



**AYUNTAMIENTO DE
BUITRAGO DEL LOZOYA
PLAN GENERAL**

VOLUMEN 3.1

**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

MEMORIA DE ORDENACIÓN

FEBRERO 2022

ÍNDICE

0	PRESENTACIÓN	9
1	INTRODUCCIÓN	1
1.1	ANTECEDENTES	1
1.1.1	LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE 1991	1
1.1.2	CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES.	1
1.1.3	MODIFICACIONES.	1
1.1.4	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.	2
1.1.5	EL INTENTO DE FORMULACIÓN DEL PLAN GENERAL ENTRE 2004 Y 2010.	2
1.2	JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN GENERAL	4
1.2.1	OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.	4
1.2.2	INTERÉS PÚBLICO	4
1.3	CONTENIDO.	5
1.3.1	DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL	5
1.3.2	CONTENIDO DE LA MEMORIA.	7
1.4	TRAMITACIÓN DEL PLAN	7
2	CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL	9
2.1	CRITERIOS.	9
2.1.1	CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA CARACTERIZACIÓN SOCIAL DEL MUNICIPIO.	9
2.1.2	CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA MOVILIDAD.	10
2.1.3	CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL TRATAMIENTO DEL VIARIO.	12
2.1.4	CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA	13
2.1.5	CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	14
2.1.6	CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL MEDIO FÍSICO.	16
2.2	OBJETIVOS PRIORITARIOS.	17
2.2.1	OBJETIVOS GENERALES.	17
2.2.2	OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	17
2.2.3	OBJETIVOS ESPECÍFICOS PARA EL DESARROLLO DEL MUNICIPIO Y DEL CONJUNTO URBANO	18
3	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	21
3.1	LA PROPUESTA GENERAL.	21
3.1.1	INTRODUCCIÓN.	21
3.1.2	CONDICIONANTES.	21
3.1.3	MODELO GLOBAL.	21
3.2	EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAMENTE VIABLES.	22
3.2.1	ALTERNATIVA CERO. MANTENIMIENTO DE LAS ACTUALES NNSS.	23
3.2.2	ALTERNATIVA 1.	25
3.2.3	ALTERNATIVA 2	27

3.2.4	ALTERNATIVA 3.	29
3.2.5	ALTERNATIVA 4.	31
3.2.6	VALORACIÓN Y ELECCIÓN DE ALTERNATIVAS.	33
3.3	MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL PLAN RESPECTO AL AVANCE APROBADO.	34
3.3.1	DETERMINACIONES DEL DOCUMENTO DE AVANCE APROBADO	34
3.3.2	DETERMINACIONES DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL	36
3.4	ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.	37
3.4.1	EL CONJUNTO HISTÓRICO.	37
3.4.2	LOS ENSANCHES HISTÓRICOS.	38
3.4.3	LA PLAZA NUEVA.	38
3.4.4	LA CIUDAD JARDÍN.	39
3.4.5	LA ANTIGUA UG-10.	39
3.4.6	LA URBANIZACIÓN EL PINAR.	39
3.4.7	LA AVENIDA DE MADRID.	39
3.4.8	EL SECTOR SAU-1 DE LAS NNSS.	40
3.4.9	URBANIZACIÓN LAS ROTURAS	40
3.4.10	LAS COLONIAS DE SAN LÁZARO Y LAS HERAS.	40
3.4.11	VIVIENDAS EN HILERA EN PASEO DEL RÍO LOZOYA Nº 51	40
3.4.12	TRATAMIENTO DE LAS ANTIGUAS UNIDADES DE GESTIÓN DE LAS NNSS DE 1991.	41
3.4.13	ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO: CALLE SOLEDAD / CALLE MIRAMONTES	42
3.4.14	PROPUESTAS SOBRE ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO	43
3.4.15	APARCAMIENTOS	44
3.5	ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE	44
3.5.1	EL SUELO APTO PARA URBANIZAR DE LAS NNSS-1991	44
3.5.2	LOS NUEVOS SECTORES	45
3.6	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.	53
3.6.1	PLANTEAMIENTO	53
3.6.2	SNUP-1: PROTECCIÓN HIDROLÓGICA: CAUCES Y PROTECCIÓN MÁXIMA DE LOS EMBALSES DE RIOSEQUILLO Y PUENTES VIEJAS.	54
3.6.3	SNUP-2: PROTECCIÓN DE ZEC Y ZONA DE CONSERVACIÓN DE EMBALSES.	56
3.6.4	SNUP-3: PROTECCIÓN FORESTAL	57
3.6.5	SNUP-4: PROTECCIÓN DE HÁBITATS INVENTARIADOS	59
3.6.6	SNUP-5: PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS	60
3.6.7	SNUP-6: PROTECCIÓN DE USOS AGROPECUARIOS TRADICIONALES	60
3.6.8	SNUP-7: PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA.	61
3.6.9	SNUP-8: PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	61
3.6.10	OTRAS AFECCIONES SECTORIALES	62
3.7	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL	63
3.7.1	EL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE BUITRAGO DEL LOZOYA	63
3.7.2	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	65
3.7.3	EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PLAN GENERAL	66
3.7.4	MARCO LEGAL	66

3.7.5	CRITERIOS DE CATALOGACIÓN: ELEMENTOS Y CARACTERÍSTICAS DETERMINANTES A PROTEGER EN LA EDIFICACIÓN.	67
3.7.6	ELEMENTOS DE IMPACTO NEGATIVO.	67
3.7.7	PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y OTROS ELEMENTOS CONSTRUIDOS.	68
3.7.8	CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN	70
3.8	TRATAMIENTO DE LAS VÍAS PECUARIAS	75
3.8.1	DESCRIPCIÓN	75
3.8.2	TRATAMIENTO	77
3.8.3	PROBLEMÁTICA DE LA CAÑADA REAL DE VELAYOS Y DE LA CAÑADA REAL DE SAN LÁZARO	78
3.9	TRÁFICO Y MOVILIDAD	82
3.10	ASPECTOS CUANTITATIVOS	82
3.10.1	EL DIMENSIONADO DEL SUELO RESIDENCIAL	82
3.10.2	SUPERFICIES CLASIFICADAS	84
4	DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES.	87
4.1	CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	87
4.1.1	DEFINICIÓN.	87
4.1.2	SUELO URBANO.	87
4.1.3	SUELO URBANIZABLE.	87
4.1.4	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	88
4.2	ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO.	89
4.2.1	DEFINICIÓN.	89
4.2.2	CÁLCULO DE COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD.	90
4.3	ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	92
4.3.1	DEFINICIÓN	92
4.3.2	DETERMINACIONES	93
4.3.3	INSTRUMENTO QUE ESTABLECE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	93
4.3.4	GESTIÓN DEL SUELO	93
4.3.5	CONDICIONES TEMPORALES	94
4.4	SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	94
4.4.1	DEFINICIÓN.	94
4.4.2	ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO.	94
4.4.3	DETERMINACIONES.	95
4.4.4	INSTRUMENTO QUE ESTABLECE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	96
4.4.5	GESTIÓN DEL SUELO	96
4.4.6	CONDICIONES TEMPORALES.	96
4.4.7	EVALUACIÓN AMBIENTAL	96
4.5	REDES PÚBLICAS ESTRUCTURANTES	97
4.5.1	ASPECTOS GENERALES.	97
4.5.2	RED DE INFRAESTRUCTURA VIARIA.	98
4.5.3	RED DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	99
4.5.4	RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES.	100
4.5.5	RED DE INFRAESTRUCTURAS	101
4.5.6	RED DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS.	101
4.5.7	REDES DE SERVICIOS URBANOS.	102

