ECH-3)		56.987,62
AH-6	EL PINAR	Residencial mixto	38.039,51
	ENTORNO DE PROTECCIÓN 3 (ECH-3)		38.039,51
AH-7	ENSANCHE UNIFAMILIAR 1	Residencial mixto	29.780,40
	ENTORNO DE PROTECCIÓN 3 (ECH-3)		29.780,40
AH-8	ENSANCHE UNIFAMILIAR 2	Residencial unifamiliar	246.696,66
	ENTORNO DE PROTECCIÓN 3 (ECH-3)		148.311,00
	EXTERIOR		98.385,66
AH-9	EL MESÓN	Residencial unifamiliar	38.419,06
	EXTERIOR		38.419,06
TOTAL SU			750.616,15

TOTAL CONJUNTO HISTÓRICO - SU		60.237,48
TOTAL ENTORNO ECH-1 - SU		51.292,00
TOTAL ENTORNO ECH-2 - SU		106.263,29
TOTAL ENTORNO ECH-3 - SU		396.018,66
TOTAL ENTORNO CONJUNTO HISTÓRICO - SU		553.573,95

SUELO URBANIZABLE

SECTOR URBANIZABLE		USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL (m ²)
ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL BIC			
S-1	VILLA DE BUITRAGO	Terciario	82.515,00
	ENTORNO DE PROTECCIÓN 3 (ECH-3)		82.515,00
TOTAL SUELO URBANIZABLE			330.971

SUELO NO URBANIZABLE

CATEGORÍA DE SNUP	SUPERFICIE m ²
ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL BIC	
SNUP-1 PROTECCIÓN MÁXIMA DE EMBALSES	1.436.440
ENTORNO DE PROTECCIÓN 3 (ECH-3)	269.206
SNUP-2 PROTECCIÓN DE ZEC	6.379.730
ENTORNO DE PROTECCIÓN 3 (ECH-3)	436.220
SNUP-3 PROTECCIÓN FORESTAL	1.837.270
ENTORNO DE PROTECCIÓN 3 (ECH-3)	-
SNUP-4 PROTECCIÓN DE HÁBITATS INVENTARIADOS	5.883.660
ENTORNO DE PROTECCIÓN 3 (ECH-3)	325.019
SNUP-5 PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS	606.145
ENTORNO DE PROTECCIÓN 3 (ECH-3)	77.924
SNUP-6 PROTECCIÓN DEL USO AGROPECUARIO TRADICIONAL	844.873
ENTORNO DE PROTECCIÓN 3 (ECH-3)	181.612
SNUP-7 PRESERVACIÓN DEL PAISAJE	3.939.620
ENTORNO DE PROTECCIÓN 3 (ECH-3)	33.542
SNUP-8 PROTECCIÓN DE CAUCES	2.778.051
ENTORNO DE PROTECCIÓN 3 (ECH-3)	260.180
SNUP-9 PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	1.134.390
ENTORNO DE PROTECCIÓN 3 (ECH-3)	210.972
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	24.840.179
TOTAL ENTORNO CONJUNTO HISTÓRICO - SNU	1.794.675

4. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN.

4.1. DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES.

En Suelo Urbano, se establece una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en el plano CH.O-3 para el Conjunto Histórico, remitiendo a los planos el PGOU las condiciones del Entorno de Protección.

Se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos puntuales donde se establece alguna modificación, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la translación sobre el terreno de la nueva línea planteada.

La determinación de rasantes en la red viaria queda establecida de manera diferenciada en función de a cuál de las situaciones siguientes sea asimilable cada caso:

1. Para el viario en Suelo Urbano Consolidado que se encuentre ya debidamente urbanizado, las rasantes oficiales serán aquellas que estén materializadas.
2. Para aquellas calles carentes de urbanización, también en Suelo Urbano, se establece la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en los planos de Ordenación. En estos planos se define la cota altimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, debiéndose establecer entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme.

4.2. USOS PORMENORIZADOS

4.2.1. USOS DEL SUELO.

El presente documento valora el interés de la situación de los usos existentes en la actualidad y la yuxtaposición de los mismos, no siendo partidario de una segregación funcional extrema. Así en todo el ámbito residencial son compatibles los usos dotacionales y terciarios (con un interés especial en el sector hostelero).

El uso dotacional aparece en el núcleo en edificios completos, que albergan los equipamientos de mayor o menor escala. En cualquier caso, no existe ningún inconveniente en que aparezcan nuevos usos dotacionales en cualquier edificio del ámbito, aun cuando antes hubiera albergado otros usos.

4.2.2. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Mediante la calificación, el planeamiento asigna a cada zona del suelo urbano un uso pormenorizado principal y los usos pormenorizados compatibles, en su caso.

El Plano de Ordenación CH.O-3 concreta esta asignación de usos particularizados sobre las parcelas.

El establecimiento de Ordenanzas Zonales completa la asignación de usos, por su vinculación a las determinaciones de uso de cada una de estas ordenanzas, establecidas en el Capítulo 8 de la Normativa del presente documento.

4.3. ZONAS DE ORDENANZA.

4.3.1. DEFINICIÓN

Conforme al artículo 40 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan establece en el Suelo Urbano una serie de Zonas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada

para las que se da, de manera diferenciada, un determinado tipo de regulación adecuado a las características del área, definiendo los parámetros de ordenación propios de cada una de ellas.

El ámbito de aplicación de cada una de estas Zonas de Ordenanza se recoge en los planos de ordenación. Su definición y características, así como las condiciones particulares de uso, aprovechamiento y edificación dentro de sus ámbitos respectivos, se incluye en las fichas del capítulo 8 de la Normativa Urbanística.

La siguiente tabla recoge el listado de las diferentes ordenanzas que se establecen en el **Ámbito del Conjunto Histórico**.

CÓDIGO	NOMBRE / TIPOLOGÍA	USO PRINCIPAL
MO	MONUMENTOS	Equipamiento
R1	CASCO HISTÓRICO. ADECUACIÓN AMBIENTAL	Residencial
DC	DOTACIONAL COMPACTO	Equipamiento
EL	ESPACIOS LIBRES	Espacios Libres y Zonas Verdes

Para el Entorno de Protección del Conjunto Histórico son de aplicación las Ordenanzas del PGOU, siendo complementadas las incluidas en el Entorno de Protección de Grado 1º con las Condiciones Estéticas descritas en la Normativa del presente Documento.

Para los demás subámbitos del Entorno de Protección se consideran suficientes las condiciones del PGOU.

4.4. PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y DEL PATRIMONIO CULTURAL

4.4.1. CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS ELEMENTOS TIPOLÓGICOS BÁSICOS.

El examen del patrimonio edificado de Buitrago nos lleva a identificar un conjunto de características de la arquitectura que por su repetición y calidad constituyen el repertorio propio del lugar y su más notable impronta visual. Aparte de la calidad individual de una construcción más o menos singular, la presencia en un edificio de algunos o todos de los elementos de dicho repertorio hace que su conservación sea importante para el mantenimiento del carácter del conjunto. Este es uno de los criterios que han dirigido la elaboración del Catálogo de Elementos Protegidos. Estos caracteres-patrón son los siguientes:

1. **Disposición en parcela.** Se distingue entre:
 - a. Las manzanas más próximas a la muralla, con edificaciones tradicionales entre medianeras que albergan además construcciones auxiliares agropecuarias.
 - b. Las situadas más al norte, de menor tamaño y mayor ocupación.
 - c. Puntualmente parecen parcelas de mayor tamaño con con edificación aislada y jardín.
2. **Sistema estructural.** Se entiende por Sistema Estructural el conjunto de elementos constructivos que configuran el esqueleto portante del edificio, valorándose como modo de construir. Entre los sistemas tradicionales cabe destacar la estructura de madera con paramentos de adobe.
3. **Organización interna.** Se entiende por Organización Interna el sistema de relaciones entre los distintos elementos del edificio y su entorno, tales como accesos, sistemas de comunicaciones verticales, patios, distribuidores, etc.
4. **Fachadas:**
 - a. Materiales: El material de acabado más frecuente es el revoco, que reviste el adobe de los paramentos tradicionales. También se dan ejemplos de piedra.
 - b. Planta baja. Es frecuente el arranque del muro de fachada con una primera planta que forma un zócalo pétreo.

