

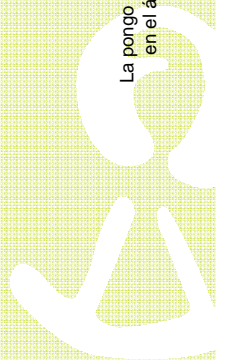
## **MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 7 DE LAS NNSS DE BUITRAGO DEL LOZOYA EN EL ÁMBITO DE LA URB. "LAS ROTURAS"**



OCTUBRE DE 2015  
Nº\_REF.15\_1032

APROBACIÓN INICIAL

DILIGENCIA:  
La pongo yo el Secretario- Interventor para hacer constar que el presente documento referido a la Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya en el ámbito de la Urbanización "Las Roturas" fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 14 de octubre de 2015, CERTIFICO.  
En Buitrago del Lozoya, a 23 de octubre de 2015. El Secretario, Jesús I. González González



# Volumen I

## 1. ÍNDICE

1. ÍNDICE .....	1
MEMORIA JUSTIFICATIVA .....	2
2. ANTECEDENTES.....	3
3. OBJETO, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD .....	5
4. ALCANCE Y CONTENIDO .....	5
5. TRAMITACIÓN.....	6
6. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	7
7. DETERMINACIONES Y APLICACIÓN DE LAS NNSS VIGENTES SOBRE EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL.....	8
8. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....	15
Síntesis de la modificación propuesta .....	17
9. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y LEGAL .....	26
Cumplimiento del artículo 1.5.5. de las NN.SS. de Buitrago del Lozoya.....	26
Cumplimiento de los Artículos 67 y 69 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid .....	28
10. CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS MEDIO AMBIENTALES.....	29
Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre, 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan.....	29
Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.....	29
Vías Pecuarias .....	29
Afecciones hidrológicas.....	29
Plan de Ordenación del Embalse de Puentes Viejas.....	30
Condiciones generales a tener en consideración .....	30
DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN o SE INCORPORAN .....	31
Respecto a la clasificación del suelo.....	32
Respeto a la calificación de suelo y determinaciones de ordenación pormenorizada .....	32
Planos .....	32
ANEXOS .....	33
Justificación del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. ....	34

DILIGENCIA:  
La pongo yo el Secretario- Interventor para hacer constar que el presente documento referido a la Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya en el ámbito de la Urbanización "Las Roturas" fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 14 de octubre de 2015, CERTIFICO. En Buitrago del Lozoya, a 23 de octubre de 2015. El Secretario, Jesús I. González González

# 1 MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA:  
La pongo yo el Secretario- Interventor para hacer constar que el presente documento referido a la Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya en el ámbito de la Urbanización "Las Roturas" fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 14 de octubre de 2015, CERTIFICO.  
En Buitrago del Lozoya, a 23 de octubre de 2015. El Secretario, Jesús I. González González

## 2. ANTECEDENTES

El planeamiento vigente del municipio de Buitrago del Lozoya son las Normas Subsidiarias (en adelante NN.SS.), aprobadas por Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 17 de mayo de 1991, publicado en el BOCM de 16 de junio de 1991. Dicha aprobación fue recurrida por un error de forma en su publicación, por lo que no entraron en vigencia hasta una nueva publicación en el BOCM de 22 de junio de 1996.

Con anterioridad a la aprobación de las mencionadas NN.SS., se redactan y desarrollan una serie de figuras de planeamiento y gestión que repercuten directamente en el ámbito y objeto de la presente Modificación Puntual y que se enumeran a continuación:

- En el año 1965, aprobación del "Proyecto de parcelación y Urbanización de la finca Las Roturas", por el Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya.
- En 1975, se aprueban las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento del término municipal de Buitrago del Lozoya, redactadas por la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid (COPLACO) del Ministerio de la Vivienda.
- En 1977, Modificación de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Buitrago del Lozoya, aprobada en la orden del Ministerio de la Vivienda de 25 de mayo de 1977 (BOE nº 186 de 5 de agosto de 1977).
- En 1980, se aprueba el Proyecto de Urbanización de la finca "Los Robles"

Con posterioridad a la aprobación de las NN.SS. vigentes, en 1992, se aprueba un Proyecto de Parcelación que afecta al entorno de la calle San Lázaro, incluida en el ámbito de la urbanización "Los Robles".

El "Proyecto de parcelación y urbanización de la finca Las Roturas" aprobado en 1965, delimitaba el ámbito abarcando la mencionada finca y establecía una serie de deberes que el promotor debía llevar a cabo para la transformación, de rústico a solares, en dichos terrenos.

Posteriormente, las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento incluye estos terrenos dentro del Polígono 9, correspondiente a la zona de Ensanche definida como terrenos urbanizados y semiurbanizados, en los que se establece la necesidad de desarrollar los correspondientes proyectos de urbanización para completarla. En este momento se lleva a cabo el proyecto de urbanización de la finca "Los Robles" que incluye parte de los terrenos incluidos originariamente en el proyecto de urbanización de las Roturas.

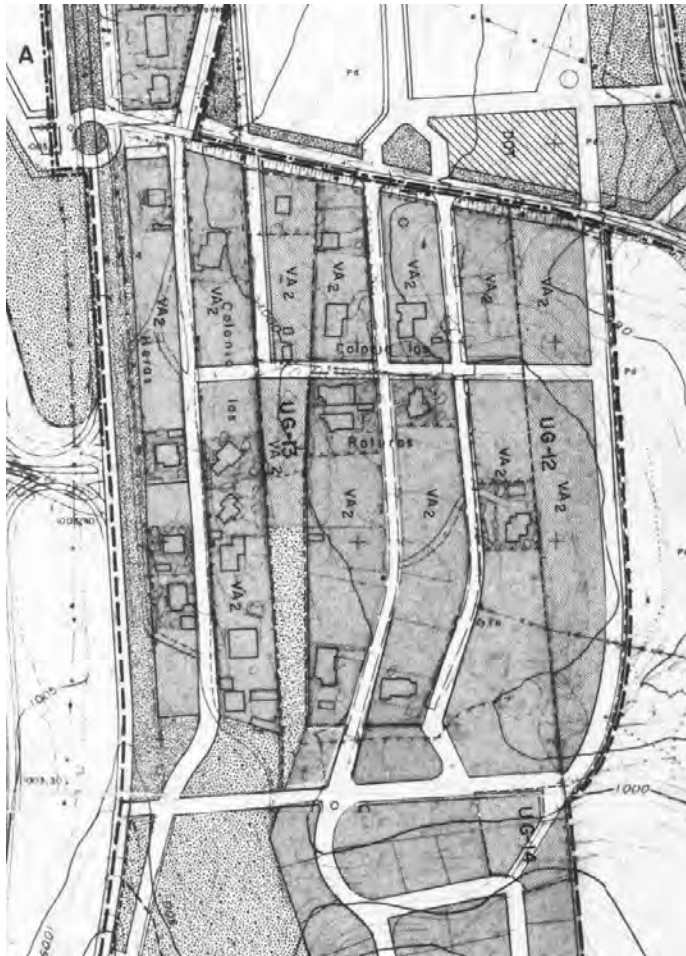
Con ello, y respecto a los terrenos correspondientes originariamente a "Las Roturas" nos encontramos por un lado con unos suelos urbanizados y consolidados en base al Proyecto de Urbanización "Los Robles" y el posterior proyecto de parcelación, y por otro, unos terrenos en los que se inicia su proceso transformador en base al Proyecto de urbanización de las Roturas, pero que no ha llegado a culminarse, quedando pendiente respecto al proyecto original:

- Pavimentación de los viales, actualmente son de terrizo y no existe acerado ni elementos urbanos.