4.5.8	JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LAS REDES ESTRUCTURANTES.	102
4.6	USOS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE	103
4.6.1	USOS GLOBALES	103
4.6.2	VIVIENDAS SUJETAS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA	104
4.6.3	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.	104
4.7	USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.	104
4.7.1	DETERMINACIONES.	104
4.7.2	USOS ORDINARIOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.	105
4.7.3	USOS EXCEPCIONALES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.	105
4.7.4	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.	105
5	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	107
5.1	INSTRUMENTOS	107
5.2	CONFORMACIÓN ESPACIAL.	107
5.2.1	DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES.	107
5.2.2	DETERMINACIÓN DE RASANTES	107
5.3	USOS PORMENORIZADOS	108
5.3.1	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	108
5.3.2	ADMISIBILIDAD Y COMPATIBILIDAD.	108
5.4	ZONAS DE ORDENANZA.	108
5.4.1	DEFINICIÓN	108
5.4.2	DETERMINACIONES.	109
5.5	REDES PÚBLICAS LOCALES.	109
5.5.1	DETERMINACIÓN.	109
5.5.2	DEFINICIÓN Y RÉGIMEN.	110
5.5.3	CLASIFICACIÓN.	110
5.6	OTRAS DETERMINACIONES.	110
5.6.1	DETERMINACIONES NORMATIVAS.	110
5.6.2	DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN.	110
6	INFRAESTRUCTURAS	111
6.1	SISTEMA DE ABASTECIMIENTO.	111
6.1.1	DESCRIPCIÓN DE LA RED	111
6.1.2	PLAN DIRECTOR DE ABASTECIMIENTO DE AGUA DE BUITRAGO DEL LOZOYA.	113
6.1.3	PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS.	117
6.1.4	DISTRIBUCIÓN DE LOS GASTOS	117
6.2	SISTEMA DE SANEAMIENTO.	117
6.2.1	ESTADO ACTUAL	117
6.2.2	RED PROYECTADA	121
6.2.3	PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS.	123
6.2.4	DISTRIBUCIÓN DE LOS GASTOS	123
6.3	RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS	123
6.3.1	GENERACIÓN Y RECOGIDA DE RSU EN BUITRAGO.	123
6.3.2	EL NUEVO MODELO DE GESTIÓN DE RESIDUOS	129
6.4	LIMPIEZA VIARIA	138

6.5	ENERGÍA	138
7	MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO	139
7.1	INTRODUCCIÓN	139
	7.1.1 ALCANCE	139
	7.1.2 MARCO LEGAL	139
7.2	VALORACIÓN RESPECTO AL IMPACTO DE GÉNERO	140
	7.2.1 PRINCIPIOS BÁSICOS	140
	7.2.2 CONCEPTOS	141
	7.2.3 EL URBANISMO Y EL IMPACTO DE GÉNERO.	141
	7.2.4 INDICADORES DE GÉNERO RELACIONADOS CON EL ESPACIO.	142
7.3	VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE ORIENTACIÓN E IDENTIDAD SEXUAL Y PERSONAL	143
7.4	VALORACIÓN RESPECTO A LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA	144
7.5	VALORACIÓN RESPECTO A LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL	145
8	PLANOS DE ORDENACIÓN.	147
9	ANEXO	149

0 PRESENTACIÓN

El presente documento contiene la MEMORIA DE ORDENACIÓN del Plan General de Buitrago del Lozoya, encargado por el Ayuntamiento al estudio de arquitectura y urbanismo RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, SLP.

El documento recoge los contenidos señalados en el artículo 43 a) de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, complementándose con el resto de documentación que integra el Plan General.

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

Jesús M^a Rueda Colinas, arquitecto.

M^a Ángeles Vega González, arquitecta.

Juan Manuel Gil Martínez, biólogo.

Laura Reca González, arquitecta.

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



Madrid, febrero de 2022

1 INTRODUCCIÓN

1.1 ANTECEDENTES

1.1.1 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.

1.1.2 CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES.

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.

1.1.3 MODIFICACIONES.

En el período de vigencia de las anteriores Normas se han tramitado las siguientes modificaciones, si bien no todas ellas han sido objeto de aprobación definitiva.

1. Modificación Puntual nº 1 “El Pinar”, que tenía por objeto: cambiar a uso residencial unos suelos calificados como Parque Urbano y compensar en otro lugar.
2. Modificación Puntual para la implantación de dotaciones municipales y establecimiento de la Ordenación Pormenorizada del SAU-2.
3. Modificación Puntual nº 5, de octubre de 2012; afecta a la Normativa, adaptando a la legislación actual determinaciones sobre licencias, CTE, cota de referencia para la medición de alturas, regulación del aprovechamiento bajo cubierta y otros aspectos puntuales.
4. Modificación Puntual nº 6, octubre de 2012. La modificación plantea una nueva ordenación para distintos ámbitos. Dichas ordenaciones serán incorporadas al nuevo Plan General. Se distinguen tres grupos:
 - a. Modificación sobre Unidades de Gestión (UG) de las NNSS-91. Destaca la Ordenación Pormenorizada de la UG-8.

- b. Parcelas aisladas en Suelo Urbano.
 - c. Parcela nº 34 de la Urbanización Pinar de Buitrago. Incorporación al suelo urbano por estar incluida en el ámbito de un instrumento previo a las NNSS-91.
5. Modificación Puntual nº 7. Determinaciones de gestión en la urbanización Las Roturas.

1.1.4 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

De los 3 sectores de Suelo Apto para Urbanizar que delimitaban las Normas Subsidiarias de 1991, sólo el SAU-1 residencial ha sido desarrollado, habiéndose aprobado definitivamente el correspondiente Plan Parcial, aprobada e inscrita la reparcelación y ejecutada la correspondiente urbanización.

El SAU-2, Miramontes, ha sido objeto de una modificación puntual para la implantación de dotaciones municipales y establecimiento de la Ordenación Pormenorizada, si bien no ha sido aprobada definitivamente.

Por último, el SAU-3, industrial, correspondiente a los terrenos municipales ocupados por el matadero y su entorno, ha sido objeto de algunas tentativas de desarrollo que se han visto sistemáticamente frustradas por el hecho de que se trata de terrenos pertenecientes al Monte de Utilidad Pública nº 138 "Dehesa de Caramarúa".

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

1.1.5.1 TRAMITACIÓN.

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 (SAU-3 de las NNSS-1991), 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 los siguientes epígrafes se describen las fases alcanzadas dentro de aquel procedimiento.

1.1.5.2 AVANCE DE PLANEAMIENTO.

Elaborado el Avance, fue sometido a exposición pública durante sesenta días hábiles tras publicación del correspondiente anuncio en el BOCM de 13 de enero de 2005.

Con fecha 4 de enero de 2005 el Avance se presenta a la Consejería de Medio Ambiente solicitando emisión del Informe Previo de Análisis Ambiental (IPAA), conforme a la Ley 2/2002. Tras diversos requerimientos para completar información, con fecha 10 de octubre de 2005 se entrega la última documentación complementaria requerida.

Con fecha 16 de enero de 2006 el Ayuntamiento recibe la Propuesta Previa de IPAA, conforme al artículo 21 de la Ley 2/2002. Dentro de los diez días de plazo concedidos, el Ayuntamiento formula dos alegaciones referidas respectivamente a los terrenos en torno al matadero y a las instalaciones de Telefónica.

1.1.5.3 APROBACIÓN INICIAL.

Transcurridos los tres meses de plazo que establecía el artículo 21-c de la Ley 2/2002 para emisión del IPAA definitivo, sin que éste se hubiera emitido, el Ayuntamiento continuó la tramitación acordando la Aprobación Inicial en sesión plenaria de 20 de abril de 2006 y abriendo el período de exposición pública del documento; que se inició con la publicación de anuncio en el BOCM de 15 de mayo de 2006 y concluyó el 17 de julio siguiente.

Durante el período de información pública se recabaron un total de 76 alegaciones, que fueron objeto de informe individualizado por parte del equipo redactor, con propuestas razonadas de acuerdos estimatorios y desestimatorios sobre cada una de ellas. El informe se redactó como conclusión de un trabajo técnico en el que se tuvo en cuenta la visión tanto de los servicios técnicos municipales como de los representantes políticos de todos los partidos con representación local, entregándose con fecha 24 de agosto de 2007.

Se solicitaron informes a todos los organismos afectados por razón de competencias, conforme a la diversa legislación aplicable, recibándose tan sólo los siguientes:

1. DG de Carreteras de la Comunidad de Madrid, de 5 de julio de 2006.
2. DG de Carreteras del Estado, de diciembre de 2006.
3. Confederación Hidrográfica del Tajo, de 3 de abril de 2007.
4. Servicio de Vías Pecuarias, de 19 de junio de 2008.
5. DG de Patrimonio Histórico de la CM, de 13/06/ 2006. Relativo sólo a arqueología.

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.

Tras casi tres años después de haberse solicitado, con fecha 11 de marzo de 2008 la DG de Evaluación Ambiental emite el IPAA definitivo. La mayoría de los aspectos señalados en él como cuestiones a subsanar habían sido tenidos ya en cuenta en el documento de Aprobación Inicial, puesto que se conocían a través de la comunicación de la propuesta previa que había sido recibida en 2006.

Dado que la redacción del IPAA denegaba la viabilidad de propuestas fundamentales para el Ayuntamiento, tales como el suelo industrial en torno al matadero o el tratamiento de las instalaciones de Telefónica, a partir de 2008 la tramitación del plan entra en vía muerta por la negativa de la Comunidad de Madrid a aceptar las argumentaciones del Ayuntamiento sobre la pertinencia y viabilidad de las propuestas denegadas.