- c. Composición de fachada: Las fachadas son de composición vertical, a tenor de las mencionadas dimensiones de frente y de las alturas típicas, dos plantas. Los huecos, de proporción vertical, pueden estar dispuestos de forma ordenada, con balcón central y ventanas a los lados o, en las edificaciones más antiguas y de carácter agropecuario, con los huecos dispuestos de forma aleatoria. No existe tradición de miradores y cuerpos volados cerrados, únicamente se construyen balcones.
 - d. Elementos ornamentales: Es frecuente el recercado de huecos en fachada, como ornamento más o menos elaborado, con revoco y rara vez con piedra. Como edificio singular, de influencia segoviana, hay una fachada completamente cubierta de esgrafiados.
 - e. Elementos adosados a las fachadas: Las barandillas de los balcones se realizan en rejería de hierro con distintos grados de calidad de ejecución y riqueza ornamental.
- 5. Cubiertas:** Las cubiertas de teja se disponen generalmente a dos aguas perpendiculares a fachada. A ésta asoman aleros de no muy prominentes.
- 6. Elementos singulares.** Los elementos puntuales merecedores de protección que pudiera tener un edificio son tan variados que no es posible hacer una relación exhaustiva de los mismos, se incluye en el presente apartado un listado de los más frecuentes en los edificios incluidos en el Catálogo, sin perjuicio de poder introducir algún otro:
- a. Portada.
 - b. Blasones o Escudos.
 - c. Campanas
 - d. Arco.
 - e. Rejería y otros elementos de cerrajería.
 - f. Carpinterías.
 - g. Escaleras.

Estos elementos pueden estar localizados en cualquiera parte del edificio, asimilándose algunos de ellos a los ya descritos en fachadas o cubierta.

Independientemente de que exista protección de la totalidad del edificio o no, se especifica una protección más estricta de ciertos elementos singulares de la edificación en concreto, como pueden ser arcos, muros de piedra, portones de carruajes, partes de cerramientos de parcela, balcones, escaleras, huecos, rejerías, etc.

En los casos en que estos elementos, fundamentalmente los de madera, se deterioren por el paso del tiempo y la fragilidad de los materiales originales podrán ser sustituidos por otros de iguales características.

4.4.2. ELEMENTOS DE IMPACTO NEGATIVO.

Se incluyen bajo este concepto todos los elementos volumétricos o arquitectónicos construidos con posterioridad a la edificación original, sin interés para el carácter tipológico inicial o para sus posteriores desarrollos y que no puedan ser considerados como de interés histórico, arquitectónico o estructural o que producen distorsiones en la edificación, afectando a sus características de estética o volumétricas o de integración en el espacio de que se insertan.

4.4.3. TIPOS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO – ARTÍSTICO.

El presente Plan establece distintos tipos de protección del Patrimonio en razón a la legislación vigente que lo regula, así como el interés y protección que merece cada uno de ellos. De acuerdo con la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad

de Madrid los elementos que por su interés histórico-artístico merecen ser conservados y protegidos al estar incluidos en:

Régimen Específico de Protección en alguno de los siguientes niveles de interés:

- Elementos declarados Bien de Interés Cultural (BIC) y sus Entornos de Protección
- Bienes de Interés Patrimonial (BIP) y sus Entornos de Protección

Régimen Especial de Protección:

- Yacimientos Arqueológicos Documentados

Régimen General de Protección, por no contar con ninguna Declaración previa que los proteja, siendo los elementos incluidos en el Catálogo Urbanístico.

Conforme al Artículo 4 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid está formado por:

“...el conjunto de bienes inmuebles declarados o sobre los que se haya incoado expediente de declaración de Bien de Interés Cultural o de Interés Patrimonial, así como por los yacimientos arqueológicos y paleontológicos”

En cualquier caso, el Catálogo del presente Documento incluye todos los elementos existentes en el ámbito, señalando el régimen correspondiente y asignando un tipo de protección a los efectos de regulación de las obras permitidas y prohibidas.

4.4.4. TIPOS DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y OTROS ELEMENTOS CONSTRUIDOS.

El Catálogo de Protección establece los siguientes tipos de protección individualizada de elementos, en correspondencia con la significación arquitectónica de cada edificio, asociada a la calidad del espacio en que se ubica.

- I. INTEGRAL
- II. ESTRUCTURAL
- III. AMBIENTAL:
 - A. AMBIENTAL A0
 - B. AMBIENTAL A1
 - C. AMBIENTAL A2
 - D. AMBIENTAL A3 / AMBIENTAL A3*
 - E. AMBIENTAL A4/AMBIENTAL A4*

Los elementos incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de Patrimonio Histórico deben ser incluidos en el Catálogo a efectos de anotación e identificación. Estos bienes están sometidos al régimen determinado por la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid por lo que no sería necesario establecer una protección de planeamiento. En cualquier caso, sí se considera conveniente asignar un tipo de protección de los anteriores a efecto del establecimiento del régimen de obras del Título 5 de la Normativa.

Todos ellos se describen en el Título 7 de la Normativa del presente documento.

4.4.4.1. INTEGRAL

Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, y los equiparables por sus valores y monumentos declarados o incoados con arreglo a la legislación sobre Patrimonio Histórico Español.

Espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad de conjunto de la edificación y tradición.

Elementos significativos de valor de la escena urbana, tales como pavimentos, amueblamientos, etc.

4.4.4.2. ESTRUCTURAL

Se aplica a los edificios señalados con este nivel en las fichas del Catálogo, correspondiendo a aquellos edificios, elementos y agrupaciones que por su valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del casco o del municipio.

4.4.4.3. AMBIENTAL

Se aplica a las edificaciones que están situadas dentro del casco histórico, tengan la condición de tradicionales, y que están acordes con los criterios tipológicos, constructivos y volumétricos tradicionales.

Igualmente se aplica a los edificios señalados con este nivel en las fichas del Catálogo, correspondiendo a:

- Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aun cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.
- Edificios que, situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.
- Espacios urbanos de calidad destacada.

4.4.5. **REGULACIÓN DE LOS ELEMENTOS SITUADOS EN EL ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y NO INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.**

4.4.5.1. ADECUACIÓN AMBIENTAL.

No es un nivel de protección en sí mismo, aplicándose a los edificios sin especial interés, tanto tradicionales como de reciente construcción, pero integrados en las tipologías e imagen del casco histórico.

4.4.5.2. NO AJUSTADOS A LA NORMATIVA.

La inclusión en este nivel de un edificio se debe a que los aspectos del mismo que son incompatibles con la protección del conjunto. Se distinguen dos grados, F1 y F2, correspondiendo a la gravedad del impacto y a la posibilidad de eliminación del mismo con actuaciones parciales (F1) o que precisen actuaciones de mayor envergadura (F2).

4.4.6. **CATÁLOGO DE PROTECCIÓN**

4.4.6.1. CLASIFICACIÓN.

El documento de Catálogo incluye las Fichas individualizadas de elementos, distinguiendo los siguientes grupos:

A. **ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO DECLARADO BIC.**

1. Elementos protegidos
 - a. Régimen Específico de Protección
 - i. Elementos declarados Bien de Interés Cultural (BIC) y sus Entornos de Protección
 - ii. Bienes de Interés Patrimonial (BIP) y sus Entornos de Protección
 - b. Régimen Especial de Protección

- i. Yacimientos Arqueológicos Documentados
 - c. **Régimen General de Protección**, por no contar con ninguna Declaración previa que los proteja, siendo los elementos incluidos en el Catálogo Urbanístico.
 - 2. Elementos sin protección
 - a. Adecuación ambiental
 - b. No ajustados a la ordenación.
- B. ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO: EN SUS TRES SUBÁMBITOS.
 - 1. Elementos protegidos
 - a. Régimen Específico de Protección
 - i. Elementos declarados Bien de Interés Cultural (BIC) y sus Entornos de Protección
 - ii. Bienes de Interés Patrimonial (BIP) y sus Entornos de Protección
 - b. Régimen Especial de Protección
 - i. Yacimientos Arqueológicos Documentados
 - c. **Régimen General de Protección**, por no contar con ninguna Declaración previa que los proteja, siendo los elementos incluidos en el Catálogo Urbanístico.

4.4.6.2. ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO DECLARADO BIC.