- No existe alumbrado público
- Alguno de los viales no cuentan con red de saneamiento
- No se han ejecutado ni cedido los terrenos correspondientes a zona verde y área de juego infantiles

Dado que la urbanización no ha sido terminada, el Ayuntamiento no ha llegado a recepcionarla.

No obstante lo anterior, las NNSS vigente clasifican estos terrenos como suelo urbano consolidado, sin reserva de zonas verdes, no estableciendo ningún mecanismo de gestión ni desarrollo sobre ellos, lo que en la actualidad resulta incoherente con el grado de urbanización existente, la falta de materialización de las cesiones urbanísticas fijadas, y la aplicación de la legislación vigente.



En 2011, varios propietarios presentan un Recurso Contencioso que actualmente se encuentra en tramitación en el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 29 de Madrid como Procedimiento Ordinario 73/2011 solicitando que el Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya asuma la totalidad de la responsabilidad patrimonial por el defectuoso cumplimiento de vigilar el proceso urbanizador y su obligación de promover y ejecutar las infraestructuras y servicios comprometidos por el promotor de la urbanización a través del Proyecto de Urbanización aprobado en 1965, y que los costes derivados se sufraguen a cargo de los presupuestos municipales.

DILIGENCIA:  
La pongo yo el Secretario- Interventor para hacer constar que el presente documento referido a la Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya en el ámbito de la Urbanización "Las Roturas" fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 14 de octubre de 2015, CERTIFICO.  
En Buitrago del Lozoya, a 23 de octubre de 2015. El Secretario, Jesús I. González González



### 3. OBJETO, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La situación anteriormente descrita supone una indefinición de la situación urbanística que ocasionan distintas interpretaciones y conflictos legales tanto a los propietarios de las parcelas actualmente construidas como al propio Ayuntamiento de Buitrago. Por ello, se hace necesario clarificar la situación y facilitar la completa transformación de estos terrenos en solares, actuando sobre ellos en base a los mecanismos previstos legalmente para ello.

En base a los antecedentes descritos, el ámbito que abarca la modificación se corresponde con los terrenos inicialmente delimitados en el Proyecto de Urbanización y Parcelación "Las Roturas", que no se incluyeron en el posterior Proyecto de Urbanización "Los Robles".

La presente modificación se realiza por iniciativa del Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya, con el objeto de determinar la situación urbanística de los terrenos anteriormente descritos, otorgándoles una categorización urbanística acorde con su situación y grado de desarrollo, y establecer los mecanismos necesarios para que dichos terrenos completen la actuación urbanizadora iniciada en el año 1965, todo ello en base a la legislación vigente.

Su procedencia se fundamenta en el artículo 1.5.5. de las NN.SS. de Buitrago del Lozoya, en el que se consideran modificaciones puntuales "*...las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes*", como ocurre en el presente caso.

La base legal de la presente Modificación Puntual se establece a través de los artículos 67, 68 y 69 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. En este sentido, el objeto de la propuesta no corresponde a los supuestos previstos en el artículo 68, y que supondrían una revisión de planeamiento, por lo que, en base al punto 1 del artículo 69, procede la elaboración y tramitación de una modificación puntual de planeamiento.

### 4. ALCANCE Y CONTENIDO

En el artículo 1.5.5. de las NN.SS. de Buitrago del Lozoya, se establece que toda modificación se deberá producir en el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Del mismo modo se especifica que cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificado mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en las NN.SS. así como la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar éstas.

Del mismo modo, el artículo 67 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece en su punto 1. que cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan.

Según lo anterior, el alcance de la presente modificación afecta exclusivamente a una zona de suelo clasificado como suelo urbano, recogiendo el presente documento, la totalidad de las determinaciones propias del planeamiento general que quedan modificadas así como las repercusiones generales que se puedan ocasionar sobre las NN.SS. obteniendo un documento completo en sus determinaciones, en lo que se refiere a la presente modificación.

DILIGENCIA:  
La pongo yo el Secretario- Interventor para hacer constar que el presente documento referido a la Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya en el ámbito de la Urbanización "Las Roturas" fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 14 de octubre de 2015, CERTIFICO.  
En Buitrago del Lozoya, a 23 de octubre de 2015. El Secretario, Jesús I. González González

## 5. TRAMITACIÓN

Tal y como se establece en el artículo 67 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la presente modificación puntual deberá seguir el mismo procedimiento para su aprobación que el establecido para la clase de Plan que modifica, siendo en este caso de planeamiento general.

Cabe mencionar que, aunque en el citado artículo 67, se establece el deber de que cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deben observar el mismo procedimiento seguido para la misma clase de Plan, la presente modificación puntual queda excluida de la obligatoriedad de elaborar y aprobar su avance, según lo dispuesto en el punto 2. del artículo 56 de la Ley 9/2001 que dice lo siguiente:

*"...será preceptiva la formalización y posterior aprobación del correspondiente Avance en el proceso de elaboración de Planes Generales y los Planes de Sectorización, sus revisiones y las modificaciones puntuales que afecten a una superficie superior al 10 por 100 del Plan; en todos los demás casos el Avance de planeamiento será facultativo."*

Dado que la presente modificación afecta a una superficie inferior al 10% de la superficie ordenada por las NNSS que se corresponde con la totalidad del término municipal, el Avance de planeamiento es facultativo, no estando obligado a su formalización.

En el artículo 57 de la Ley 9/2001, se define el procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus modificaciones y revisiones, y cuyos hitos se enumeran a continuación:

- Acuerdo de Aprobación Inicial por Pleno, mediante el cual se inicia el procedimiento. La Aprobación Inicial implica:
  - o El sometimiento del documento a información pública.
  - o Requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente.

A la vista de los resultados anteriores, el Pleno del Ayuntamiento resolverá la procedencia de introducir en el documento las correcciones pertinentes. Una vez superados estos trámites:

- o El Pleno del Ayuntamiento remitirá el documento a la Consejería de Medio Ambiente, a fin de obtener su informe definitivo.
- Aprobación Provisional por Pleno, del documento que incluye las posibles modificaciones derivadas del informe definitivo de análisis ambiental.
- Remisión del expediente completo a la Consejería competente para, si procede, obtener su Aprobación Definitiva.

DILIGENCIA:  
La pongo yo el Secretario- Interventor para hacer constar que el presente documento referido a la Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya en el ámbito de la Urbanización "Las Roturas" fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 14 de octubre de 2015, CERTIFICO. En Buitrago del Lozoya, a 23 de octubre de 2015. El Secretario, Jesús I. González González

## 6. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Como ya se ha mencionado anteriormente, el ámbito de la actuación se corresponde con los terrenos inicialmente delimitados en el Proyecto de Urbanización y Parcelación "Las Roturas", que no se incluyeron en el posterior Proyecto de Urbanización "Los Robles".

Este ámbito abarca un total de 26 parcelas, de las cuales 16 se encuentran edificadas y destinadas a vivienda. Además comprende las calles Cinco Villas, del Dr. Gilpérez-García y del Dr. Jiménez-Díaz.

A continuación se enumeran las referencias catastrales de las parcelas que se incluyen en el ámbito de la presente modificación:

6671603VL4367S0001PG,	6671604VL4367S0001LG,	6671301VL4367S0001EG,
6671302VL4367S0001SG,	6771001VL4367S0001YG,	6771003VL4367S0001QG,
6671605VL4367S0001TG,	6671606VL4367S0001FG,	6671624VL4367S0001UG,
6671607VL4367S0001MG,	6671608VL4367S0001OG,	6671609VL4367S0001KG,
6671610VL4367S0001MG,	6770701VL4367S0001YG,	6770709VL4367S0001OG,
6770702VL4367S0001GG,	6770708VL4367S0001MG,	6770707VL4367S0001FG,
6770706VL4367S0001TG,	6770705VL4367S0001LG,	6769012VL4366N0001FD,
6769001VL4366N0001AD,	6769011VL4366N0001TD,	6769010VL4366N0001LD,
6769009VL4366N0001FD,	6769008VL4366N0001TD.	