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.

1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN GENERAL

1.2.1 OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.

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

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

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

1.2.2 INTERÉS PÚBLICO

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

1.3 CONTENIDO.

1.3.1 DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL

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

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

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

- f. AS-6. Estudio de contaminación de suelos.
- g. AS-7. Estudio de contaminación atmosférica.
- h. AS-8. Estudio arqueológico.
- i. AS-9: Estudio de Contaminación electromagnética.
- j. AS-10: Estudio de tráfico y movilidad.

1.3.2 CONTENIDO DE LA MEMORIA.

La presente memoria recoge los siguientes contenidos:

1. Introducción: Antecedentes y cuestiones generales.
2. Criterios y objetivos del Plan General.
3. Descripción de la propuesta.
4. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación estructurante.
5. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación pormenorizada.
6. Descripción y justificación de las propuestas sobre infraestructuras.
7. Memoria de impacto normativo.
8. Listado de planos del Plan General.

1.4 TRAMITACIÓN DEL PLAN

El Pleno del Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya celebrado el día 22 de junio de 2018, acuerda la aprobación del sometimiento a información pública el Documento de Avance y Documento Inicial Estratégico del Plan General de Ordenación Urbana. El acuerdo de Pleno se publica en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 162 de 9 de junio de 2018, con lo que se inicia el trámite de información pública establecido en el artículo 21 de Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

Con fecha 28 de junio de 2018, el Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya remite el documento de Avance y el Documento Inicial Estratégico del PGOU a la Dirección General de Urbanismo y Suelo. Conforme a lo señalado en el Informe de Impacto Territorial aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid con fecha 11/02/2020 se señala:

“ ...

Tras analizar el expediente, se comprueba que la documentación aportada cumple con los requisitos señalados en el punto 2 del artículo 56 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como con el artículo 18 de Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental en cuanto a su evaluación ambiental estratégica y los artículos 22.4 y 24 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en relación con la inclusión de una memoria o informe de sostenibilidad económica.

Con fecha 13 de julio de 2018, la Dirección General de Urbanismo y Suelo, como órgano sustantivo, remite a la Dirección General de Medio Ambiente el documento de avance y documento inicial estratégico del Plan General de Ordenación Urbana de Buitrago del

Lozoya para el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica, tal y como se indica en el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

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

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

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

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

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

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

Se incluyen en la nueva versión del Plan las indicaciones anteriores y es aprobado el Avance Definitivo del Plan General por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 07 de abril de 2021. En él se recogen, entre otras, las prescripciones del Informe de Impacto Territorial, que modifican la ordenación prevista en anteriores fases del Plan.

A partir de este último se elabora el presente Documento de Aprobación Inicial, describiéndose las modificaciones introducidas respecto al Documento de Avance aprobado en el capítulo 3.3 de la presente memoria.

2 CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL.

2.1 CRITERIOS.

El objetivo genérico de un Plan General es la ordenación del desarrollo urbanístico del municipio y de su territorio, persiguiendo tanto la mejora de la calidad de vida de sus habitantes como la adecuación de su espacio físico para el desarrollo sostenible de actividades capaces de generar riqueza y empleo, además de potenciar el atractivo del municipio cara al aporte de recursos exteriores.

El Plan General es un instrumento que contribuye a la consecución de estos objetivos, planificando y regulando la actuación de los agentes públicos y privados, y creando un marco de intervención de la administración local en el que se ordenen las prioridades de su actuación inversora y gestora.

Para la concreción de estos objetivos genéricos, procede el previo establecimiento de unos criterios que definan las estrategias y líneas de actuación oportunas. El presente apartado recoge los criterios que se han adoptado en la redacción del presente Plan General.

2.1.1 CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA CARACTERIZACIÓN SOCIAL DEL MUNICIPIO.

Los análisis demográficos recogidos en la Información Urbanística nos sirven de base para articular un modelo de desarrollo urbano ajustado a la realidad de Buitrago. El Plan General ha de considerar un horizonte temporal para cubrir estos objetivos, aquilatándolos a la composición social de su ciudadanía, superando en todo caso las tipificaciones al uso que son normalmente utilizadas.

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.

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 del Plan General, 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 General 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. Para el 70% restante podremos valorar, a partir de los análisis relativos a la movilidad en la Comunidad de Madrid y extrapolables al municipio de Buitrago, que solamente la mitad tendrá acceso a un automóvil en el caso de mantenerse las condiciones económicas favorables actuales. Resulta por lo tanto oportuno favorecer un modelo de desarrollo urbano que prime la autonomía en los movimientos que hayan de desarrollarse en el término municipal, apoyando la instalación de servicios urbanos y equipamientos que no obliguen a realizar desplazamientos fuera del propio municipio para resolver las demandas diarias y ocasionales y que no exija el uso del automóvil en la mayor parte de los desplazamientos internos.

Hemos de tener en cuenta que, desde el punto de vista de la racionalidad en la administración de nuestros recursos energéticos, el control de la movilidad y su traducción en la optimización de los tránsitos diarios en el municipio de Buitrago se acuña como un objetivo de primera categoría para la ordenación urbana en el mismo. La racionalización de la consideración y el tratamiento de los viajes internos en el municipio será uno de los objetivos que primen en el modelo propuesto para el desarrollo urbano municipal.

Desde estas premisas, se deducen los siguientes criterios para la ordenación urbanística del municipio:

1. Para el modelo de desarrollo global.
2. Para el desarrollo de los nuevos ámbitos de urbanización.
3. Para el tratamiento de los ámbitos de suelo urbano.

2.1.2.1 PARA EL MODELO DE DESARROLLO GLOBAL:

La preferencia de los desarrollos compactos a partir del núcleo urbano consolidado como lugar principal de servicios y equipamientos frente a la dispersión de núcleos.

El diseño de una estructura urbana como ampliación de la existente en el municipio y en continuidad con ella.

Evitar la aparición de núcleos autónomos de residencia, inconexos del núcleo principal, con demanda de servicios por parte de sus moradores que solo pueden ser resueltos en el núcleo urbano principal, con la consiguiente aparición de continuos desplazamientos y el consiguiente aumento de la dependencia familiar y la merma de autonomía en la mayor parte de la población allí localizada.

La localización de los nuevos suelos destinados a equipamiento colectivo y dotaciones de forma tal que resuelvan en primera instancia las demandas de la población actual y en segundo término la de la futura, primando en todo caso su utilización sin dependencia del vehículo privado, potenciando su uso con criterios de accesibilidad total para la totalidad de la población.

2.1.2.2 PARA EL DESARROLLO DE LOS NUEVOS ÁMBITOS DE URBANIZACIÓN

La localización de suelos para nuevos desarrollos que incorporen espacios para servicios diversos considerados como de cercanía a la vivienda, en sus propios ámbitos, lo que favorece la independencia en el funcionamiento de los nuevos barrios y no genera tránsitos continuos para resolver necesidades de abastecimiento diario.

La obligatoriedad de inclusión en los ámbitos de nuevos desarrollos (como condiciones de estructura para las ordenaciones futuras) de lugares que favorezcan la oferta de empleo, localizaciones no residenciales que contribuyan a minimizar los desplazamientos diarios

residencia-trabajo para una parte de los residentes en el municipio y posibiliten una mayor autonomía de la totalidad de ellos.

Fomentar la diversificación de usos en los ámbitos de nuevos desarrollos, incorporando lugares destinados al empleo mayoritario y a la producción, que eviten o minimicen los desplazamientos por razones de trabajo a los vecinos del municipio

2.1.2.3 PARA EL TRATAMIENTO DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO

Fomentar la diversidad de usos en los suelos urbanos actuales, posibilitando la creación de empleo y la aparición de nuevos lugares de servicios en el núcleo urbano actual, con la consiguiente reducción de tránsitos internos y externos en el término municipal

Fomentar la reutilización de instalaciones existentes con usos residenciales y no residenciales a partir de ordenanzas que permitan la reutilización de construcciones existentes, 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.

Articular un sistema de ordenanzas que posibiliten diversidad en las tipologías de vivienda que ofrezcan productos inmobiliarios diversos, admitiendo vivienda de programas pequeños dirigidas a un importante grupo de población.

Incorporar un sistema de ordenanzas para los suelos de dominio público que permita la diversidad de tipologías 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.

La totalidad de los viarios interiores de los ámbitos de nueva urbanización serán preferentemente proyectados como viarios de coexistencia, justificando la capacidad para soportar los tránsitos propios de los sectores y los de paso, sin dar prioridad a los aparcamientos que en todo caso habrán de resolverse mayoritariamente sobre las parcelas privativas y con carácter mancomunado.