A. EDIFICIOS Y OTROS ELEMENTOS CATALOGADOS.

	Nº	REF. INPHIS	ELEMENTO	DIRECCIÓN	Nº	FIGURA PROTECCIÓN	TIPO DE PROTECCIÓN
CH-	1	CM/0027/016	MURALLA			BIC	INTEGRAL
CH-	2	CM/0027/017	CASTILLO DE LOS MENDOZA	Plaza del Castillo	6	BIC	INTEGRAL
CH-	3	CM/0027/028	IGLESIA DE SANTA MARÍA	Plaza Caidos	1	Bien de Interés Patrimonial	INTEGRAL
CH-	4	CM/0027/067	PUENTE MEDIEVAL	Río Lozoya		Bien de Interés Patrimonial	INTEGRAL
CH-	5	CM/0027/041	FUENTE	Plaza de la Constitución		Bien de Interés Patrimonial	INTEGRAL
CH-	6	CM/0027/022	ANTIGUO LAVADERO	Plaza de los Hornos	1	Bien de Interés Patrimonial	AMBIENTAL 0
CH-	7	CM/0027/031	ANTIGUO AYUNTAMIENTO	Plaza del Castillo	4	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado. Escudos: BIC	ESTRUCTURAL
CH-	8	CM/0027/034	EDIFICIO RESIDENCIAL Y POTRO DE HERRAR	Plaza del Gato	1	Bien de Interés Patrimonial (potro)	POTRO: INTEGRAL; EDIFICIO: AMBIENTAL 0
CH-	9	CM/0027/026	PORTADA DEL ANTIGUO HOSPITAL	Calle Mártires	2	Bien de Interés Cultural	ARCO: INTEGRAL
CH-	10		EDIFICIO RESIDENCIAL.	Calle del Arco	10	Bien de Interés Cultural	AMBIENTAL 0
CH-	11	CM/0027/061	PUENTE DE LA VILLA	Calle Arco		Bien de Interés Patrimonial	INTEGRAL
CH-	12	CM/0027/065	NECRÓPOLIS MEDIEVAL			Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado	INTEGRAL
CH-	13	CM/0027/047	EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Infantado	9	Bien de Interés Patrimonial	AMBIENTAL 0
CH-	14	CM/0027/063	EDIFICIO DEL "ESQUILEO"	Plaza del Castillo	5	Bien de Interés Patrimonial	AMBIENTAL 3
CH-	15	CM/0027/045	CEMENTERIO DEL HOSPITAL DE SAN SALVADOR			Bien de Interés Patrimonial	INTEGRAL
CH-	16	CM/0027/016	BARBACANA DE LA MURALLA	Calle Cadena		BIC	INTEGRAL
CH-	17		EDIFICIO PARROQUIAL	Plaza del Gato	7		ESTRUCTURAL
CH-	18		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	17		ESTRUCTURAL
CH-	19		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	17		ESTRUCTURAL
CH-	20		EDIFICIO TRADICIONAL	Calle de la Villa	8		AMBIENTAL 1
CH-	21		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Jardines	1		AMBIENTAL 0
CH-	22		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de la Constitución	8		AMBIENTAL 0
CH-	23		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	10		AMBIENTAL 0
CH-	24		EDIFICIO TRADICIONAL	Calle Infantado	1		AMBIENTAL 0
CH-	25		EDIFICIO TRADICIONAL	Calle de la Villa	6		AMBIENTAL 0
CH-	26		CONSTRUCCIÓN AGROPECUARIA	Plaza del Gato	4		AMBIENTAL 1
CH-	27		RUINAS DE EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza del Gato	3		AMBIENTAL 0
CH-	28		EDIFICIO AGROPECUARIO	Calle de la Villa			AMBIENTAL 1
CH-	29		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle San Miguel	5		AMBIENTAL 0
CH-	30		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de la Constitución	7		AMBIENTAL 0
CH-	31		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de la Constitución	3		AMBIENTAL 0
CH-	32		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Cadena	4		AMBIENTAL 0
CH-	33		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Cadena	6		AMBIENTAL 0
CH-	34		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Cadena	8		AMBIENTAL 0
CH-	35		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Cadena	10		AMBIENTAL 0
CH-	36		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle del Arco	4		AMBIENTAL 0
CH-	37	CM/0027/066	EDIFICIO CON ESCUDO	Calle del Arco	8	Escudo: BIC	Escudo: INTEGRAL;

							Edificio: AMBIENTAL 0
CH-	38		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de la Constitución	4		AMBIENTAL 0
CH-	39	CM/0027/046	EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	3	Bien de Interés Patrimonial	AMBIENTAL 0
CH-	40	CM/0027/040	CASA DE NIÑOS	Plaza del Castillo	3	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado	AMBIENTAL 4
CH-	41		EDIFICIO RESIDENCIAL. GRABADO DINTEL	Calle de la Villa	5		Dintel: INTEGRAL; Edificio: AMBIENTAL 0
CH-	42		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Mártires			AMBIENTAL 3*
CH-	43		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Mártires	4		AMBIENTAL 3*
CH-	44		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Mártires	6		AMBIENTAL 3*
CH-	45		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Mártires	8		AMBIENTAL 3*
CH-	46		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Mártires	10		AMBIENTAL 3*
CH-	47		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Mártires	12		AMBIENTAL 3*
CH-	48		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de San Miguel	3		AMBIENTAL 3*
CH-	49		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de San Miguel	2		AMBIENTAL 3*
CH-	50		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle San Salvador	9		AMBIENTAL 0
CH-	51		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle San Salvador	7		AMBIENTAL 0
CH-	52		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle San Salvador	5		AMBIENTAL 0
CH-	53		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de San Miguel	9		AMBIENTAL 3*
CH-	54		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de San Miguel	7		AMBIENTAL 3*
CH-	55		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de San Miguel	1		AMBIENTAL 3*
CH-	56		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de San Miguel	5		AMBIENTAL 0
CH-	57		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de San Miguel	4		AMBIENTAL 3*
CH-	58		PUENTE DE LA CORACHA	Río Lozoya		Bien de Interés Patrimonial	ESTRUCTURAL

B. EDIFICIOS NO CATALOGADOS.

Se relacionan a continuación los edificios no catalogados regulados conforme a lo establecido en el artículo 7.5.4 de la Normativa.

ELEMENTO	DIRECCIÓN		REGULACIÓN S/ ART. 7.5.4
EDIFICIO RESIDENCIAL	C. Mártires 13/C. De la Villa	26	ED. INTERIOR: NIVEL E2 ED. EXTERIOR: NIVEL E1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Cadena	20	NIVEL D2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Castillejos	3	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Castillejos	8	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Castillejos	16	NIVEL E2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Cortijos	12	NIVEL E2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	11	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	12	NIVEL E1
HOTEL	Calle de la Villa	14	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	15	NIVEL D1
EDIFICIO	Calle de la Villa	16	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	19	NIVEL E1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	21	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	23	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	24	NIVEL D2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	25	NIVEL D2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	27	NIVEL D2
EDIFICIOS RESIDENCIALES	Calle de la Villa	28	NIVEL D2

ELEMENTO	DIRECCIÓN		REGULACIÓN S/ ART. 7.5.4
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	29	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	31	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	32	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	40	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	44	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa		NIVEL E1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa		NIVEL E1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa		NIVEL E1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa		NIVEL E1
COBERTIZO	Calle del Almendro	5	NIVEL D2
COBERTIZO	Calle del Almendro	7	NIVEL D2
COBERTIZO	Calle del Almendro	8	NIVEL D2
COBERTIZO	Calle del Almendro	10	-
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle del Arco	3	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle del Arco	6	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Gorronal	1	NIVEL D2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Gorronal	3	NIVEL D2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Gorronal	5	NIVEL D2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Gorronal	7	NIVEL D2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Infantado	3	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Infantado	5	NIVEL D1
EDIFICIO EN RUINAS	Calle Infantado	8	NIVEL D (NUEVA PLANTA)
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Jardines	3	NIVEL D2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Jardines	5	NIVEL D2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Mártires	3	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Mártires	14	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Mártires	15	NIVEL D2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Mártires	16	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Mártires	18	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Mártires	20B	NIVEL D2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Nueva	2	NIVEL E2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle San Miguel	3	NIVEL D2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle San Salvador	11	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza Castillejos	2	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza Castillejos	3	NIVEL D2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza Castillejos	4	NIVEL D2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de la Constitución	2	NIVEL D1
EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS	Plaza de la Constitución	5	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de la Constitución	6	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de Los Caídos	2	NIVEL E1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de San Miguel	6	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de San Miguel	10	NIVEL E2
COBERTIZO	Plaza del Castillo	8	NIVEL E2
COBERTIZO	Plaza del Castillo	9	NIVEL E2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Travesía de Jardines	1	NIVEL E2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Travesía de Jardines	3	NIVEL E2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Travesía de Jardines	5	NIVEL E2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Travesía de Jardines	7	NIVEL E2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Travesía de Jardines	9	NIVEL E2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Travesía de la Villa	1	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Travesía de la Villa	3	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Travesía de la Villa	4	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Travesía de la Villa	5	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Travesía de la Villa	6	NIVEL D1

ELEMENTO	DIRECCIÓN		REGULACIÓN S/ ART. 7.5.4
EDIFICIO RESIDENCIAL	Travesía de la Villa	7	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Travesía de la Villa	9	NIVEL D1