En el Plano I.01, se localiza y delimita el ámbito objeto de Modificación. Se ha realizado un levantamiento topográfico sobre el cual se ha delimitado el ámbito, que suma un total de 28.517,12 m<sup>2</sup>. No se ha podido realizar el levantamiento del interior de las parcelas por lo que la superficie correspondiente a cada una es orientativa y varía respecto al catastro. No obstante lo anterior, y dado que la definición de los viales sí responden a levantamiento topográfico, el tamaño de las manzanas responden a la realidad ejecutada y es esta superficie la que se ha tenido en cuenta.

DILIGENCIA:  
La pongo yo el Secretario- Interventor para hacer constar que el presente documento referido a la Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya en el ámbito de la Urbanización "Las Roturas" fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 14 de octubre de 2015, CERTIFICO.  
En Buitrago del Lozoya, a 23 de octubre de 2015. El Secretario, Jesús I. González González



## 7. DETERMINACIONES Y APLICACIÓN DE LAS NNSS VIGENTES SOBRE EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

Las NN.SS. vigentes establecen como suelo urbano los terrenos objetos de modificación, asimismo establece sobre las parcelas el uso residencial con ordenanza de edificación aislada en su grado 2.

En el artículo 14.4 de las Normas Urbanísticas vigentes, se establecen los parámetros urbanísticos de aplicación en la ordenanza VA-2, que se enumeran a continuación:

Superficie mínima de parcela:	500 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de parcela:	15 m
Fondo mínimo de parcela:	30 m
Edificabilidad:	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Retranqueos mínimos:	
Frente parcela:	3m
Linderos laterales:	5m
Fondo de parcela:	5m
Ocupación parcela:	50%
Altura máxima:	2 plantas, 6,5 m
Altura de cumbrera:	9,5 m

Dentro del ámbito objeto de modificación se incluyen 26 parcelas, 16 de las cuales se encuentran edificadas y destinadas a uso residencial, 11 fueron construidas con anterioridad a la aprobación de las NNSS vigentes, lo que supone casi el 69% de las construcciones existentes. Sus edificabilidades netas que van desde los 0,19 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> hasta los 0,56 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y el tamaño de parcela está por encima de los 500 m<sup>2</sup>. Por lo que en general, se puede decir que cumplen con los parámetros fijados por el planeamiento vigente.

A continuación se muestra un cuadro resumen con la situación actual y el planeamiento vigente.

DILIGENCIA:  
La pongo yo el Secretario- Interventor para hacer constar que el presente documento referido a la Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya en el ámbito de la Urbanización "Las Roturas" fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 14 de octubre de 2015, CERTIFICO. En Buitrago del Lozoya, a 23 de octubre de 2015. El Secretario, Jesús I. González González



N° MANZANA	PARCELAS	REF.CATASTRAL	SUPERFICIE		CALIFICACIÓN NNSS	AÑO CONSTRUCCIÓN	EDIFICABILIDAD		OBSERVACIONES	
			Catastro	Topográfico			REAL (catastro) m2c	Materiazable NNSS m2/m2		
01	01	6671603VL436750001IG	810,00	800,00	VA-2	1.975	216,00	0,27	400,00	0,50
	02	6671604VL436750001IG	1.473,00	1.505,76	VA-2	1.975	355,00	0,24	752,88	0,50
02	2	2.283,00	2.305,76				571,00	0,25	1.152,88	
	01	6671301VL436750001IG	1.361,00	1.365,37	VA-2	1.992	275,00	0,20	682,69	0,50
03	02	6671302VL436750001IG	940,00	938,12	VA-2	1.986	243,00	0,26	469,06	0,50
	2	2.301,00	2.303,49				518,00	0,22	1.151,75	
04	01	6671001VL436750001IG	1.130,00	1.128,07	VA-2	1.990	349,00	0,31	564,04	0,50
	02	6671003VL436750001IG	1.056,00	1.062,05	VA-2	1.980	27,00	0,03	531,03	0,50
05	2	2.186,00	2.190,12				376,00	0,17	1.095,06	
	01	6671605VL436750001IG	545,00	559,71	VA-2	1.974	192,00	0,34	279,86	0,50
06	02	6671606VL436750001IG	915,00	919,90	VA-2	1.975	512,00	0,56	459,95	0,50
	03	6671624VL436750001IG	596,00	597,53	VA-2	1.975	512,00	0,56	459,95	0,50
07	04	6671607VL436750001IG	845,00	864,74	VA-2	2.014	213,00	0,21	432,37	0,50
	05	6671608VL436750001IG	1.012,00	1.022,58	VA-2	1.980	17,00	0,02	511,29	0,50
08	06	6671609VL436750001IG	1.082,00	1.118,90	VA-2	1.980	17,00	0,02	559,45	0,50
	07	6671610VL436750001IG	1.044,00	1.031,87	VA-2	1.984	248,00	0,24	515,94	0,50
09	7	6.039,00	6.115,23				1.182,00	0,19	3.057,62	
	01	6670701VL436750001IG	787,00	784,71	VA-2	1.985	162,00	0,21	392,36	0,50
10	02	6670709VL436750001IG	807,00	809,09	VA-2	1.995	285,00	0,35	401,92	0,50
	03	6670702VL436750001IG	801,00	803,84	VA-2	1.995	285,00	0,35	401,92	0,50
11	04	6670708VL436750001IG	821,00	821,79	VA-2	1.985	193,00	0,26	370,41	0,50
	05	6670707VL436750001IG	765,00	760,52	VA-2	1.985	193,00	0,26	370,41	0,50
12	06	6670706VL436750001IG	749,00	740,81	VA-2	1.985	193,00	0,26	370,41	0,50
	07	6670705VL436750001IG	738,00	777,19	VA-2	1.985	284,00	0,37	388,60	0,50
13	7	5.488,00	5.497,95				924,00	0,17	2.748,98	
	01	66769012VL4366N0001FD	784,00	780,42	VA-2	1.997	195,00	0,25	390,21	0,50
14	02	66769001VL4366N0001AD	784,00	787,96	VA-2	1.994	159,00	0,20	393,98	0,50
	03	66769011VL4366N0001TD	1.011,00	1.031,04	VA-2	1.985	366,00	0,35	515,52	0,50
15	04	66769010VL4366N0001LD	1.341,00	1.310,84	VA-2	1.974	6,00	0,00	655,42	0,50
	05	66769009VL4366N0001FD	31,00	30,85	VA-2	1.974	6,00	0,00	15,43	0,50
16	06	66769008VL4366N0001TD	1.258,00	1.266,19	VA-2	1.974	6,00	0,00	633,10	0,50
	6	5.209,00	5.207,30				726,00	0,14	2.603,65	
17	26	23.486,00	23.619,85				4.297,00	0,18	11.809,93	0,50

DILIGENCIA:  
La pongo yo el Secretario- Interventor para hacer constar que el presente documento referido a la Modificación Puntual n° 7 de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya en el ámbito de la Urbanización "Las Roturas" fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 14 de octubre de 2015, CERTIFICO.  
En Buitrago del Lozoya, a 23 de octubre de 2015. El Secretario, Jesús I. González González

Respecto al grado de urbanización actual y en base al levantamiento topográfico realizado y la visita de inspección al ámbito, se enumeran a continuación los distintos aspectos detectados en los viales incluidos en el ámbito de la modificación (Calle Cinco Villas nº 1 al 17 y 2 al 16; Calle Doctor Gilpérez-García nº 1 al 11 y 2 al 18 y Calle Doctor Jiménez Díaz):

- Pavimentación:

No existe pavimentación, ni acerado ni encintado, así como ningún sistema de recogida de pluviales en las calles incluidas en el ámbito de modificación, solo existe una parte de vial con pavimentación de calzada, acerado y alumbrado en el tramo frente a la parcela correspondiente al nº 18 de la Calle Dr Gilpérez-García.