Habrán de justificarse las propuestas de diseño de los viarios incorporando criterios de control climático.

Se excluirán los fondos de saco en el interior de cualquiera de los sectores y todos los viarios públicos permitirán la continuidad de itinerarios de transporte no motorizado y emergencias. Los nuevos desarrollos definirán la estructura de red viaria secundaria como determinación pormenorizada, justificando su integración en la red viaria principal definida en el Plan General.

En todo caso los criterios de diseño habrán de incorporar la normativa propia de la urbanización para todo el término municipal.

Los proyectos de urbanización a redactar en cualquier punto del municipio habrán de ajustarse a las determinaciones que se apuntan en el Estudio de Incidencia Ambiental que forma parte del PGOU y que una vez desarrollado en la propuesta de aprobación inicial quedarán pormenorizadas en todos los aspectos relativos a gasto energético y control de mantenimiento.

En general, todos los viarios de los sectores a desarrollar habrán de diseñarse no perdiendo de vista el criterio de equilibrio de tierras en cada uno de sus ámbitos, priorizando la compensación que no genere aporte ni traslado de éstas fuera de cada sector.

2.1.4 CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA

2.1.4.1 SOBRE LA CONFIGURACIÓN FAMILIAR

El 20,2 % de los hogares del municipio de Buitrago están compuestos por un solo miembro, un 23,5 % están compuestos por dos miembros y un 5,1 % de los hogares del municipio tienen más de cinco miembros. Solamente un 51,2 % de los hogares podrían encuadrarse en el hogar típico relacionado con demandas típicas de vivienda y servicios, asimilado a hogares de 3-4 miembros. La variedad en la composición familiar de los hogares es característica del municipio.

Es importante poner de manifiesto la diferente necesidad del tipo de vivienda en relación con la evolución de los distintos grupos familiares, lo que denominaremos consideración dinámica de la demanda de vivienda, hecho este que hemos de considerar unido a la alta esperanza de vida en la Comunidad de Madrid que complica aún más el análisis de las demandas reales de alojamiento en el municipio.

Tampoco se puede ignorar en el proceso de diagnóstico la existencia de una cada vez más numerosa población inmigrante que no es homogénea en su procedencia, situación socioeconómica o hábitos de convivencia.

Ni la mayoría de los hogares alojan una "familia estándar" considerada desde el punto de vista de la oferta inmobiliaria, ni las necesidades de los grupos familiares se mantendrán estáticas a lo largo de la vida de los ciudadanos de Buitrago. Las demandas relacionadas con el alojamiento de un joven que se emancipa serán muy distintas a las que irán surgiendo a lo largo de su vida, llegando a singularizarse especialmente en el momento de su vejez, en la que estadísticamente puede vivir durante 20 años después de finalizar su vida laboral. Si perseguimos un horizonte en que los vecinos no se vean expulsados del municipio, la planificación de la oferta residencial tendrá que incorporar diversidad tanto en sus tipologías como en el tamaño y en su coste. Esta previsión habrá de ser más cuidadosa para la demanda de nuevos hogares y lo que podríamos llamar "hogares en declive" ligados a los hogares de vecinos de mayor edad, siempre que no les identifiquemos de entrada con población invisible.

Por otra parte, no se puede perder de vista el hecho de que la tendencia en nuestra Comunidad es la de aumento de hogares monoparentales, derivado de situaciones de desagregación de grupos familiares por motivos diversos. Esto justifica una mayor demanda de vivienda aún en momentos en que la población se mantiene estable o con un escaso crecimiento. Este hecho unido al criterio postulado en el presente Plan General de favorecer el incremento de población en el municipio exige la creación de nuevos suelos para desarrollos urbanos.

2.1.4.2 SOBRE LAS TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS

En el momento actual la oferta de vivienda responde a un escaso abanico de tipologías edificatorias (ver capítulo de planeamiento vigente y suelos en ejecución). La escasez de oferta en el núcleo urbano se complementa con una oferta en suelos periféricos que responden a tipologías de vivienda unifamiliar de programa estándar y parcela que oscila entre los 250 y los 600 metros cuadrados, encuadrada para un grupo familiar tipificado, pero no mayoritario en el municipio, tendencia que habrá de intentar corregir el Plan General generando un mercado de vivienda diversa en programa.

2.1.4.3 SOBRE LA ACCESIBILIDAD AL MERCADO DE VIVIENDA

Otro de los objetivos del planeamiento general en redacción es el de la gestión de la diversidad de tipologías de promoción de vivienda en el municipio. En este momento la vivienda que se oferta en el municipio es la promovida exclusivamente en régimen libre sin que existan ofertas de vivienda con protección pública (VPP). Por otra parte, en el momento actual tampoco existen promociones

públicas tuteladas por ninguna de las administraciones territoriales, ni previsiones de actuación por parte de Ayuntamiento o administración competente en materia de vivienda, la Comunidad de Madrid. El alto precio que en este momento alcanzan los productos inmobiliarios junto con el mantenimiento de la tendencia al alza en los próximos años convierte en prácticamente inaccesible la vivienda para un porcentaje muy alto de los vecinos, convirtiendo la vivienda en Buitrago en un bien de inversión, alejado de las demandas propias del municipio.

Otro dato que surge del análisis de la situación actual en el municipio es que las familias alojadas en viviendas en régimen de alquiler tan sólo alcanzan el 20,1 % del total. Esta exigüidad de la oferta del alquiler reduce la posibilidad para una serie de grupos familiares de mantenerse en el municipio, ante la imposibilidad de poder hacer frente al coste de una vivienda en propiedad. Otro de los objetivos del Plan General será el de posibilitar este tipo de vivienda que pueda generar una oferta continuada de este régimen de tenencia.

2.1.4.4 CONCLUSIONES

A la luz de lo anterior, se deriva la necesidad de intentar reconducir estas tendencias actuales desde el Plan General, teniendo presente los siguientes criterios:

- La articulación de un modelo urbano que posibilite la promoción de vivienda con protección pública, en definitiva, vivienda a bajo coste, como parte de la oferta inmobiliaria en el término municipal, incorporando los regímenes tanto de propiedad como de alquiler.
- La incorporación de criterios de ordenación en ámbitos de nuevos desarrollos que favorezcan la diversidad de tipologías y tamaño de vivienda, con independencia del régimen de su promoción, que puedan generar oferta a la gran diversidad de grupos sociales existentes en el municipio, detectados en el proceso de análisis, sin dar prioridad a los monocultivos inmobiliarios relacionados con los bienes de inversión.
- La incorporación de criterios de ordenación que posibiliten la existencia de viviendas para grupos de población en situaciones de precariedad y coyuntura económica desfavorable en general, evitando la expulsión de población del municipio.
- La previsión de actuaciones residenciales destinadas al uso turístico, preferentemente a través de rehabilitación y recuperación de instalaciones existentes.
- La articulación de un modelo de gestión que permita al municipio hacer frente a los objetivos previstos bajo el soporte normativo que brinda la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.1.5 CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

La clasificación del suelo del término municipal se realiza a partir de los términos que establece la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid en sus artículos 14, 15 y 16.

1. **SUELO URBANO:** Se clasificarán como tales los terrenos 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 contando, 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.

La totalidad del suelo urbano se divide en áreas homogéneas, que coincidirán con áreas de ordenanza por pertenecer a unidades tipológicas y funcionales similares.

Dentro del suelo urbano habrán de diferenciarse dos categorías:

- a. Suelo urbano consolidado. Integrado por los solares 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 urbanos 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 distribución equitativa de beneficios y cargas) (art. 20 régimen del suelo urbano no consolidado: sólo las obras correspondientes a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las redes definidas por la ordenación estructurante del planeamiento general). El Plan General establecerá los distintos Ámbitos de Actuación para el suelo urbano no consolidado.
2. **SUELO URBANIZABLE:** Se clasificarán como tales los suelos que el planeamiento general prevea la posibilidad de transformarse en suelo urbano, en las condiciones y los términos que determine el planeamiento y que a tales efectos se dividen en sectores.

Sobre los criterios para la clasificación del suelo urbanizable, resulta conveniente precisar que el artículo 15 LSCM define estos suelos por exclusión, por no proceder su clasificación como suelo urbano o no urbanizable de protección. Siendo así, todos los terrenos del municipio que no fueran ya urbanos o que no merezcan ningún tipo de protección, deberían en principio clasificarse como urbanizables. Tal planteamiento se correspondería con el artículo 10 de la derogada Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones; vigente cuando se aprobó la LSCM 9/2001.