C. ESPACIOS PÚBLICOS DE INTERÉS.

Nº		ELEMENTO
CH.	EP-1	PLAZA DEL GATO
CH.	EP-2	PLAZA DEL CASTILLO
CH.	EP-3	PLAZA DE LOS HORNOS
CH.	EP-4	PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN
CH.	EP-5	CALLE DE LA VILLA
CH.	EP-6	PLAZA CASTILLEJOS
CH.	EP-7	PLAZA DE SAN MIGUEL
CH.	EP-8	JARDINES DE LA VILLA

4.4.6.3. ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

A. EDIFICIOS Y OTROS ELEMENTOS CATALOGADOS.

	Nº	INPHIS	ELEMENTO	CALLE	Nº	FIGURA PROTECCIÓN	TIPO DE PROTECCIÓN
EN-	1	CM/0027/042	CASCO HISTÓRICO DE BUITRAGO DEL LOZOYA (AÑO 1879)			Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado	Según Protección Patrimonio Histórico
EN-	2	CM/0027/038	CASA DE LA FARMACIA (ESGRAFIADOS)	Plaza de Picasso	2	Bien de Interés Patrimonial	AMBIENTAL 1
EN-	3		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Real	36	-	AMBIENTAL 4
EN-	4		EDIFICIO SINGULAR	Puente Nuevo	16	-	AMBIENTAL 1
EN-	5	CM/0027/030	ESCUDOS EN FACHADA	Calle Real	34	Bien de Interés Cultural	INTEGRAL
EN-	6	CM/0027/060	ESCUDO NOBILIARIO	Calle de la Fuente	4	Bien de Interés Cultural	INTEGRAL
EN-	7	CM/0027/023	MOLINO ELÉCTRICO	Calle Molinos	1	Bien de Interés Patrimonial	AMBIENTAL 1
EN-	8	CM/0027/039	CASA EN CALLE REAL / PICASSO	Calle Real	23	Bien de Interés Patrimonial	AMBIENTAL 1
EN-	9		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Real	21	-	AMBIENTAL 1
EN-	10		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Real	28	-	AMBIENTAL 1
EN-	11		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Real	26	-	AMBIENTAL 1
EN-	12		ESCUDO NOBILIARIO	Calle Cadena	3	Bien de Interés Cultural	INTEGRAL
EN-	13	CM/0027/027	IGLESIA DE SAN JUAN DEL ARRABAL	Plaza de Picasso		Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado	Según Protección Patrimonio Histórico
EN-	14	CM/0027/055	CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL	Calle Lavadero	6	Bien de Interés Patrimonial	AMBIENTAL 0
EN-	15	CM/0027/056	IGLESIA DE SAN JUAN DEL ARRABAL	Plaza Huerta de Flores	1	Bien de Interés Patrimonial	INTEGRAL (restos)
EN-	16		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de la Constitución	12	-	AMBIENTAL 1
EN-	17	CM/0027/019	PUENTE NUEVO SOBRE EL RIO LOZOYA			Bien de Interés Patrimonial	ESTRUCTURAL
EN-	18	CM/0027/064	LAVADERO DEL HOSPITAL			Bien de Interés Patrimonial. Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado	ESTRUCTURAL
EN-	19	CM/0027/021	PUENTE SOBRE ARROYO DE LA CIGÜEÑUELA			Bien de Interés Patrimonial. Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado	ESTRUCTURAL
EN-	20	CM/0027/009	MOLINO MALASBARBAS			Bien de Interés Patrimonial. Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado	AMBIENTAL 4*
EN-	21	CM/0027/010	MOLINO DEL OBISPO			Bien de Interés Patrimonial. Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado	AMBIENTAL 4*

EN-	22	CM/0027/043	MOLINO DEL TORREJÓN			Bien de Interés Patrimonial. Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado	AMBIENTAL 4*
EN-	23	CM/0027/013	PUENTE DE LOS MACHOS			Bien de Interés Patrimonial. Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado	ESTRUCTURAL
EN-	24	CM/0027/062	FUENTE DE ARRIBA	Calle Fuente de Arriba		Bien de Interés Patrimonial	INTEGRAL

B. ESPACIOS PÚBLICOS DE INTERÉS.

Nº		ELEMENTO
ECH.	EP-9	CALLE REAL
ECH.	EP-10	PLAZA DE PICASSO

4.4.7. PROTECCIÓN DE OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS HISTÓRICO.

En relación con los edificios y otros elementos con Declaración de Bien de Interés Cultural se estará a lo dispuesto en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid; y de la Ley 16/1985, de 25 de julio, del Patrimonio Histórico Español.

Existen elementos afectados por las siguientes Declaraciones de Bienes de Interés Cultural:

- Decreto de 22 de abril de 1949, expedido por el Ministerio de Educación Nacional (B.O.E. 5-5-1949) sobre protección de los Castillos Españoles.
- Decreto 573/1963, de 14 de marzo, sobre blasones, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico.

Además de los expresamente declarados BIC, quedan afectados por protección propia de la legislación sobre Patrimonio Histórico aquellos incluidos en la Disposición Adicional Segunda y la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, a saber:

4.4.8. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS SINGULARES.

Independientemente de que exista protección de la totalidad del edificio o no, se especifica una protección más estricta de ciertos elementos singulares de la edificación en concreto, como pueden ser arcos, muros de piedra, portones de carruajes, partes de cerramientos de parcela, balcones, escaleras, huecos, rejerías, etc.

En los casos en que estos elementos, fundamentalmente los de madera, se deterioren por el paso del tiempo y la fragilidad de los materiales originales podrán ser sustituidos por otros de iguales características.

4.4.9. CONSERVACIÓN DE FACHADAS Y CUBIERTAS: CRITERIOS.

La diversidad existente en la edificación del casco histórico, tanto la calidad como en estado de conservación, obliga a fijar unos criterios mínimos para las actuaciones sobre la edificación existente:

1. Materiales de fachada: En general se mantendrá el acabado existente, pudiéndose realizar de nuevas siempre que se usen las mismas técnicas, siendo los acabados más frecuentes el revoco de fábrica de adobe o ladrillo o la piedra.
2. Despiece: Se permiten los despieces simulados tradicionales, debiéndose conservar o reproducir, en el caso de que el deterioro sea grande, los existentes.
3. Composición de fachada: Se debe mantener la composición del edificio existente, siendo criterios generales los siguientes:
 - a. En planta baja se deberán conservar los elementos pétreos existentes.
 - b. Las fachadas son de composición vertical, a tenor de las mencionadas dimensiones de frente y de las alturas típicas, dos plantas.

- c. Los huecos, de proporción vertical, pueden estar dispuestos de forma ordenada, con balcón central y ventanas a los lados o dispuestos de forma aleatoria.
4. Elementos adosados. En general se deberán mantener los elementos existentes, y en especial:
 - a. Balcones, que se realizarán en rejería de hierro con grado de calidad de ejecución y riqueza ornamental similar al existente. Se procurará la conservación de los existentes, restaurándolos en taller y reponiéndolos.
 5. Elementos ornamentales: En general se deberán mantener los elementos existentes, siendo los más frecuentes:
 - a. El recercado de huecos en fachada, como ornamento más o menos elaborado, con revoco y rara vez con piedra, formando motivos geométricos, o de inspiración clásica, y a menudo enfatizando los elementos estructurales del hueco.
 - b. Esta decoración suele estar acordada con la que remata lateralmente las fachadas, a modo de esquinal. Son frecuentes los cambios de color respecto a la fachada.
 - c. Los elementos de madera deberán ser restaurados, a no ser que su estado lo impida, debiéndose entonces reponer por otros iguales.
 - d. Esgrafiados y otra decoración en fachadas.
 6. Cubiertas: Las cubiertas de teja deben construirse a dos aguas perpendiculares a fachada. Estas condiciones se desarrollan en el Título 5 de la Normativa.

4.4.10. PROTECCIÓN DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

Todas las actividades deberán ajustarse a lo establecido al respecto en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid, y en las disposiciones legales vigentes que sean de aplicación.

4.5. INTERVENCIONES EN EL CONJUNTO HISTÓRICO.

4.5.1. EDIFICACIONES DE NUEVA PLANTA Y PARCELAS LIBRES.

Las edificaciones no protegidas existentes pueden ser demolidas y sustituidas por otras en las condiciones de la Normativa.

En algunos casos, cuando han sido superados los límites de volumen permitidos en la ordenación, o son estéticamente inadecuados en el conjunto del casco antiguo, se regulará como “elementos perjudiciales o impactos negativos” a eliminar.

En los solares libres que los planos se dan como edificables, se podrá construir en las condiciones determinadas por la zona de ordenanza y los planos de ordenación correspondientes en cuanto a ocupación, altura, usos, condiciones estéticas y constructivas, etc.