- Alumbrado:

No existe alumbrado en ninguno de los viales objeto de estudio.

- Elementos urbanos:

Se entiende como tal papeleras, bancos, elementos vegetales, etc. No existiendo ninguno de ellos en el ámbito estudiado.

- Energía eléctrica:

Existe un centro de transformación en la parcela catastral 6769009VL4366N0001FD, construido en 1974, según los datos de catastro, por lo que se correspondería con el transformador previsto en el Proyecto de Urbanización y Parcelación "Las Roturas" aprobado en 1965.

Asimismo existe una conducción de baja tensión que discurre enterrada bajo los viales de la urbanización.

- Abastecimiento:

Se han localizado pozos de registro del Canal de Isabel II, y hemos obtenido los datos correspondientes de la mencionada compañía que se recogen en el plano de infraestructuras existentes, y que indican que los tubos que circulan por estas calles son de Ø50 FD (Fundición Dúctil), que conecta con la red municipal de abastecimiento.

- Saneamiento:

No existen elementos de recogida de pluviales en ninguna de las calles, y se ha localizado únicamente un colector que discurre por la calle Dr Gilpérez-García en dirección Norte, a lo largo del cual, se localizan varios pozos enterrados.

- Telefonía:

A través de las calles indicadas existe un tendido aéreo de servicio telefónico, que conecta a alguna de las parcelas.

- Zonas verdes:

No existe ninguna zona verde, ni espacio disponible para ello, en el ámbito correspondiente al Proyecto de Urbanización y Parcelación "Las Roturas", que se preveía como cesión obligatoria en ese mismo Proyecto.

Así, hasta la fecha, en el desarrollo de la transformación urbanística se han dado los siguientes hechos:

DILIGENCIA:  
La pongo yo el Secretario- Interventor para hacer constar que el presente documento referido a la Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya en el ámbito de la Urbanización "Las Roturas" fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 14 de octubre de 2015, CERTIFICO. En Buitrago del Lozoya, a 23 de octubre de 2015. El Secretario, Jesús I. González González

- Se han urbanizado parte de los terrenos incluidos dentro del "Proyecto de Urbanización y Parcelación de la finca Las Roturas", a través de otros proyectos de urbanización y parcelación, sin que se haya presentado ninguna modificación al proyecto aprobado en 1965.
- En el resto de los terrenos incluidos en el Proyecto de Urbanización de 1965, no se han finalizado las obras de urbanización.
- No se ha llevado a cabo la cesión de viales ni de la zona verde fijada en el mencionado Proyecto.

Se incluye el correspondiente reportaje fotográfico de la zona estudiada:



La pongo yo el Secretario, para hacer constar que el presente documento referido a la Modificación puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya en el ámbito de la Urbanización "Las Roturas" fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 14 de octubre de 2015, CERTIFICO. En Buitrago del Lozoya, a 23 de octubre de 2015. El Secretario, Jesús I. González González





La pongo yo el Secretario. Inicialmente para hacer constar que el presente documento relativo a la Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya fue por el Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya en sesión ordinaria celebrada el 14 de octubre de 2015. En Buitrago del Lozoya, a 23 de octubre de 2015. El Secretario, Jesús I. González González





La presente se publica para constatar que el presente documento referido a la Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya en el ámbito de la Urbanización "Las Roturas" ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 14 de octubre de 2015, CERTIFICADO. En Buitrago del Lozoya, a 23 de octubre de 2015. El Secretario, Jesús I. González González





La pongo yo el Secretario-Ingeniero para hacer constar que el presente documento referido a la modificación puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya en el ámbito de la Urbanización "Las Roturas" fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 14 de octubre de 2015, CERTIFICO.  
En Buitrago del Lozoya, a 23 de octubre de 2015. El Secretario, Jesús I. González González

## 8. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Dados los antecedentes de los terrenos, el primer análisis a llevar a cabo se centrará en la clasificación y categorización que les corresponde a los suelos objeto de modificación. Para ello, partimos de la clasificación actual por el planeamiento vigente como suelo urbano y del análisis del estado actual realizado.

Para proceder a dicho análisis de los suelos afectados se está a lo dispuesto por el RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Así, el artículo 12 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, relativo a las situaciones básicas del suelo, distingue entre suelo rural y suelo urbanizado, respecto a este último, establece que:

"...

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado en que, estando legalmente integrado en una *mall*a urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forma parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) *Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.*

b) *Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas con comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.*

c) *Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de la ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente."*

Respecto a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se estará a lo dispuesto para el suelo urbano y en particular en las condiciones que determinan los suelos urbanos consolidados y no consolidados recogidas en el apartado 2. del artículo 14, que se transcriben a continuación:

"1. *Tendrán condición de suelo urbano los terrenos que, formando parte de una trama urbana, cumplan alguna de las siguientes condiciones:*

- a) *Que sean solares por ser aptos para la edificación o construcción y estar completamente urbanizados, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente y contado, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas.*

DILIGENCIA:  
La pongo yo el Secretario- Interventor para hacer constar que el presente documento referido a la Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya en el ámbito de la Urbanización "Las Roturas" fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 14 de octubre de 2015, CERTIFICO.  
En Buitrago del Lozoya, a 23 de octubre de 2015. El Secretario, Jesús I. González González

- b) *Que cuenten con urbanización idónea para la edificación o construcción a que deba otorgar soporte y realizada en grado suficiente, que proporcione, en todo caso, acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público.*
- c) *Que estén ocupados por la edificación o construcción al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico.*
- d) *Que estén urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad a sus determinaciones.*

2. *El planeamiento general diferenciará en el suelo urbano, cuando proceda, todas o alguna de las siguientes categorías primarias:*

- a) *Suelo urbano consolidado, integrado por los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción.*
- b) *Suelo urbano no consolidado, integrado por la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, la precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas."*

Asimismo, al tratarse de una modificación puntual de un planeamiento general no adaptado a la Ley del Suelo vigente, son de aplicación las disposiciones transitorias definidas en la mencionada Ley 9/2001.

En base a las determinaciones legales expuestas, a continuación analizamos la naturaleza de los terrenos objeto de modificación.

Respecto al art. 12 del RDL 2/2008:

- Los terrenos se encuentran incluidos dentro de la malla urbana de Buitrago.
- Los suelos objeto de modificación no se han desarrollado en su totalidad siguiendo el correspondiente instrumento de ordenación, que en este caso sería el Proyecto de Urbanización y Parcelación "Las Roturas".
- No cuenta con la totalidad de las infraestructuras y servicios necesarios, conectados a red, pero sí es factible contar con ello sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes.
- El porcentaje de suelo/parcelas ocupadas por edificaciones residenciales ronda el 63%, no llegando a los dos tercios establecidos.