No obstante, debe señalarse que el posteriormente aprobado Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre) viene a modificar sustancialmente este criterio. En efecto, el epígrafe a) de su artículo 20.1, limita las facultades de la ordenación territorial y urbanística para la clasificación de suelo urbanizable, restringiéndola al suelo preciso para satisfacer necesidades justificadas, impidiendo la especulación y preservando de la urbanización al resto del suelo rural.

En definitiva, dado que por cuestión de rango normativo en este caso la regulación de la legislación estatal prevalece sobre la autonómica, el carácter "residual" del suelo urbanizable según el régimen de la LSCM se ve matizado por el del TRLS-2015. El nuevo Plan General debe respetar el criterio de éste último limitándose a clasificar como suelo urbanizable el que estrictamente se desprenda del análisis de las necesidades demográficas y funcionales del municipio, procurando evitar la generación de expectativas de carácter especulativo.

3. **SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN. Se incluirán en esta clase de suelo:**
- a. Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
 - b. Los terrenos sobre los que proceda preservar sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

2.1.6 CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL MEDIO FÍSICO.

El diagnóstico ambiental del municipio, en lo referente a los aspectos territoriales que han de ser tenidos en cuenta por el planeamiento urbanístico, necesariamente ha de ir más allá del análisis de los aspectos ecológicos y naturales, siendo necesario incorporar los aspectos ambientales de gestión territorial, tales como la aplicación de la legislación sectorial Forestal, de Vías Pecuarias, Espacios Naturales o de Aguas.

Es decir, de cara a establecer una clasificación de suelo rústico no basta con considerar el valor ecológico de los distintos suelos sin considerar en el proceso aquel marco legislativo de carácter ambiental al que se encuentran sometidos. Lógicamente, si bien, por ejemplo, un espacio determinado es poseedor de un valor ecológico que lo hace meritorio de ser protegido frente a la urbanización, desde el punto de vista urbanístico no será lo mismo si se trata de un espacio perteneciente a una figura de protección determinada por la legislación sectorial, que si se trata de un enclave no protegido sectorialmente.

De este modo, si las unidades ambientales pueden ser entendidas como unidades de síntesis de las características ambientales con interés y relevancia territorial, las unidades establecidas desde un diagnóstico ambiental de aplicación en planeamiento son aquellas referidas a aspectos territoriales de interés ambiental, que en el caso de Buitrago se resumen en las siguientes:

1. Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama (PORN Guadarrama - BOCM nº. 11, de 14 de enero de 2010).
2. Planes de Ordenación de Embalses (POE).
 - a. Plan de Ordenación del Embalse de Riosequillo, Decreto 17/1994, de 24 de febrero, revisado mediante el Decreto 120/2002, de 5 de julio.
 - b. El Plan de Ordenación del Embalse de Puentes Viejas, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 10 de octubre de 1991, se aprobó en 1993. Revisado mediante el Decreto 119/2002, de 5 de julio.
3. Zona de Especial Conservación de la Cuenca del Río Lozoya y Sierra Norte. Cuenta con Plan de Gestión aprobado mediante Decreto 103/2014, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.
4. Hábitats inventariados.
5. Montes sometidos a régimen especial (Montes de Utilidad Pública y Montes preservados).
6. Vías Pecuarias.

Todas ellas regidas por una legislación sectorial que establece sus condiciones de uso y aprovechamiento.

El Plan General deberá compaginar todos estos condicionantes, articulando una ordenación del Suelo No Urbanizable que compagine los objetivos de racionalidad del modelo con la sostenibilidad ambiental y, por su puesto, el respeto a las distintas legislaciones sectoriales concurrentes.

2.2 OBJETIVOS PRIORITARIOS.

2.2.1 OBJETIVOS GENERALES.

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

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

2.2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

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

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

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

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

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

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

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

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

1. El incremento de población fija en el municipio mediante las siguientes acciones:

- a. La mejora y el incremento de los servicios actuales, que conlleva una mejor oferta para el lugar de residencia permanente.
 - b. El incremento de la oferta de vivienda social, destinada a la población con menores niveles de ingresos y afectada por una desfavorable coyuntura social, a través de la creación de un patrimonio público de suelo municipal.
 - c. La calificación y gestión de nuevos sectores de suelo urbanizable.
 - d. La adaptación de la oferta de nueva vivienda a la demanda real de la ciudadanía.
 - e. La diversificación en la oferta de vivienda en los suelos de nueva creación y en las renovaciones en los suelos urbanos existentes, evitando monocultivos edificatorios que no ofertan productos a los grupos de población diversos procedentes de distintas situaciones familiares. Prioritariamente se intentará evitar la expulsión de grupos de jóvenes y mayores a partir de la creación de una oferta de vivienda adecuada a sus necesidades.
2. Desarrollo parcial del suelo urbanizable industrial clasificado por las anteriores Normas Subsidiarias. Se trataría de fomentar una doble línea de actuación que procure nuevos lugares de empleo en sectores tradicionales y fomente nuevos espacios singulares oferta para la localización de ámbitos de empleo especializado, con los siguientes criterios:
 - a. La creación de un mayor número de empleos en el municipio, tanto de empleo convencional como especializado, lo que ha de traducirse en una recualificación del territorio municipal mejorando las condiciones de sus habitantes actuales
 - b. La creación de lugares de empleo especializado que atraigan nueva población al municipio
3. La obtención de un patrimonio municipal de suelo destinado a resolver las demandas actuales en el Municipio relativas a vivienda, a saber:
 - a. Vivienda a bajo coste, vivienda social, destinada a grupos de población con recursos económicos escasos
 - b. Programas de vivienda con protección pública (VPP) con programas edificados diversos que permiten dar satisfacción a grupos de población en distintas situaciones familiares
 - c. Vivienda transitoria, dirigida a personas o grupos en situación de coyuntura: jóvenes, mayores, inmigrantes
 - d. Programas de vivienda pequeña, en régimen de venta o alquiler, dirigida a grupos sociales que podríamos llamar coyunturales, expectantes o en situación de expectativa de cambio. En todo caso responden a demandas de grupos familiares no tipificados, con importancia porcentual en el municipio.
 4. La identificación de áreas de oportunidad para la actuación conjunta de la administración autonómica y municipal en materia de vivienda, con la consiguiente optimización de los recursos.
 5. La obtención de suelo público para resolver demandas de dotaciones públicas específicas (dotaciones sanitarias, educativas y culturales).
 6. La definición de una estructura urbana para los suelos urbanos y urbanizables, subordinando la ordenación de los nuevos desarrollos a la misma, tanto en las determinaciones estructurantes desde el Plan General como en las normativas para la pormenorización en los planeamientos de desarrollo.

7. La intervención pormenorizada en las áreas de suelo urbano no consolidado que permita resolver conflictos actuales:
8. La creación de espacios libres y áreas de aparcamiento en puntos cercanos al casco que permitan la mejora del ordenamiento viario, la especialización de viarios locales para tránsitos de coexistencia y la mejora ambiental en núcleo principal de municipio
9. La definición de medidas que posibiliten resolver los actuales problemas de infraestructuras básicas con definición de ámbitos de reparto de cargas
10. La identificación de todos aquellos referentes territoriales que pueden aportar al núcleo urbano una imagen de singularidad.
 - a. Patrimonio edificado.
 - b. Elementos en suelos no urbanizables.
 - c. Patrimonio arbóreo urbano de especial interés
11. La recuperación de elementos de especial protección con elaboración de un catálogo y normativa específica que, permita la flexibilización de los usos con mantenimiento de los valores singulares actuales.
12. El establecimiento de una normativa específica sobre el BIC del Conjunto Histórico, en orden a excluir la sustitución o alteración indiscriminada de la edificación y los usos; previendo sobre este y sus entornos de protección las determinaciones que garantizan el eficaz cumplimiento de las medidas de protección, ordenación, reforma interior y mejora previstas en Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
13. La propuesta explícita de una estrategia de gestión municipal que posibilite la consecución de los objetivos expuestos.

3 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

3.1 LA PROPUESTA GENERAL.

3.1.1 INTRODUCCIÓN.

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

3.1.2 CONDICIONANTES.

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

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

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

3.1.3 MODELO GLOBAL.

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

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

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

Con el fin de regularizar las instalaciones del Matadero Municipal, se delimita como red pública de equipamiento social de rango general.

3.2 EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAMENTE VIABLES.

La realidad ambiental de Buitrago de Lozoya, con un núcleo histórico acogotado por la existencia de los embalses de Riosequillo y Puentes Viejas, y posteriormente por la barrera que impone la autovía A-1, restringe enormemente el abanico de posibilidades a la hora de plantear distintas alternativas de desarrollo urbano.