4.5.2. ELIMINACIÓN DE IMPACTOS NEGATIVOS PUNTUALES.

Hay que señalar la presencia de elementos extraños a la edificación tradicional, no siempre introducidos con fortuna, que deberán ser eliminados. Independientemente de la catalogación del edificio, se vincula la concesión de cualquier licencia para una intervención de carácter general a la previa eliminación del impacto negativo de que se trate.

Entre los elementos se puede distinguir aquellos que con una intervención de carácter puntual o parcial pueden entrar en la categoría de ajustados a la Normativa (modificando materiales de fachada, eliminando elementos añadidos o similares) y los que tienen discrepancias de mayor calado (como puede ser el número de plantas construidas, el fondo edificado, la tipología, etc.) que pueden incluso ser señalados expresamente como fuera de ordenación.

4.5.3. TRATAMIENTO DEL ESPACIO LIBRE PRIVADO.

Una de las características que aporta mayor riqueza morfológica a los cascos tradicionales es la alternancia de suelo ocupado por edificación y suelo vacante en el interior de las manzanas. Existen algunas parcelas o parte de ellas que, por sus características de localización, tamaño, vegetación, etc. merecen ser protegidas, no permitiéndose la edificación en las mismas.

Para los espacios libres privados se establecen tres calificaciones:

- Espacios libres de parcelas ocupadas que no presentan ninguna singularidad. Éstos únicamente podrán ser ocupados parcialmente si se permite conforme a las condiciones de la ordenación y normativa, si bien no se establece ninguna otra limitación a su uso que las condiciones de la zona donde se encuentre.
- Espacios libres de parcelas ocupadas por edificación y que presentan aspectos que merecen ser protegidos. Se protegerán en su totalidad o en los aspectos que merezcan la misma.
- Parcelas no ocupadas por edificación con características singulares. Estas parcelas podrán edificarse en las condiciones que se establezcan, siempre que se garantice el mantenimiento de los valores que se han protegido.

Para los dos últimos casos se establecen distintos niveles y grados de protección de parcela, cuyo régimen se detalla en el Capítulo 7.6 de la Normativa Urbanística.

4.5.4. MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES Y ESTRUCTURA PARCELARIA: JUSTIFICACIÓN.

Los criterios para el establecimiento de las alineaciones han sido consolidar las existentes, no introduciendo modificaciones salvo en los casos estrictamente necesarios. Se ha valorado la riqueza morfológica que las irregularidades en los trazados de las calles dan a estos cascos y evitado la desaparición de estas características tan propias del lugar.

En el caso de que la alineación se retranquee respecto a la construcción actual, se entenderá que cuando se renueve la edificación en el solar afectado, la nueva construcción habrá de ajustarse a la nueva alineación marcada.

En las áreas del Entorno más exteriores se mantienen las modificaciones de alineaciones establecidas en el PGOU.

A. PARA EL ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

Los criterios para el establecimiento de la edificabilidad y la estructura parcelaria ha sido consolidar las existentes, en concreto:

- Se modifican alineaciones únicamente en aquellos puntos donde suponga una mejora de la protección de elementos singulares o del trazado del viario.
- No se permite de forma generalizada la modificación de las parcelas catalogadas ni la segregación de las parcelas existentes en la actualidad, permitiéndose únicamente un mecanismo de mejora de la habitabilidad de las construcciones en los grupos de parcelas que se delimitan en los planos de ordenación, incluyéndose las fichas correspondientes en el apartado 4.5.8 de la presente Memoria y en la Normativa.

Se da un caso en que la corrección de la alineación va más allá de la regularización o un pequeño retranqueo. Se trata de las construcciones agropecuarias en muy mal estado existentes en la Calle Almendro, pasando las parcelas 67870-26-30 y 31 a viario público.

B. PARA EL ENTORNO DE PROTECCIÓN.

Serán de aplicación las condiciones del PGOU.

4.5.5. ESTABLECIMIENTO DE LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

El plano CH.O-3 determinan para cada caso concreto la altura en nº de plantas. Esta determinación puede venir definida de dos formas:

- Gráficamente, mediante el dibujo de la huella de ocupación permitida y el nº de plantas asignado.
- Mediante la asignación de la Ordenanza y su remisión a las condiciones de la ficha correspondiente.

Para el ámbito del Conjunto Histórico el criterio es mantener la volumetría existente, en lo posible ajustada a la tradicional. En cualquier caso, se corrigen disfunciones como puedan ser edificios de muy poca altura u ocupación junto con otros con unos parámetros que permiten la construcción de viviendas de calidad. Se complementa con los planos de la serie CH.O-4, que señalan sobre los alzados de los distintos tramos de calle la altura a cornisa conforme a las referencias de los edificios existentes o de los que se tiene documentación.

Así, se estudia parcela a parcela la situación de la edificación existente, su relación con el aprovechamiento previo permitido por el planeamiento y, en el caso de que fuera menor, la forma de compensar esta disminución.

Se plantean las siguientes opciones:

- Posibilidad de aumentar el fondo edificable.
- Posibilidad de ocupar con un volumen distinto y, según la diferencia a compensar, con un máximo de una o dos plantas, parte del espacio libre de la parcela.

Para justificar que no se altera de forma sustancial el carácter el Casco Histórico, se identifican estas alteraciones, que se pueden clasificar en:

- Incremento de altura sobre la edificación existente.
- Establecimiento de una altura máxima sobre solares vacantes.
- Incremento del fondo edificable de la edificación principal.
- Posibilidad de ocupación del espacio privado de parcela.

Para cada una de estas situaciones se hace un análisis particularizado.

4.5.6. MODIFICACIONES EN LA EDIFICABILIDAD: JUSTIFICACIÓN.

La edificabilidad establecida por el Plan mantiene los parámetros de volumen actuales, tanto en lo relativo a alturas de la edificación como en fondos edificables y ocupación de la parcela.

- **INCREMENTO DE ALTURA SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.**

Esta circunstancia se da puntualmente en aquellos los edificios que, con una altura inferior a los colindantes, presenten problemas para su mantenimiento, y sea necesaria la incentivación de la sustitución por encontrarse en mal estado, permitiendo la construcción de nuevos edificios con mejores condiciones constructivas y de habitabilidad.

- **ESTABLECIMIENTO DE UNA ALTURA MÁXIMA SOBRE SOLARES VACANTES.**

Se tienen en cuenta factores como la altura de los edificios colindantes, las preexistencias y otros factores que optimicen la imagen del conjunto.

- **INCREMENTO DEL FONDO EDIFICABLE DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL.**

Se ajusta de forma puntual en aquellas parcelas con menor frente para posibilitar la construcción de viviendas habitables.

- **POSIBILIDAD DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO DE PARCELA.**

Esta era una posibilidad que ya existía antes y que responde a las pautas tradicionales de ocupación de los cascos históricos de este tipo, por lo que no se considera una variación destacable. Se limita siempre a una única planta.

4.5.7. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES SOBRE EL TEJIDO URBANO Y LA EDIFICACIÓN

4.5.7.1. ÁMBITOS DE AGREGACIÓN DE PARCELAS Y DE REPARCELACIÓN

Se permite la agregación de las siguientes parcelas, que tienen edificios de interés con servidumbres sobre la otra parcela afectada.

- I. PARCELAS 67862-01 y 67862-09. Incluyen los edificios catalogados CH-20 y 23.
- II. PARCELAS 67862-07 y 67862-08. Incluyen los edificios catalogados CH-24 y 25.
- III. PARCELAS 67870-28 y 29. Son del mismo propietario, se permite su agregación con las mismas condiciones de edificabilidad.

4.5.7.2. ORDENACIÓN DE LA MANZANA DEL CASTILLO Y DE VOLÚMENES EN LA PARCELA DEL ESQUILEO

La manzana situada entre el Castillo y la Plaza del Gato presenta una serie de edificaciones de diversos usos, fundamentalmente residenciales en el borde de la Plaza del Gato y de carácter agropecuario en el entorno del Castillo y la Muralla, en general muy deterioradas. Esta situación impide una correcta puesta en valor de este entorno, por lo que se propone una intervención detallada en el mismo.

En los últimos años ha habido diversas iniciativas por parte de los propietarios de la parcela del "Esquileo", 67864-03, que incluso se llegaron a incorporar a los documentos de "Ordenación del Conjunto Histórico" del PGOU de 2005, cuya tramitación no llegó a culminarse. Posteriormente, en 2018, los propietarios de las parcelas presentan al Ayuntamiento un Estudio de Detalle que en el momento actual no ha sido aprobado.

El presente Documento establece las condiciones básicas de ordenación de los volúmenes en el ámbito cumpliendo con todos los parámetros de aprovechamiento del PGOU, de la Ordenanza, así como los objetivos y condiciones de protección del Conjunto Histórico y sus elementos singulares establecidos en el presente documento.