Con todo lo anterior, y en base a las determinaciones de la Ley 2/2008, podemos concluir que los terrenos estudiados se corresponden con una situación básica de suelo urbanizado, al encontrarse integrados dentro de la malla urbana del municipio y cumplir además con una de las condiciones previstas, como es la viabilidad de contar con los servicios e

DILIGENCIA:  
La pongo yo el Secretario- Interventor para hacer constar que el presente documento referido a la Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya en el ámbito de la Urbanización "Las Roturas" fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 14 de octubre de 2015, CERTIFICO. En Buitrago del Lozoya, a 23 de octubre de 2015. El Secretario, Jesús I. González González



infraestructuras necesarias llevando a cabo únicamente las obras de conexión a los preexistentes.

Respecto al art. 14 de la Ley 9/2001, en relación al suelo urbano y sus categorías:

- Los terrenos forman parte de la trama urbana
- No cuentan con la totalidad de las calzadas pavimentadas y soladas ni cuentan con red de evacuación de aguas residuales ni alumbrado público.
- No cuentan con urbanización idónea en grado suficiente, las parcelas no cuentan con acceso rodado desde vía urbana municipal.
- El porcentaje de ocupación de suelo residencial es del 63%, por lo que no llega a las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma.
- La urbanización llevada a cabo no se ha desarrollado en su totalidad siguiendo el correspondiente instrumento de ordenación, que en este caso sería el Proyecto de Urbanización y Parcelación "Las Roturas".

En base a lo anterior, los terrenos objeto de modificación se consideran urbanos al estar incluidos en la malla urbana y contar con parte de los servicios necesarios, respecto su categorización:

- Los terrenos no pueden obtener la condición de solar mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación, del mismo modo, su grado de urbanización no es suficiente ni es la asumida por la ordenación urbanística, por lo que no se pueden considerar urbanos consolidados.
- En definitiva, los suelos precisan de obras de urbanización a realizar en el régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, que incluyen la renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, como puede ser la cesión de los viales.

### Síntesis de la modificación propuesta

Según lo anteriormente expuesto, actuamos sobre unos terrenos que cuentan con una ordenación urbanística que no ha sido desarrollada completamente, no habiéndose ejecutado ni la urbanización ni las cesiones previstas en su totalidad. Según el análisis realizado y de la aplicación de la legislación vigente, se resuelve que el régimen de suelo correspondiente a estos terrenos es el de suelo urbano no consolidado.

Dada la necesidad de completar la urbanización y ejecutar la cesión de los viales previstos, y en base al régimen de suelo aplicable, se deberían delimitar dichos terrenos bajo una actuación integrada de ejecución.

Sin embargo, la Ley 9/2001 a través de su artículo 130 establece la posibilidad de que en los municipio de menos de 5.000 habitantes, se podrá llevar a cabo la ejecución del suelo urbano no consolidado por el propio ayuntamiento mediante obras públicas ordinarias, tal y como se transcribe a continuación:

DILIGENCIA:  
La pongo yo el Secretario- Interventor para hacer constar que el presente documento referido a la Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya en el ámbito de la Urbanización "Las Roturas" fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 14 de octubre de 2015, CERTIFICO. En Buitrago del Lozoya, a 23 de octubre de 2015. El Secretario, Jesús I. González González



*"Artículo 130. Actuaciones urbanísticas no integradas en unidades de ejecución.*

*1. En los municipios de menos de 5.000 habitantes se podrá llevar a cabo la ejecución del suelo urbano no consolidado por el propio ayuntamiento mediante obras públicas ordinarias.*

*2. El suelo correspondiente a dotaciones con destino público se obtendrá en el supuesto previsto en el número anterior por:*

*a) Cesión, en virtud, en su caso, de reparcelación.*

*b) Cesión en virtud de convenio urbanístico.*

*3. Cuando las obras públicas sean de urbanización, el Municipio impondrá a los propietarios de los terrenos afectados el pago de las cuotas que les correspondan, determinándose estas mediante el procedimiento previsto en la legislación de régimen local para la imposición de contribuciones especiales."*

Dado que Buitrago de Lozoya cuenta con una superficie inferior a la fijada, la presente modificación propone el desarrollo de estos terrenos mediante una actuación urbanística no integrada en unidades de ejecución, a la que se denominará AUNI-01.

Para ello se modificará la categoría del suelo respecto a la vigente, de urbano consolidado a urbano no consolidado, se delimitará el ámbito de la actuación y se establecerán las determinaciones correspondientes según normativa vigente.

### **Ordenación Pormenorizada**

A través de la presente modificación puntual se clarificará la ordenación pormenorizada del ámbito, en ese sentido, no se alterarán los parámetros urbanísticos establecidos por el planeamiento vigente, manteniendo las ordenanzas de aplicación ya previstas pero se definirán las redes de servicios e infraestructuras necesarias completando las ya existentes.

Así, la ordenanza de aplicación sobre las parcelas residenciales será la de Unifamiliar Aislada Grado 2, definida por las NNSS de Buitrago de Lozoya. Y al resto se le aplicará la normativa general de las NNSS para el viario, en particular para el viario de coexistencia.

En el plano P-02, se muestra la ordenación prevista.

### **Cesiones previstas**

Cada régimen del suelo determinado, conlleva unos derechos y deberes legalmente establecidos. En el caso que nos ocupa, sería el correspondiente a los derechos y deberes establecidos para el régimen del suelo urbano no consolidado bajo la modalidad de actuación urbanística no integrada.

En este sentido, hay que indicar que los artículos 18 y 20 de la Ley 9/2001 establecen los derechos, deberes y régimen para esta categoría de suelo, establecen que la propiedad del suelo deberá:

*"b) Efectuar a título gratuito, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley y en el contexto del sistema de ejecución establecido, las cesiones de suelo reservado para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.*

*c) Ceder a título gratuito, en la forma y cuantía dispuesta por la presente Ley, las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de*

*edificabilidad del ámbito de actuación, o unidades de ejecución en que se divida, por su superficie"*

En relación al apartado b) transcrito, la Disposición Transitoria Cuarta, relativa al planeamiento en ejecución, establece que *"c) En suelo urbano no serán exigibles las cesiones previstas para redes generales en la presente Ley en tanto no se adapte en su totalidad el planeamiento general a la misma, mediante revisión o primera formulación"*

En base a lo cual serían aplicables los estándares fijados a las redes locales establecidos en el artículo 36 de la Ley 9/2001, que en su punto 6 determina que:

*"6. El sistema de redes locales de un municipio se dimensionará respecto a cada ámbito de actuación o sector y/o unidad de ejecución atendiendo a las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas redes generales y supramunicipales...En todo caso, en cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución de suelo urbanizable no destinado a uso industrial, se cumplirán las siguientes condiciones mínimas:*

- a) La superficie total del ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.*
- b) Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por ciento deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.*

.....