Además, el margen propositivo del Plan General está bastante limitado, ya que la estricta consideración de criterios territoriales a la hora de definir el modelo urbanístico, como puede ser la racionalidad de dirigir el crecimiento a los suelos más contiguos al núcleo y ya transformados en su perímetro, choca con las determinaciones de un Plan de Ordenación de Embalse que declara esta área como de aprovechamiento agropecuario, en un municipio donde el carácter ganadero está llamado a desaparecer.

Con todo ello, durante el proceso de redacción del Plan General se han estudiado las siguientes alternativas básicas para la elección del modelo territorial final propuesto, además de la alternativa cero o de congelación del crecimiento. De todas ellas, se incorpora seguidamente una sucinta descripción.

3.2.1 ALTERNATIVA CERO. MANTENIMIENTO DE LAS ACTUALES NNSS.

Se trata de la alternativa equivalente a la no aplicación del Plan, manteniendo el planeamiento vigente en las Normas Subsidiarias como horizonte de crecimiento del suelo urbanizable.

Las determinaciones estructurantes correspondientes a esta alternativa cero estarían definidas por la situación actual del suelo urbano y las clasificaciones de suelo no urbanizable y apto para urbanizar derivadas de las Normas Subsidiarias vigentes, que se resumen en los siguientes cuadros.

3.2.1.1 DATOS GLOBALES

SUELO URBANO	71 Has.
SUELO APTO PARA URBANIZAR	32,8 Has.
SUELO NO URBANIZABLE	2.546,2 Has.
TOTAL TÉRMINO.	2.650,00 Has.

3.2.1.2 UNIDADES DE GESTIÓN EN SUELO URBANO.

	SUP. TOTAL (m ²)	SUP. PARCELAS (m ²)	Nº PARCELAS	TOTAL CESIONES (m ²)	% CESIONES	VIARIO (m ²)	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (m ²)	EQUIPAM. PÚBLICOS (m ²)	PLAZOS
UG-1	2.020	1.420	10	600		600	0	0	4 años
UG-2	1.780	1.150	7	630		630	0	0	--
UG-3	2.174	1.824	10	370		370	0	0	--
UG-4	2.785	2.519	9	266		266	0	0	4 años
UG-5	3.140	1.820	12	1320		720	0	720	4 años
UG-6	1.350	354	2	996		666	330	0	--
UG-7	570	410	2	160		90	70	0	4 años
UG-8	3.065	2.753	5	312		312	0	0	8 años
UG-9	2.720	2.450	4	270		270	0	0	8 años
UG-10	10.720	0	0	0		0	0	0	4 años
UG-11	3.000	1.940	2	1.060		1.060	0	0	4 años
UG-12	8.400	5.290	8	3.110		3.110	0	0	--
UG-13	7.100	3.835	5	3.265		990	2.275	0	8 años
UG-14	2.250	1.892	3	358		308	50	0	4 años
UG-15	61.640	17.125	15	38.305		5.280	32.125	0	--
TOTAL	112.714	44.782	94	51.022		14.672	34.850	720	

3.2.1.3 SUELO APTO PARA URBANIZAR

Existen 3 sectores de esta clase de suelo, uno de los cuales (SAU-1) ha sido ya desarrollado, incorporándose al Suelo Urbano.

	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE TOTAL (m ²)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	PLAZO
SAU-1	Residencial	80.000	100	4 años
SAU-2	Residencial	90.000	100	8 años
SAU-3	Industrial	158.000	---	4 años
TOTAL		328.000	200	

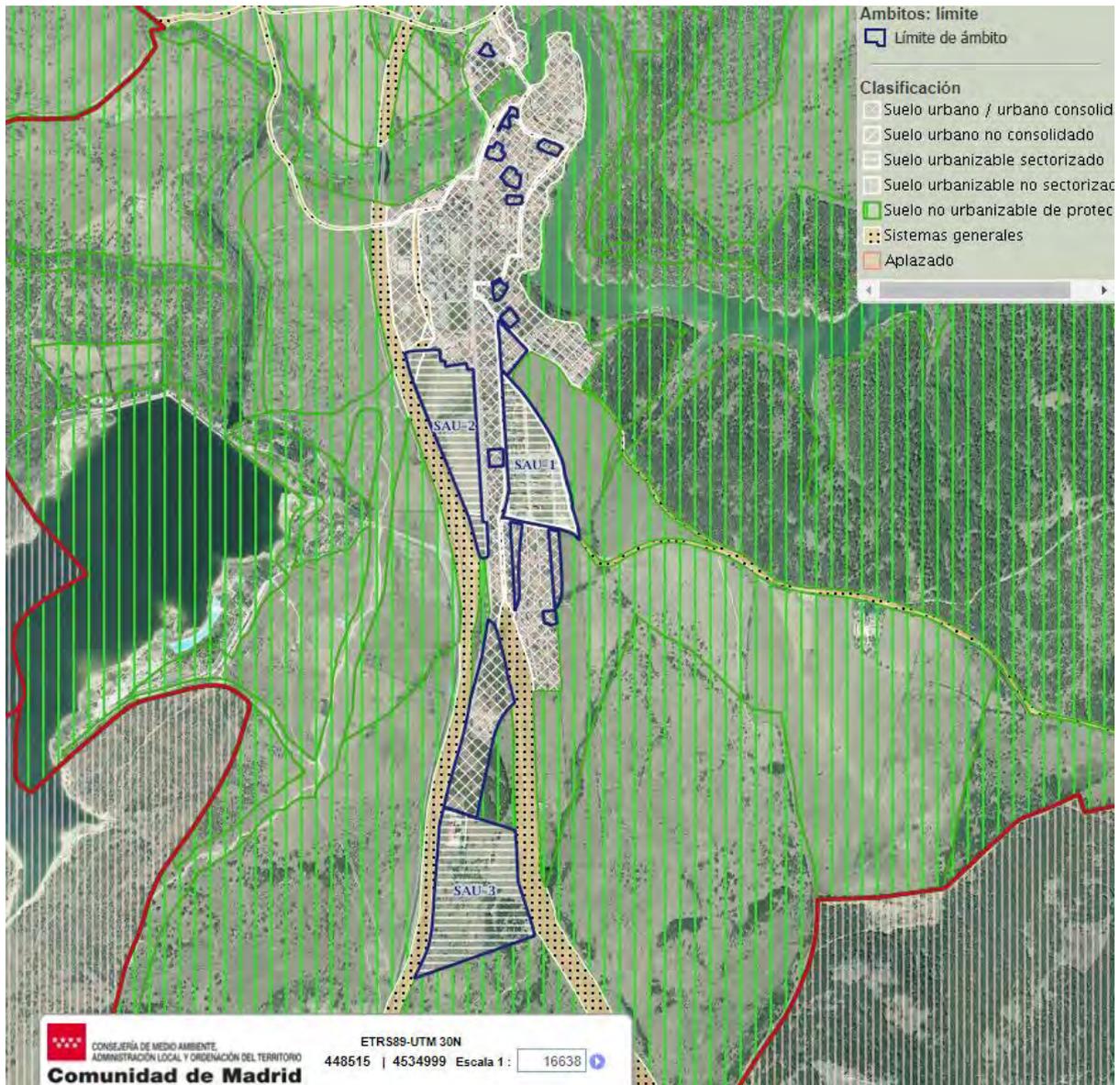


Figura 1. Alternativa 0. NNSS de Buitrago del Lozoya. 1991.

Fuente: <http://www.madrid.org/cartografia/sitcm>.

3.2.2 ALTERNATIVA 1.

La Alternativa 1 recoge la ordenación de la propuesta de Plan General que el Ayuntamiento de Buitrago elaboró y expuso al público en 2006, con la modificación puntual tramitada posteriormente que daba uso residencial al Sector 1, "Miramontes".

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

La contigüidad con la ciudad consolidada debe valorarse como una oportunidad para configurar un modelo de núcleo compacto y sostenible que permitirá a la futura población residente la utilización de los servicios del pueblo, sin grandes problemas de movilidad o accesibilidad, eliminando la dependencia del vehículo para los desplazamientos cotidianos vivienda-servicios. Así mismo, este planteamiento debe valorarse como estrategia de sostenibilidad, que limita el consumo de territorio a zonas adyacentes a las ya transformadas, preservando otras más lejanas que, aunque no tengan valores ambientales, merece la pena mantener en su condición natural actual.