Así, para el conjunto de la manzana del Castillo se establecen los siguientes objetivos:

- Comunicación peatonal entre la Plaza de los Hornos y el conjunto del Castillo / Plaza del Gato a través del paso existente en la Muralla. Para ello se precisa la obtención de algunas parcelas actualmente libres de edificación o con ruinas sin posibilidad de recuperación. El PGOU establecerá el mecanismo de obtención de estos suelos.
- Puesta en valor de los edificios tradicionales todavía en pie, fundamentalmente el Edificio del Esquileo, de importante valor arquitectónico, histórico y etnográfico.
- Recuperación de una edificación singular sobre la huella de la Casa Noble de la Plaza del Gato 3 y de las viviendas contiguas.

A través de la ordenación detallada del plano CH.O-3 se establecen las condiciones de volumen, estéticas y de uso en todo el ámbito, completado por la inclusión en el Catálogo de Protección, plano CH.O-2, de los edificios siguientes:

- **CH-8.** Edificio residencial y potro de herrar. Plaza del Gato, 1.
- **CH-14.** Edificio del "Esquileo". Plaza del Castillo, 5
- **CH-26.** Construcción agropecuaria. Plaza del Gato, 4
- **CH-27.** Ruinas de Edificio residencial. Plaza del Gato, 3

4.5.7.3. ORDENACIÓN DEL BORDE EXTERIOR DE LA MURALLA

En el borde exterior de la muralla, adosados a ella, se encuentran unos edificios residenciales de escasa calidad construidos a mediados del siglo XX y que constituyen un importante impacto para la conservación y percepción del Recinto Amurallado.

Se propone a largo plazo la desaparición de los mismos, obteniendo el ayuntamiento esos suelos para un espacio libre. El PGOU establecerá el mecanismo de obtención de estos suelos.

4.5.7.4. DETALLE DE LAS MODIFICACIONES DE VOLUMETRÍA.

A continuación se detallan las modificaciones posibles en cada parcela respecto a las condiciones actuales de edificación en el ámbito del Conjunto Histórico, que pueden ser de los siguientes tipos:

- Posibilidad de edificar en parcelas vacantes.
- Posibilidad de aumento de la altura en edificios existentes o que sustituyan a eliminados.
- Recuperación de la volumetría de edificios en ruinas.
- Obligación de disminuir la altura del edificio en el momento de sustitución, ya sea en número de plantas o en volumen.
- Obligación de disminuir la ocupación en planta.

Se señalan, además, aquellos edificios que no se consideran adecuados tipológicamente.

Nº MANZ.	MANZANA CATASTRAL	DISMINUCIÓN DE LA ALTURA EN Nº PLANTAS	DISMINUCIÓN DE LA ALTURA EN VOLUMEN	INCREMENTO ALTURA EDIFICIOS EXISTENTES	EDIFICACIÓN EN SOLARES	RECUPERACIÓN DE VOLUMEN DE EDIFICIOS EN RUINAS	DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS IMPACTO NEGATIVO	DISMINUCIÓN OCUPACIÓN	TIPOLOGÍAS INADECUADAS
1	67873								01-02-03-04
2	67883								01-02-03-04
3	68888								
4	68886	4			02-05-10-11-12-13-14			04	04
5	67870		22		11-13-14-19-20		26		
6	67885				1				
7	68878			01-03					02
8	68870			05-07-08-09-10-11					
9	68877			02-07-08-09-10-11					
10	68876								
11	67862			07	07				
12	66862								
13	67868		01		02				01
14	67861					02			
15	67864				03	01-02-03-13	05-06		
16	67860								
17	68851								
18	67858						03-04-05-06-07		
19	66863				11				

4.6. OTRAS DETERMINACIONES.

4.6.1. DETERMINACIONES NORMATIVAS.

Con carácter de determinaciones de Ordenación Pormenorizada, la Normativa Urbanística del presente Plan General establece, entre otras, las condiciones a que hacen referencia los epígrafes b, c, y d del artículo 35.4 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid; a saber:

1. Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.
2. La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.
3. El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.

5. DOTACIONES PÚBLICAS

5.1. EQUIPAMIENTOS

En el ámbito se encuentran algunos equipamientos que no precisan de grandes superficies para su funcionamiento, así tenemos:

CONJUNTO HISTÓRICO

CÓDIGO	TIPO DE RED	USO ESPECÍFICO	SUPERFICIE (m ²)	TITULAR	OBTENCIÓN
ER-01	Privado	Iglesia de Santa María	509,00	Arzobispado de Madrid	Mantiene titularidad
EA-01	RG	Residencia de la 3ª edad	856,27	Ayuntamiento	Ya es Público
EC-03	RG	Castillo	3.433,00	Ayuntamiento	Ya es público
EC-04	RG	Casa de Cultura	314,00	Ayuntamiento	Ya es público

ENTORNO DE PROTECCIÓN GRADO 1 (ECH-1)

CÓDIGO	TIPO DE RED	USO ESPECÍFICO	SUPERFICIE (m ²)	TITULAR	OBTENCIÓN
AD-01	RG	Ayuntamiento.	309,45	Ayuntamiento	Ya es público
EA-03	RG	Centro de mayores y de educación de personas adultas	400,00	Ayuntamiento	Ya es público
EC-02	RG	Centro Cultural Virgen de las Flores	2.934,20	Ayuntamiento	Ya es público
OT-01	RG	Centro de Recursos	146,05	Ayuntamiento	Ya es público

Para el resto del Entorno de Protección (ECH-2 y 3) se remite a la documentación del PGOU.

5.2. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

En el ámbito se encuentran los siguientes espacios libres y zonas verdes:

CONJUNTO HISTÓRICO

CÓDIGO	NOMBRE O SITUACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	CLASE DE SUELO	OBTENCIÓN
EL-03	Calle Los Cortijos	2.022,51	Urbano	Ya es público
EL-04	Plaza del Castillo	1.720,96	Urbano	Ya es público
EL-05	Muralla – Calle de la Cadena	752,26	Urbano	Ya es público
EL-06	Plaza de los Caídos	536,21	Urbano	Ya es público
EL-07	Plaza del Gato	1.219,86	Urbano	Ya es público
EL-08	Plaza de Los Hornos / Belén Viviente	1.463,48	Urbano	Ya es público
RS	Plaza de San Miguel	267	Urbano	Ya es público
RS	Borde de la Muralla	2.284	Urbano	Ya es público

ENTORNO DE PROTECCIÓN GRADO 1 (ECH-1)

CÓDIGO	NOMBRE O SITUACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	CLASE DE SUELO	OBTENCIÓN
EL-01	Arroyo Vertedero	2.555,46	Urbano	Ya es público
EL-02	Márgenes Travesía N-I	2.692,52	Urbano	Ya es público
EL-09	Puente Nuevo	762,04	Urbano	Ya es público
EL-10	Plaza de Picasso	849,12	Urbano	Ya es público
RS	Plaza de la AA-1	1.041	Urbano	Desarrollo ámbito
RS	Plaza de la AA-3.1	383	Urbano	Desarrollo ámbito
RS	Plaza de la AA-3.2	217	Urbano	Desarrollo ámbito

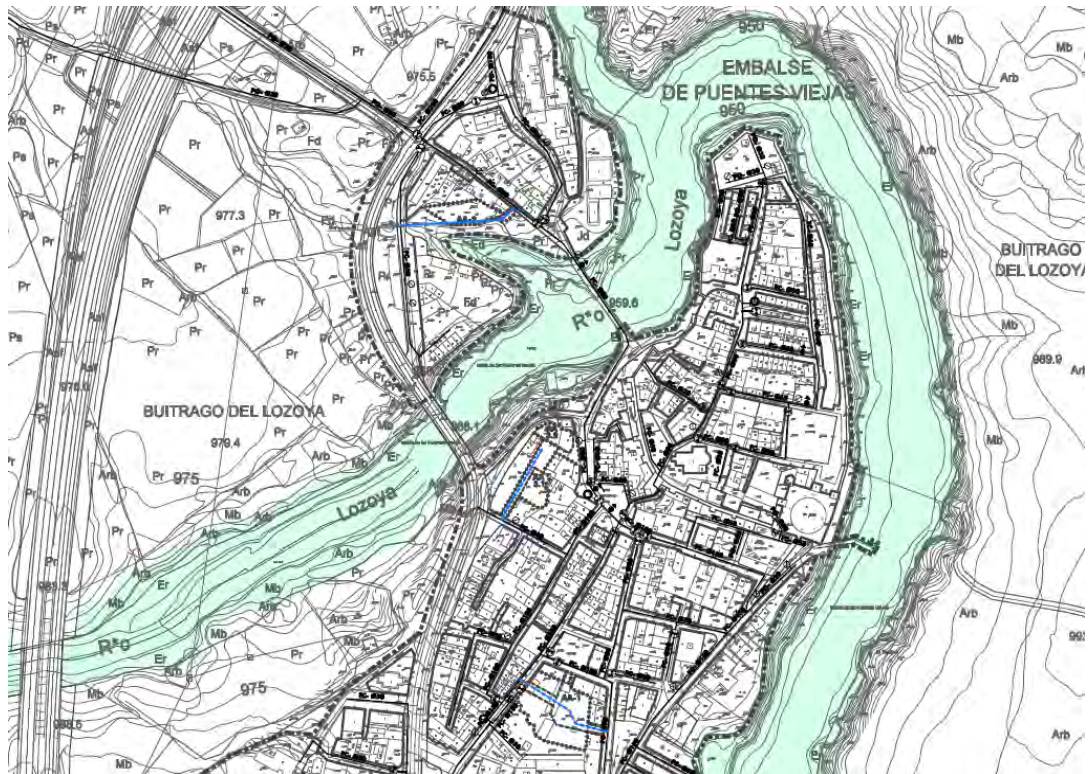
Para el resto del Entorno de Protección (ECH-2 y 3) se remite a la documentación del PGOU.