- e) Los estándares de la anterior letra b) no serán de aplicación cuando se trate de vivienda con zonas verdes o espacios libres privadas al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada. En el caso de que no se alcanzara, se cederá hasta completarla."*

Según todo lo anterior, y en el caso particular que nos ocupa, no resulta aplicable el deber de cesión del 10% del aprovechamiento ni del estándar de redes correspondientes, ya que en **los artículos 18, 20, y 36, establecen de manera expresa que este deber le corresponde a actuaciones urbanísticas integradas (ámbitos de actuación y unidades de ejecución) mientras que la modificación puntual establece una actuación urbanística no integrada.**

Por último, el artículo 69.2 de la Ley 9/2001, indica que:

*"Los Planes de Ordenación podrán modificarse en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como la categoría de suelo.*

*No se podrán disminuir las zonas verdes por debajo del estándar establecido en el artículo 36."*

**Con todo lo anterior, el deber de cesión del AUNI-01 será la superficie correspondiente a los viales denominado en el plano P-02 como "RV", que ascienden a un total de 4.897, 27 m2 de suelo.**

DILIGENCIA:  
La pongo yo el Secretario- Interventor para hacer constar que el presente documento referido a la Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya en el ámbito de la Urbanización "Las Roturas" fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 14 de octubre de 2015, CERTIFICO. En Buitrago del Lozoya, a 23 de octubre de 2015. El Secretario, Jesús I. González González

## Cuadro resumen

A continuación se muestra el cuadro resumen con las determinaciones de ordenación pormenorizada anteriormente descritas:

DILIGENCIA:  
La pongo yo el Secretario- Interventor para hacer constar que el presente documento referido a la Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya en el ámbito de la Urbanización "Las Roturas" fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 14 de octubre de 2015, CERTIFICO.  
En Buitrago del Lozoya, a 23 de octubre de 2015. El Secretario, Jesús I. González González

**ORDENANCIÓN PROPUESTA "LAS ROTURAS"**

NOMENCLATURA	USO	CARÁCTER	ORDENANZA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
RES-VA_01	Residencial	Lucrativo	Unifamiliar aislada. Grado 2 (VA-2)	2.305,76	0,50
RES-VA_02	Residencial	Lucrativo	Unifamiliar aislada. Grado 2 (VA-2)	2.303,49	0,50
RES-VA_03	Residencial	Lucrativo	Unifamiliar aislada. Grado 2 (VA-2)	2.190,12	0,50
RES-VA_04	Residencial	Lucrativo	Unifamiliar aislada. Grado 2 (VA-2)	6.115,23	0,50
RES-VA_05	Residencial	Lucrativo	Unifamiliar aislada. Grado 2 (VA-2)	5.497,95	0,50
RES-VA_06	Residencial	Lucrativo	Unifamiliar aislada. Grado 2 (VA-2)	5.176,45	0,50
INF_01	Infraestructuras	Lucrativo		30,85	
RV_01	Red Viaria. Coexistencia	Público / Cesión		4.897,27	
Total suelos Lucrativos	Residencial Infraestructuras		VA-2	23.589,00 30,85	11.794,50
Total suelos de cesión	Red Viaria			4.897,27	
<b>TOTALES</b>				<b>28.517,12</b>	<b>0,41</b>
					<b>11.794,50</b>

**DILIGENCIA:**

La pongo yo el Secretario- Interventor para hacer constar que el presente documento referido a la Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya en el ámbito de la Urbanización "Las Roturas" fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 14 de octubre de 2015, CERTIFICADO. En Buitrago del Lozoya, a 23 de octubre de 2015. El Secretario, Jesús I. González González

## Ficha de Desarrollo

A continuación se muestra la ficha de desarrollo del AUNI-01.

DILIGENCIA:  
La pongo yo el Secretario- Interventor para hacer constar que el presente documento referido a la Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya en el ámbito de la Urbanización "Las Roturas" fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 14 de octubre de 2015, CERTIFICO.  
En Buitrago del Lozoya, a 23 de octubre de 2015. El Secretario, Jesús I. González González



<b>DENOMINACIÓN</b>	LAS ROTURAS	<b>AUNI-01</b>
<b>OBJETO</b>	OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS Y EJECUCIÓN DE CESIONES COMO ACTUACIÓN URBANÍSTICA NO INTEGRADA EN UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUNC	



<b>Superficie Total:</b>	28.517,12 m <sup>2</sup>	<b>REDES LOCALES</b>
<b>Edificabilidad:</b>	11.794,50 m <sup>2</sup> c	<b>Ordenación Prevista</b>
<b>Ordenanza de aplicación</b>	VA-2	<b>INF/EQ/SU (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Desarrollo:</b>	Proyecto de Urbanización y Reparcelación/Convenio	4.897,27
<b>Ejecución:</b>	Obras Públicas Ordinarias	<b>4.897,27</b>
<b>Nº Viviendas</b>	25	

**OBSERVACIONES**  
Los suelos de cesión previsto serán los correspondientes al viario (RV ) según lo grafiado en el plano P.02, de 4.897,27 m<sup>2</sup>.

**DILIGENCIA:**  
La pongo yo el Secretario- Interventor para hacer constar que el presente documento referido a la Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya en el ámbito de la Urbanización "Las Roturas" fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 14 de octubre de 2015, CERTIFICO. En Buitrago del Lozoya, a 23 de octubre de 2015. El Secretario, Jesús I. González González

## Red Viaria

Se aplicará lo establecido en las Normas Urbanísticas de las NNSS de Buitrago con carácter general en su Capítulo 6.2 "Red Viaria en suelo urbano o apto para urbanizar", así como las determinaciones de la legislación en materia de accesibilidad, en concreto la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación al acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

En el artículo 5 de la mencionada Orden, se establecen las condiciones generales del itinerario peatonal accesible que se resumen a continuación:

- Anchura libre de paso  $\geq 1,80$  m
- Altura libre de paso  $\geq 2,20$  m
- Pavimentación: el pavimento del itinerario peatonal será duro, estable, antideslizante en seco y en mojado, sin piezas ni elementos sueltos, con un sistema constructivo que evite el movimiento. Se utilizarán franjas de pavimento táctil indicador de dirección y advertencia.
- Pendiente transversal máx.: 2%
- Pendiente longitudinal máx.: 6%
- Nivel mínimo de iluminación: 20 luxes
- Cuando el ancho o morfología de la vía impidan la separación de itinerario rodado y peatonal se adoptará solución de plataforma única de uso mixto.
  - o En estas plataformas únicas la acera y calzada estarán al mismo nivel, con prioridad del tránsito peatonal
  - o Quedará diferenciada, a través del pavimento, la zona preferente de peatones por la que discurre el itinerario peatonal accesible
- Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas, se permitirán estrechamientos puntuales con una anchura de paso  $\geq 1,50$  m

Las secciones correspondientes a los viales existentes en las zona de "Las Roturas" cuentan con una dimensión irregular que oscila entre los 7 y los 8 metros, dada la escasa dimensión de estos viales, y dando cumplimiento a la Orden VIV/561/2010, se opta por proyectar una solución de plataforma única de uso mixto, rodado y peatonal, a mismo nivel y con diferenciación de pavimentos.

En base a lo anterior, esta solución se corresponde con las denominadas calles de coexistencia definidas por las NNSS de Buitrago en el apartado B) del Artículo 6.2 de sus normas urbanísticas como las que "Se tratan de forma diferenciada pero sin diferencias físicas notables el área de movimiento del vehículo del de el peatón" siendo de aplicación o establecido para ellas en el mencionado artículo.

En el plano P.03, se muestra la solución adoptada que será desarrollada en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

DILIGENCIA:  
La ponga yo el Secretario- Interventor para hacer constar que el presente documento referido a la Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya en el ámbito de la Urbanización "Las Roturas" fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 14 de octubre de 2015, CERTIFICO. En Buitrago del Lozoya, a 23 de octubre de 2015. El Secretario, Jesús I. González González

### **Abastecimiento de agua**

Las canalizaciones existentes son Ø50 FD, dado que se trata de una zona de suelo urbano la canalización existente prevé el abastecimiento de la totalidad de las viviendas previstas, la presente modificación conlleva un aumento del número de viviendas ya previsto por el planeamiento y la red de abastecimiento existente.

Así, no se prevé actuar sobre la red de abastecimiento de agua, al existir canalizaciones del Canal de Isabel II que abastecen suficientemente a la totalidad de las parcelas.

### **Red de saneamiento**

Se completará la red de saneamiento existente y las conexiones al colector que discurre por la calle Doctor Gilpérez García. Asimismo se proyectará la recogida de pluviales.