3.2.2.1 DATOS GLOBALES

SUELO URBANO	74,32 Has.
SUELO APTO PARA URBANIZAR	115,80 Has.
SUELO NO URBANIZABLE	2.459,88 Has.
TOTAL TÉRMINO.	2.650,00 Has.

3.2.2.2 CUANTIFICACIÓN DE LOS NUEVOS DESARROLLOS.

Los suelos de nuevo desarrollo de esta alternativa son los que deben evaluarse con mayor atención a la hora de establecer su incidencia ambiental.

	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m2s)	APROV. UNITARIO (u.a./m ²)	ÍNDICE DE EDIFIC. MÁXIMA (m ² c/m ² s)	Nº MÁX.DE VIVIENDAS
S1	Miramontes	Residencial	86.435	0,35	0,28	172
S2	San Lázaro	Residencial	56.098	0,35	0,28	106
S3	Las Roturas	Residencial	309.782	0,35	0,28	585
S4	Las Cerradas	Residencial	163.445	0,35	0,28	309
S5	Pol. Ind. La Dehesa	Industrial	143.753	0,35	0,45	0
S6	El Mesón	Residencial	94.561	0,35	0,29	104
S7	Telefónica	Dotacional	303.924	0,35	0,30	0
TOTAL			1.157.998	0,35	0,31	1.276

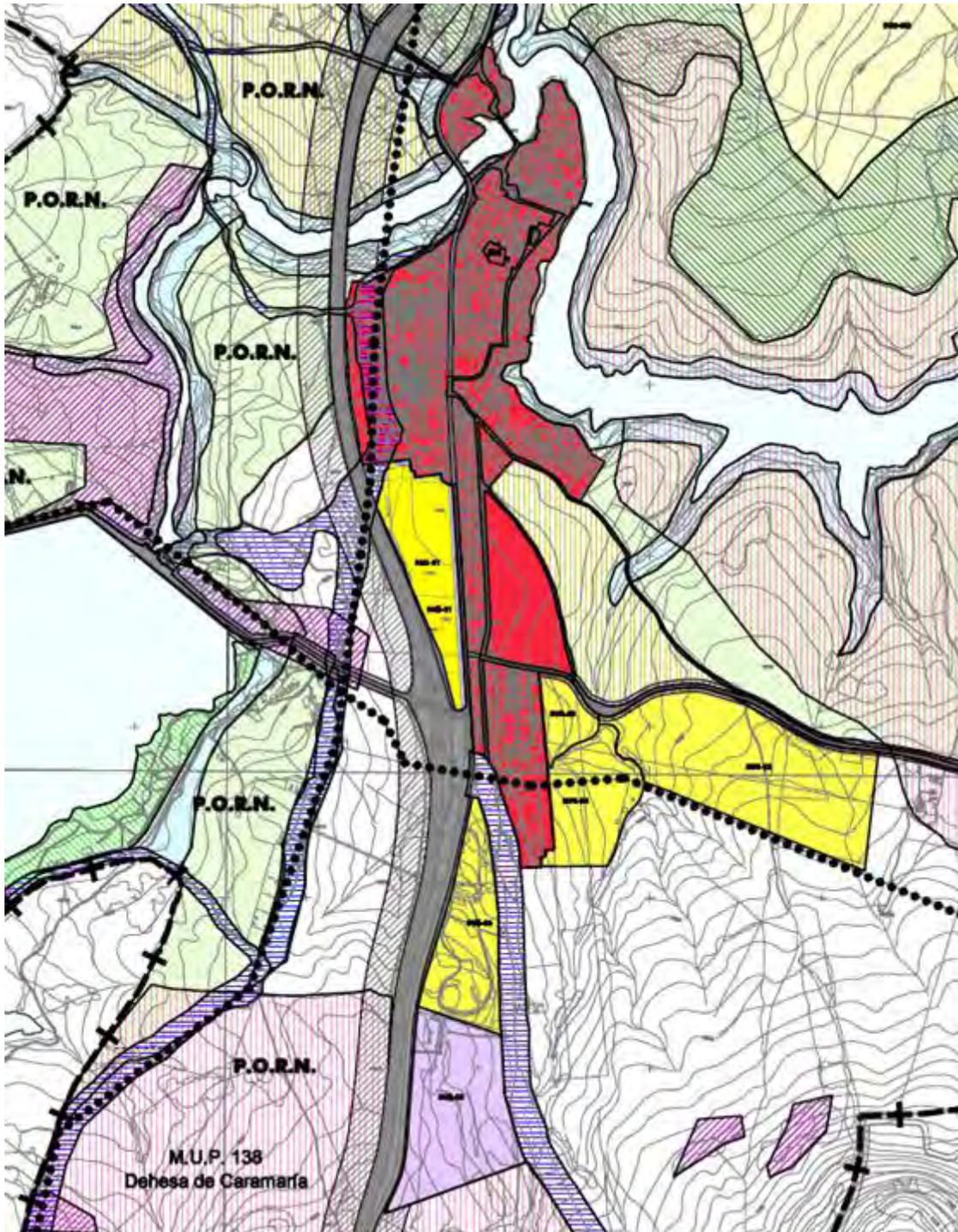


Figura 2. Alternativa 1.

3.2.3 ALTERNATIVA 2

La alternativa 2 se configura con los mismos criterios que la alternativa 1 en lo relativo a compacidad del modelo y localización de nuevos desarrollos, si bien reduciendo los suelos urbanizables, de forma que se ajusten a las circunstancias actuales de sobreoferta general de nuevos suelos, y escasa demanda.

Además, se han tenido en cuenta otros condicionantes como pueden ser las afecciones del arroyo que atravesaba el sector 2 de la alternativa 1, y la necesidad de compensar la disminución del suelo de monte que afecta el sector 5 (obteniéndose suelo en una proporción 2/1 de características similares). También se excluye del sector terciario "Telefónica" la parte afectada por un hábitat de interés.

3.2.3.1 DATOS GLOBALES

SUELO URBANO	75,03 Has.
SUELO URBANIZABLE	33,09 Has.
SUELO NO URBANIZABLE	2.492,02 Has.
TOTAL TÉRMINO.	2.592,18 Has.

3.2.3.2 CUANTIFICACIÓN DE LOS NUEVOS DESARROLLOS.

Los suelos de nuevo desarrollo de esta alternativa son los que deben evaluarse con mayor atención a la hora de establecer su incidencia ambiental.

	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m ² s)	APROV. UNITARIO (u.a./m ²)	ÍNDICE DE EDIFIC. MÁXIMA (m ² c/m ² s)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
S1	Miramontes	Residencial mixto	82.515	0,24	0,2459	83
S2	Ampliación Las Roturas	Residencial unifamiliar	56.326	0,24	0,2437	56
S3	Industrial Matadero	Industrial	30.853	0,24	0,3243	0
S4	Telefónica	Dotacional	161.277	0,24	0,2963	0
TOTAL			330.971	0,24		139