5.3. INFRAESTRUCTURAS.

5.3.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

El abastecimiento de agua del ámbito presenta unas características de calidad y conservación adecuadas por lo que no es necesario prever actuaciones concretas, más allá del normal mantenimiento de la red.

En el ámbito la red de distribución es mixta, existiendo zonas donde es ramificada y otras malladas.

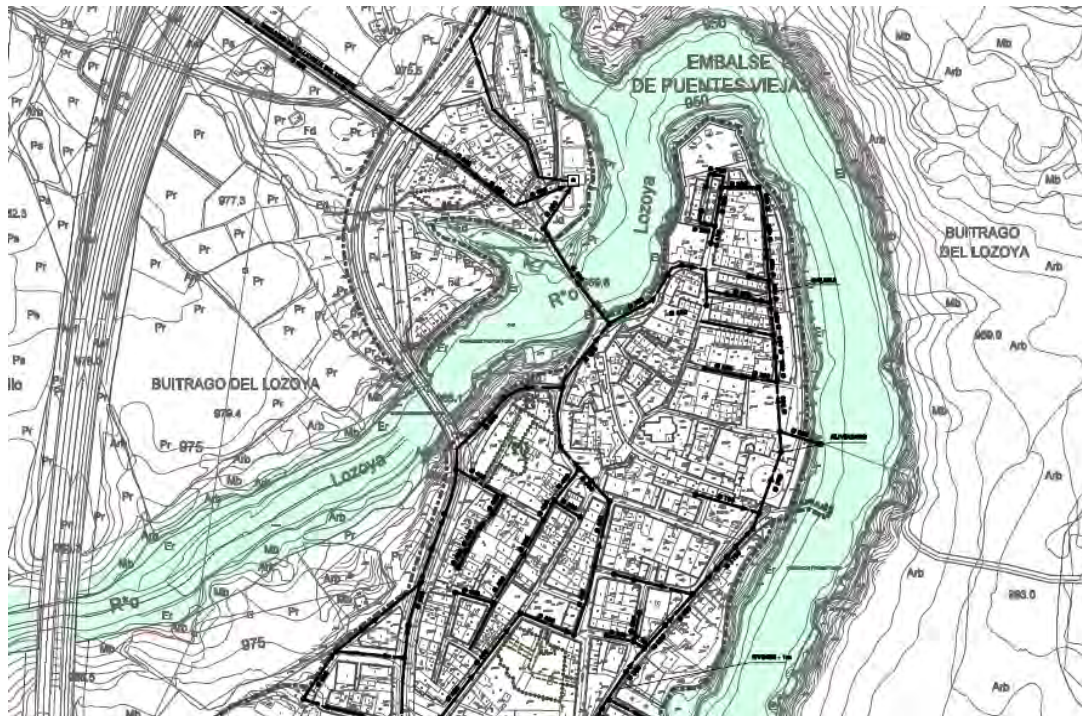


Red actual

Tanto para la información como para las características concretas se remite al documento de PGOU.

5.3.2. SANEAMIENTO.

La red de saneamiento abarca la totalidad del ámbito, debiéndose renovar según se detecten necesidades y en el marco del Convenio suscrito por el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento, desarrollado por el Plan Director redactado. En el caso de obras de pavimentación se deberá aprovechar para la renovación de la red en este ámbito.



Red actual

En el Conjunto Histórico y su entorno se encuentran al 4 aliviaderos ubicados a lo largo de la red, en los bordes del casco y aguas arriba de la estación depuradora que alivian el caudal de aguas pluviales al medio receptor, vertiendo al río Lozoya las aguas de escorrentía de las cuencas de aportación.



Aliviaderos y desagües de la red de saneamiento en el Conjunto Histórico y su entorno más cercano

En cualquier caso, tanto para completar la información como para las características concretas se remite al documento de PGOU.

5.3.3. **RECOGIDA Y ELIMINACIÓN DE BASURAS.**

La gestión de los residuos urbanos de Buitrago está contemplada en el correspondiente Plan Autonómico de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la Comunidad de Madrid, 2006-

2016, que constituye el marco de referencia obligado para todas las actuaciones en materia de gestión de residuos urbanos en todos los municipios de la Comunidad de Madrid, y desarrollado por el Plan de Gestión de Residuos de la Mancomunidad de Servicios Valle Norte del Lozoya 2017-2024.

Además, en la actualidad ha iniciado su tramitación la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024, que incluye un nuevo plan de gestión de residuos. El Plan abarca el ciclo integral, desde la prevención en origen, los modelos de recogida selectiva y la posterior recuperación de residuos que permitan su reutilización, reciclado y compostaje, hasta el tratamiento y eliminación final de la fracción no renovable.



Localización de contenedores en el ámbito

Así, para alcanzar los objetivos de reducción y aprovechamiento de los RSU contemplados en el **escenario de sostenibilidad**, además de mejorar la imagen urbana el ámbito del Conjunto Histórico y su Entorno más próximo, se propone una serie de medidas estratégicas que afectan al conjunto de la gestión de los RSU de Buitrago, todas ellas basadas en el cumplimiento de las disposiciones legales existentes para toda España y previstas en la Directiva 2004/CE de envases y residuos de envases. Estas propuestas estratégicas son compatibles, en su planteamiento y forma de llevarlas a cabo, con el Plan de Gestión de los RSU de la Comunidad de Madrid y del Plan de Gestión de la Mancomunidad Sierra Norte.

Para el ámbito del Conjunto Histórico y su entorno más próximo se proponen las siguientes actuaciones:

1. Estudio de ubicación de contenedores y capacidad de recepción para reducir la distancia a los usuarios, evitar desbordes y ubicar baterías completas de todas las fracciones, donde sea posible.
2. Sustitución de los contenedores de recogida de vidrio, papel y envases existentes por **buzones escamoteables**, situándolos en la periferia del casco histórico más compacto,

en lugares de fácil acceso para los vecinos y para el recorrido del camión de recogida, pero que no supongan un estorbo ni perjudiquen la imagen del espacio público.

3. Plan de mantenimiento y limpieza de contenedores, especialmente para envases ligeros.
4. Fomento de medidas para la reducción de impropios especialmente para la recogida selectiva de envases ligeros, mediante acciones de comunicación, rotulación de contenedores, revisión del tipo de aperturas e inspección de puntos negros.
5. Potenciar las recogidas comerciales segregadas y en actividades turísticas de vidrio, cartón comercial y envases ligeros.
6. Para las fracciones de orgánico y resto domésticas se deben considerar sistemas sencillos, que suelen ser los más eficaces, como sería la puerta a puerta, ya que para ello no es necesario realizar infraestructura alguna, sino concebir la recogida como algo a llevar a cabo de forma eficiente con sistemas de presentación flexibles y adaptados a los tipos de residuos y costumbres de la población.

Estas consideraciones llevan a las siguientes recomendaciones:

- Reservar un espacio en los bajos (viviendas y locales comerciales) para depósito de contenedores de RSU, con doble puerta de entrada: desde el interior del edificio (vecinos) y desde el exterior (recogedores de RSU). De esta forma evitamos la presencia del contenedor durante todo el día en la calle, sobre todo el de MOF, y nos podemos adaptar al cambio en el tamaño, frecuencia de recogida selectiva y número de contenedores.
- Dotar de espacio con compostero (sombra) a las viviendas unifamiliares o colectivas que lo permitan. La implantación de compostero familiar deberá completarse con composteros colectivos de entre 1.000 y 3.000 l/unidad, situados en parques cercanos a las viviendas.