No existe red separativa en esta zona del municipio, sin embargo, se plantea una red separativa de recogida de aguas pluviales y aguas residuales. Tal y como se especifica en la justificación del cumplimiento del Decreto 170/1998, la evacuación de las aguas pluviales se realizará en el Arroyo de la Tejera.

La red de saneamiento cumplirá con lo especificado por los organismos afectados así como por la normativa aplicable, en particular lo especificado en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas del planeamiento vigente.

El trazado de la red prevista se muestra en el plano P.04, así como en la justificación del cumplimiento del Decreto 170/1998 que se incluye como Anexo al presente documento.

El correspondiente Proyecto de Urbanización desarrollará las determinaciones fijadas.

### **Red eléctrica**

Como ya se ha mencionado en la descripción de la situación existente, existe un centro de transformación en la urbanización a través del cual se distribuye la energía eléctrica a la totalidad de las parcelas. Se desconoce el trazado y características exactas de la red existente pero dado que todas las parcelas cuentan con energía eléctrica, suministrada por la compañía correspondiente, se estima que no es necesario actuar sobre la red existente.

### **Red de alumbrado**

En el ámbito del AUNI delimitado no existe red de alumbrado, a lo largo de la calle San Lázaro que discurre al sur y al oeste de la zona de actuación, las lámparas existentes son de vapor de sodio 100 w, mientras que en la zona norte de la actuación son de vapor de sodio de 150 w.

El tipo de luminaria se determinará en el correspondiente Proyecto de Urbanización, debiendo garantizar un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes.

Asimismo se cumplirá lo especificado en el artículo 6.2.4 de las Normas Urbanísticas de las NNSS de Buitrago de Lozoya.

En el plano P.05 se muestra el esquema de la red propuesta.

### **Red de telefonía**

Se enterrará la red aérea existente según se muestra en el plano P.06, debiendo seguir las determinaciones fijadas por la normativa vigente desarrolladas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

DILIGENCIA:  
La pongo yo el Secretario- Interventor para hacer constar que el presente documento referido a la Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya en el ámbito de la Urbanización "Las Roturas" fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 14 de octubre de 2015, CERTIFICO. En Buitrago del Lozoya, a 23 de octubre de 2015. El Secretario, Jesús I. González González

## 9. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y LEGAL

El presente documento da cumplimiento a las NN.SS. en lo que se refiere a Modificaciones Puntuales y a la legislación urbanística vigente que le es de aplicación, en particular la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y el Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, de ámbito estatal.

El ámbito de la modificación propuesta se encuentra en terrenos clasificados por las NN.SS. de Buitrago del Lozoya como **Suelo Urbano**, a este respecto, la Disposición Transitoria Primera de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, dice lo siguiente:

*"a) A los terrenos clasificados como suelo urbano que se encuentren en la situación de urbanización prevista por el artículo 14.2.a), se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbano consolidado. A los restantes terrenos clasificados como suelo urbano y, en todo caso, a los incluidos en unidades de ejecución, se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbano no consolidado."*

Según esto, y dado que la presente modificación se redacta bajo el marco normativo de la Ley 9/2001, se deberá estar a lo dispuesto en dicha ley en lo relativo al suelo urbano consolidado y al suelo urbano no consolidado, según sus características, y en particular en lo relativo al suelo urbano no consolidado, tal y como se ha justificado anteriormente.

### Cumplimiento del artículo 1.5.5. de las NN.SS. de Buitrago del Lozoya

El artículo 1.5.5. de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. relativo a las modificaciones puntuales, dice lo siguiente:

*"Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias las variaciones o alteraciones de alguno de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Cuando se produzca alguno de los supuestos descritos en la norma 1.5.3. procederá la revisión anticipada."*

...

*Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificado mediante un estudio de incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar estas."*

El artículo 1.5.3. de las NN.SS. establece los distintos supuestos en los que se considera que son objeto de revisión de las Normas por afectar a la estructura general del territorio o plantear modificaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurantes, y que son los siguientes:

*"A.- Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en estas Normas.*

*B.- Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que inciden sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.*

DILIGENCIA:  
La pongo yo el Secretario- Interventor para hacer constar que el presente documento referido a la Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya en el ámbito de la Urbanización "Las Roturas" fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 14 de octubre de 2015, CERTIFICO.  
En Buitrago del Lozoya, a 23 de octubre de 2015. El Secretario, Jesús I. González González

C.- Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista para estas Normas. Esta revisión se concretará en el momento en el que se encuentren consolidado por la edificación los 2/3 de suelo vacante previsto en el S.A.U. sumando a que se encuentre consolidado por la edificación la mitad del suelo vacante previsto en las Unidades de Gestión.

D.- Variaciones en la clasificación del suelo que no responda a interés general municipal o comarcal.

E.- Variaciones en la clasificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal o comarcal.

F.- Cambios en las ordenanzas de edificación en el Casco Histórico y Ensanche Histórico que alteren su imagen y silueta y no respondan al interés general del municipio.

G.- Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurales.

H.- Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo y ejecución de las Unidades de Gestión, Polígonos y Sectores."

La presente modificación puntual:

A.- No supone ningún cambio en la elección del modelo territorial ni estructura general previsto en las NN.SS.

En la Memoria de las Normas se describe el modelo territorial adoptado y los aspectos estructurantes. La modificación mantiene los criterios del modelo territorial adoptado, siendo respetuosa con las situaciones preexistentes y no afectando a las medidas de potenciación de los valores productivos, ecológicos y paisajísticos que adoptan las Normas.

B.- La modificación puntual que nos ocupa surge fundamentalmente de la necesidad de respaldar legal y urbanísticamente una zona muy definida del casco.

C.- No está motivada por una necesidad de crecimiento debida al agotamiento de las Normas (aún no se encuentran consolidados por la edificación 2/3 de los suelos previstos en los SAU, habiéndose desarrollado únicamente el SAU 1).

D y E.- No supone variación alguna en lo que se refiere a clasificación de suelo previa, ya que se mantiene la clasificación de los suelos como urbano.

F.- No afecta a las ordenanzas de edificación del Casco Histórico ni a las del Ensanche Histórico.

G.- Hasta la actualidad, se han tramitado tres modificaciones puntuales de las NN.SS., y se encuentran otras tres en tramitación, cuyas determinaciones unidas a las de la modificación que nos ocupa no suponen amenaza alguna de desvirtualización del modelo territorial adoptado.

H.- Las NN.SS. entraron en vigor tras su publicación en el BOCM con fecha de 22 de junio de 1996. Teniendo en cuenta que se delimitan tres sectores en suelo apto para urbanizar, estableciendo un plazo de cuatro años para el SAU 1 y de ocho años para el SAU 2, y



habiéndose aprobado definitivamente el Plan Parcial del SAU 1 el 12 de mayo de 1999, y actualmente se está tramitando la Modificación Puntual que incluye la Ordenación Pormenorizada para el desarrollo del SAU 2. En cuanto a las Unidades de Gestión, se está tramitando una modificación se contempla que hay una serie de Unidades que se han consolidado, bajo distintos criterios, y el resto no se han ejecutado, sin embargo, esta situación no proviene de un incumplimiento generalizado de los plazos marcados por las Normas, sino a la inviabilidad en cuanto a las condiciones de desarrollo fijadas por las Normas. Por todo lo anterior, se concluye que no se ha producido un incumplimiento generalizado de los plazos de ejecución.

**Con todo lo anterior, y según el artículo 1.5.3. de las NN.SS. la alteración de las Normas propuesta no afecta a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes, por lo que según lo establecido en el artículo 1.5.5. se considera modificación puntual de las NN.SS.; habiéndose estudiado y justificado la incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar estas, en los párrafos anteriores.**

### **Cumplimiento de los Artículos 67 y 69 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid**

El punto 2. del artículo 67 de la Ley 9/2001, establece lo siguiente:

*"2. Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que aumente la edificabilidad, desafecte el suelo de un destino público descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento urbanístico del suelo, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzadas entre unas y otro, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda, y, en todo caso, asegurar la funcionalidad y el disfrute de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos..."*

**La presente modificación no conlleva aumento de edificabilidad respecto a la ya prevista por el planeamiento vigente, no desafecta suelos públicos ni desclasifica suelos destinados a vivienda pública por lo que, según el anterior punto, no debe contemplar medida compensatoria alguna.**

Por otro lado, el artículo 69 de la Ley 9/2001 relativo a la Modificación de los Planes de Ordenación Urbanística, establece lo siguiente:

*"1. Toda alteración del contenido de los Planes de Ordenación Urbanística no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.*

*2. Los planes de ordenación podrán modificarse en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como la categoría de suelo. No se podrán disminuir las zonas verdes por debajo del estándar establecido en el artículo 36.*

La presente modificación no se encuentra incluida en los casos determinados en el artículo 68 de la Ley 9/2001, tal y como se ha justificado anteriormente.

En cuanto a las limitaciones previstas en el punto 2. del artículo mencionado, la modificación no afecta a cambio de clasificación de suelo pero sí de categoría, lo cual es

DILIGENCIA:  
La pongo yo el Secretario- Interventor para hacer constar que el presente documento referido a la Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya en el ámbito de la Urbanización "Las Roturas" fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 14 de octubre de 2015, CERTIFICO. En Buitrago del Lozoya, a 23 de octubre de 2015. El Secretario, Jesús I. González González

viable según este artículo. Por otro lado, no se ha producido una disminución de zonas verdes ya que el planeamiento vigente no establece reserva ni previsión de zonas verdes en el ámbito de la modificación.

**Es por ello, que la presente modificación no supone disminución alguna de la superficie destinada a espacios libres o zonas verdes.**

## 10. CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS MEDIO AMBIENTALES

**Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre, 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan.**

Dado que la presente modificación no altera los usos establecidos por el planeamiento vigente.

El artículo 13 del RD 1367/2007, relativo a la "Zonificación acústica y de planeamiento" en su punto 3, determina que:

*"3. Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo."*

En base a lo anterior y dado que la modificación no altera los usos pormenorizados ya establecidos por las Normas Subsidiarias vigentes, no es necesario llevar a cabo un estudio acústico de la zona.

**Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.**

La modificación planteada no altera la densidad edificatoria prevista por el planeamiento, sin embargo, dado que parte del objetivo de la presente modificación es completar la urbanización existente, entre la que se incluye la red de saneamiento, se llevará a cabo los estudios y cálculos necesarios para justificar la suficiencia de las redes proyectadas. Este estudio se incluye como Anexo al presente documento.

### Vías Pecuarias

El ámbito de la modificación prevista es colindante a una vía pecuaria existente, en particular la Colada de las Gariñas, que se encuentra deslindada y amojonada, con una anchura de entre 5 y 15 metros, en la zona que colinda con el ámbito de la modificación, este ancho es de aproximadamente 11 metros.

### Afecciones hidrológicas

De acuerdo a lo establecido en la Legislación vigente los terrenos que lindan con cauces o embalses están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para su uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En el caso particular de la modificación puntual que nos ocupa, no afecta las zonas anteriormente definidas, tal y como se puede comprobar en el plano I-04.

Asimismo, las actuaciones propuestas a través de la presente Modificación Puntual no genera vertidos sobre el embalse de Puentes Viejas. No obstante, mencionaremos que dado que el Embalse de Puentes Viejas se encuentra incluido dentro de las Zonas Sensibles Intercomunitarias atendiendo a los criterios establecidos en la Directiva 91/271/CEE. Al tener incidencia en la calidad del medio receptor por ser Zona Sensible, en el caso de producirse vertidos sobre el mismo, han de ser autorizados por la Confederación Hidrográfica del Tajo, según lo indicado en el artículo 245.4 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

### Plan de Ordenación del Embalse de Puentes Viejas

Los terrenos objeto de modificación no se encuentran afectados por el Plan de Ordenación del Embalse de Puentes Viejas, tal y como se puede comprobar en el plano I-04.

### Condiciones generales a tener en consideración

De cara a la implementación de la presente modificación puntual se habrá de tener en cuenta las siguientes consideraciones:

Mediante Resolución de fecha 30 de junio de 2011 de la Secretaría de Estado de Medio Rural y Agua, se declararon las Zonas Sensibles en las Cuencas Hidrográficas Intercomunitarias atendiendo a los criterios establecidos en la Directiva 91/271/CEE, incluyéndose en esta resolución el Embalse de Puentes Viejas.

En consecuencia, en relación a las aguas residuales se deberá dar cumplimiento a los requisitos del Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas.

Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 109 del texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio (BOE 24 de julio de 2001), la reutilización de aguas depuradas requerirán concesión administrativa como norma general. Sin embargo, en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido.

DILIGENCIA:  
La pongo yo el Secretario- Interventor para hacer constar que el presente documento referido a la Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya en el ámbito de la Urbanización "Las Roturas" fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 14 de octubre de 2015, CERTIFICO. En Buitrago del Lozoya, a 23 de octubre de 2015. El Secretario, Jesús I. González González

2 DOCUMENTOS  
QUE SE  
MODIFICAN o  
SE  
INCORPORAN

DILIGENCIA:  
La pongo yo el Secretario- Interventor para hacer constar que el presente documento referido a la Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya en el ámbito de la Urbanización "Las Roturas" fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 14 de octubre de 2015, CERTIFICO.  
En Buitrago del Lozoya, a 23 de octubre de 2015. El Secretario, Jesús I. González González

### Respecto a la clasificación del suelo

La presente Modificación no altera los parámetros ni determinaciones fijadas en el plano P.1 correspondiente a la "Clasificación del suelo en el Término Municipal", ya que no realiza distinción entre el suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado, definiendo el global como suelo urbano. Dado que la presente modificación no altera la clasificación del suelo como urbano, no procede la modificación del mencionado plano P.1, lo mismo ocurre con los textos normativos del planeamiento vigente.

### Respecto a la calificación de suelo y determinaciones de ordenación pormenorizada

La presente modificación no altera los parámetros de ordenación propuesta por las NNSS vigentes, pero sí se delimita el ámbito correspondiente a la actuación urbanística no integrada en unidades de ejecución, que se incluirá en el plano P.2.

El resto de las determinaciones, como pueden ser las de urbanización, no altera el contenido de la documentación existente, recogiendo en el presente documento y pasando a formar parte de las NNSS vigentes tras su aprobación.

### Planos

- I.01    Ámbito de la Modificación Puntual
- I.02    Catastro
- I.03    Situación Actual. Infraestructuras existentes
- I.04    Afecciones
  
- P.01    Delimitación de la Actuación urbanística No Integrada (AUNI)
- P.02    Ordenación Pormenorizada
- P.03-1  Red Viaria. Sección Tipo
- P.03-2  Red Viaria. Perfiles Longitudinales
- P.04    Red de saneamiento
- P.05    Red de alumbrado
- P.06    Red de telecomunicaciones

DILIGENCIA:  
La pongo yo el Secretario- Interventor para hacer constar que el presente documento referido a la Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya en el ámbito de la Urbanización "Las Roturas" fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 14 de octubre de 2015, CERTIFICO. En Buitrago del Lozoya, a 23 de octubre de 2015. El Secretario, Jesús I. González González