En cualquier caso, tanto para completar la información como para las características concretas se remite al documento de PGOU.

5.3.4. LIMPIEZA VIARIA

Respecto a la limpieza viaria de calles y plazas se lleva a cabo por medios manuales y mecánicos. El resultado es correcto con respecto de limpio y con ciertas partes, casco histórico y ensanche, en las que la limpieza es más acusada.

5.3.5. ENERGÍA ELÉCTRICA. ALUMBRADO Y TELEFONÍA.

El abastecimiento de energía eléctrica en la totalidad del término municipal se realiza por la empresa Iberdrola a través de líneas de media tensión y transformadores (C.T.).

El suministro de energía eléctrica abarca todo el suelo urbano del ámbito, así como el alumbrado público y el servicio de teléfono.

Una parte de los tendidos eléctricos y de alumbrado son aéreos, debiendo eliminarse poco a poco, según la disponibilidad y los planes de obras que tenga el ayuntamiento, si bien esto ocurre en las zonas con solares vacantes o edificios deteriorados, y en el tendido eléctrico está mayoritariamente soterrado.

Los tendidos telefónicos aéreos y en fachada son norma en gran parte del casco, sobre todo en los edificios con valor histórico, y es prioritario su soterramiento.

En el interior del casco las luminarias empleadas son en su mayor parte de brazo anclado a pared y estilo *villa*. Ese modelo se da en los espacios libres como farola de fuste, a veces de brazos múltiples, con diversas variantes de fuste según las zonas

En general se considera que el alumbrado, en su ubicación y diseño, es adecuado, si bien los principales espacios públicos son susceptibles de un tratamiento más elaborado.

En la posible mejora de las características del alumbrado se deberá tener en cuenta la adecuación del tipo de luminaria elegido a las características de un núcleo histórico. Se aconseja la elección de farolas de diseño sencillo y luminarias de luz amarillenta. De gran importancia es la iluminación monumental de los elementos singulares, requiriendo un estudio cuidadoso de intensidad, color y ubicación de los reflectores, de forma que pongan en valor los monumentos sin causar molestias a los vecinos ni perturbar la percepción del espacio público circundante.

Se enfatiza la conveniencia de la realización y mejora en su caso de la iluminación específica de los principales monumentos, teniendo en cuenta el posible impacto de la aparición de mástiles o reflectores, que deberán ubicarse en puntos poco visibles.

Es de destacar la presencia de antenas parabólicas visibles desde el espacio público, con el consiguiente impacto estético. Deberá adaptarse su ubicación a lo establecido en la normativa del presente documento.

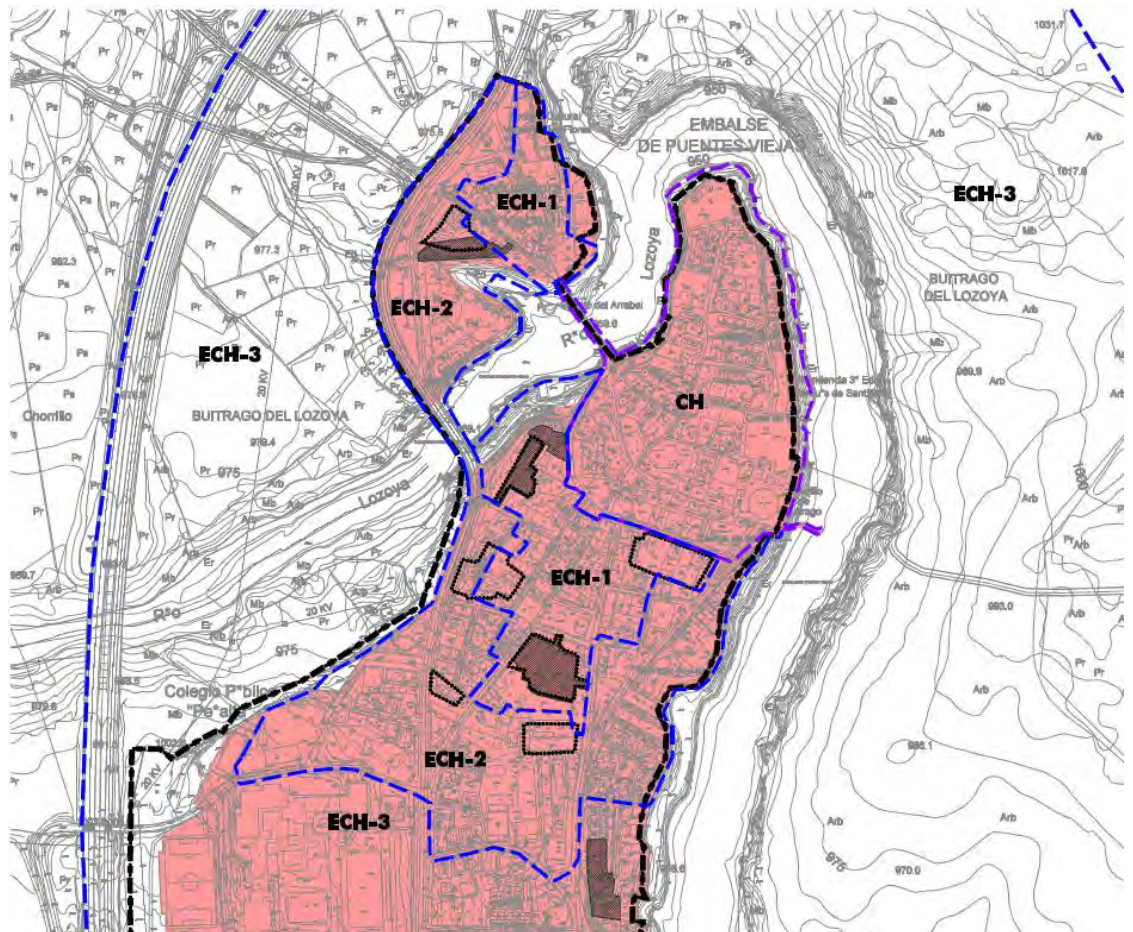
6. RESUMEN EJECUTIVO

6.1. MARCO NORMATIVO

Conforme a lo requerido por el artículo 25.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015), expresivo de los siguientes extremos:

- Delimitación las zonas en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- Acompañando el documento de aprobación inicial, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

6.2. ALTERACIONES RESPECTO DE LA ORDENACIÓN ANTERIOR



ORDENACIÓN VIGENTE	
-----	LÍMITE DE SUELO URBANO
.....	LÍMITE DE ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
-----	LÍMITE DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
-----	LÍMITE DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y SU ENTORNO DE PROTECCIÓN
ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PGOU	
[Sombreado rojo]	SUELO URBANO
[Sombreado rojo con líneas]	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
[Sombreado verde]	SUELO URBANIZABLE DE USO RESIDENCIAL
[Sombreado azul]	SUELO URBANIZABLE DE USO DOTACIONAL
[Sombreado morado]	SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL

6.3. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Conforme a lo previsto en el artículo 120.1 del Reglamento de Planeamiento, tras la aprobación inicial del Plan General que incluye el presente documento de Ordenación del Conjunto Histórico (CH) y su Entorno más próximo (ECH-1) se procederá a la suspensión de licencias en los ámbitos donde se altera el régimen urbanístico vigente.

- A. Ámbitos en Suelo Urbano No Consolidado, tanto de las NNSS de 1991 como del documento de Plan General.
- B. Parcelas en las que cambia la ordenanza de aplicación.
- C. Elementos incluidos en el Catálogo de Protección.

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

Para el resto se remite a las condiciones de los documentos del PGOU.

7. PLANOS DE ORDENACIÓN.

CH.O-1	Ámbito del Conjunto Histórico y su Entorno de Protección.	1:5.000
CH.O-2	Conjunto Histórico y Entorno de Protección próximo. Catálogo de protección	1:1.000
CH.O-3	Conjunto Histórico. Ordenación del Suelo. Alineaciones, Calificación y Condiciones de la edificación.	1:1.000
CH.O-4.nº	Conjunto Histórico. Ordenación del Suelo. Alturas de la edificación: Alzados	1:200
CH.O-5	Conjunto Histórico y Entorno de Protección próximo. Áreas arqueológicas	1:2.000
CH.O-6	Conjunto Histórico. Actuaciones singulares.	1:1.000
CH.O-7	Conjunto Histórico. Resumen ejecutivo: Variaciones puntuales en las condiciones de edificación y parcelación	1:1.000
CH.O-8	Conjunto Histórico Infraestructuras. Abastecimiento de agua	1:1.000
CH.O-9	Conjunto Histórico Infraestructuras. Saneamiento y recogida RSU	1:1.000
CH.O-10	Conjunto Histórico Infraestructuras. Red de energía eléctrica y alumbrado	1:1.000