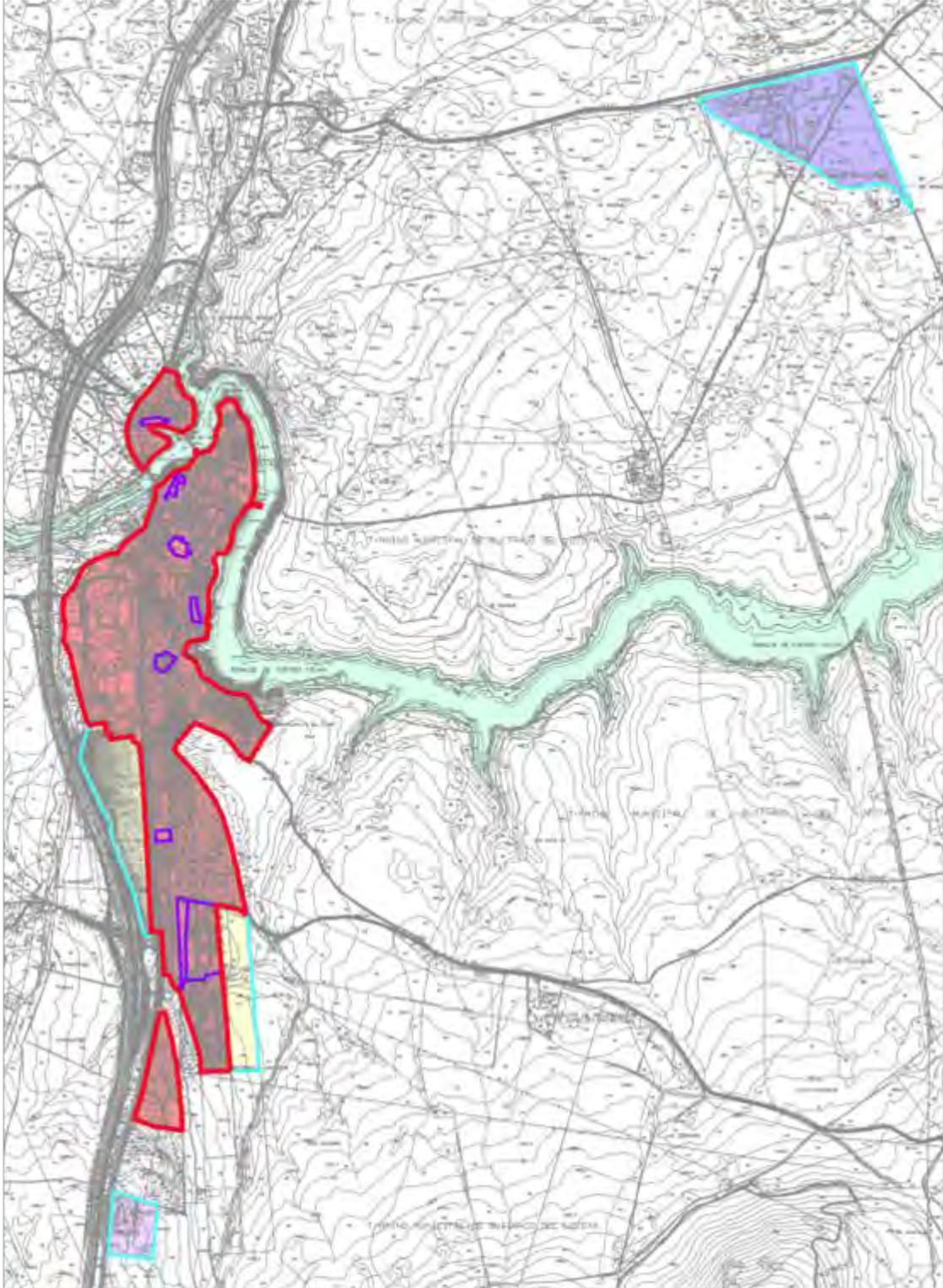


Figura 3. Alternativa 2.

3.2.4 ALTERNATIVA 3.

La alternativa 3 se configura con los mismos criterios que:

- La alternativa 1 en lo relativo a compacidad del modelo y localización de nuevos desarrollos;
- La alternativa 2, en cuanto a dimensionado de los suelos urbanizables próximos al núcleo urbano.

Además, se han introducido otras modificaciones respecto a la alternativa 2:

- Se ha eliminado el sector S-3 “Industrial Matadero”, con lo que se elimina la afección a suelos de monte de utilidad pública.
- Se clasifica como Urbanizable el ámbito del “Mesón”.
- Se asigna uso de actividades económicas al sector S-1 “Miramontes”, reduciendo la oferta residencial y evitando la necesidad de implantar medidas correctoras por la afección acústica del ámbito.
- Se reajusta el sector S-4 “Telefónica” a lo ocupado en la actualidad por las instalaciones, manteniendo la exclusión de la parte afectada por el hábitat de interés.

3.2.4.1 DATOS GLOBALES

SUELO URBANO	71,24 Has.
SUELO URBANIZABLE	24,59 Has.
SUELO NO URBANIZABLE	2.541,611 Has.
TOTAL TÉRMINO.	2.650,00 Has.

3.2.4.2 CUANTIFICACIÓN DE LOS NUEVOS DESARROLLOS.

Los suelos de nuevo desarrollo de esta alternativa son los que deben evaluarse con mayor atención a la hora de establecer su incidencia ambiental.

	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m ² s)	APROV. UNITARIO (u.a./m ²)	ÍNDICE DE EDIFIC. MÁXIMA (m ² c/m ² s)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
S1	Miramontes	Actividades económicas	82.498,22	0,24	0,3200	0
S2	Ampliación Las Roturas	Residencial unifamiliar	56.322,62	0,24	0,2437	56
S3	El Mesón	Residencial unifamiliar	38.416,92	0,24	0,2437	38
S4	Telefónica	Dotacional	68.711,08	0,24	0,2667	0
TOTAL			245.949	0,24	67.806,13	95

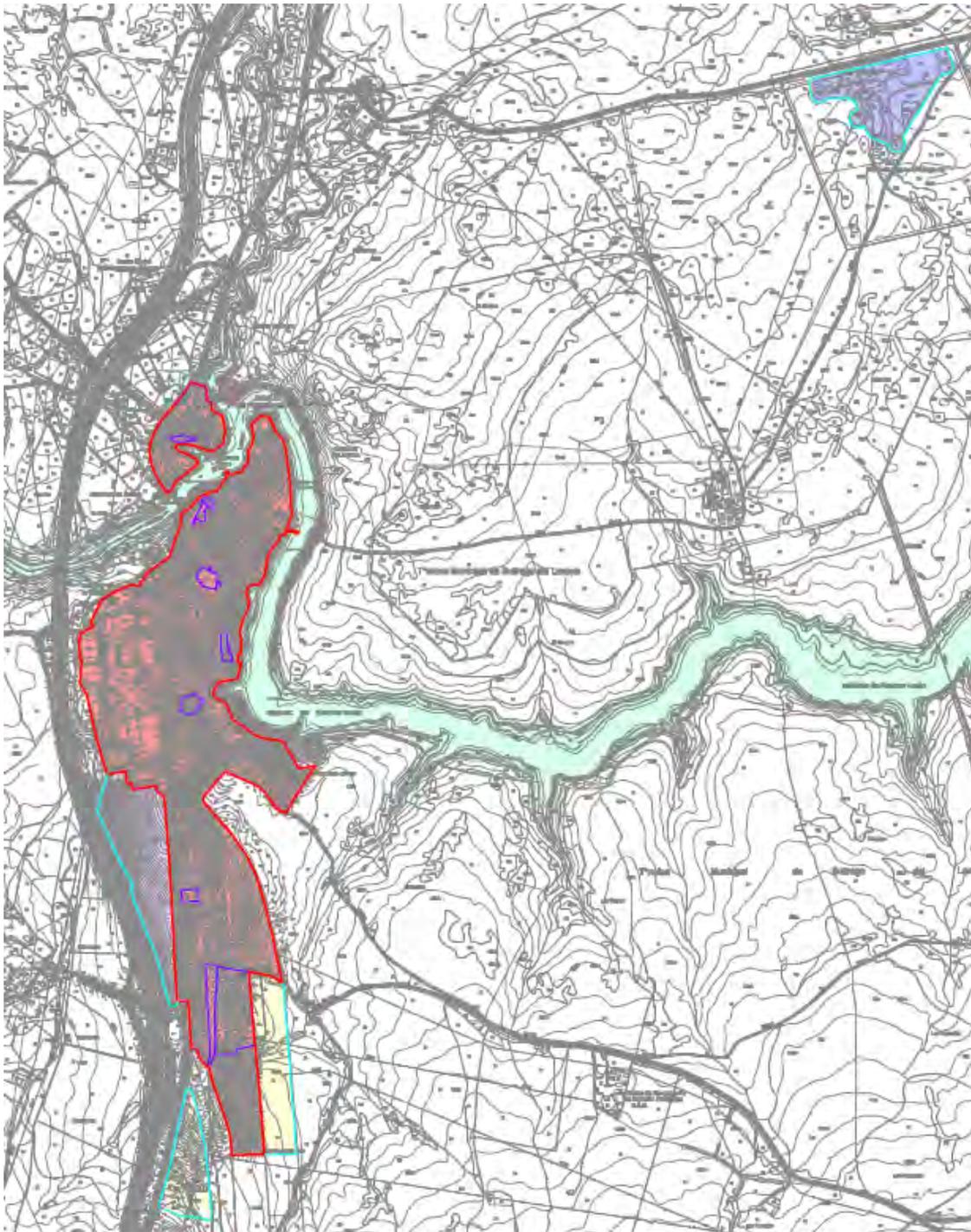


Figura 4. Alternativa 3.

3.2.5 ALTERNATIVA 4.

La alternativa 4 se configura con los mismos criterios que:

- La alternativa 1 en lo relativo a compacidad del modelo y localización de nuevos desarrollos;

Además, se han introducido otras modificaciones respecto a la alternativa 3:

- Se recupera el uso residencial mixto para el sector S-1 “Miramontes”.
- Se ha reducido el tamaño del sector S-2, compensando el incremento de viviendas del S-1 y ajustando la capacidad residencial a los criterios del INIT.
- Se asigna uso de actividades económicas al sector S-3 “El Mesón”, reduciendo la oferta residencial.

3.2.5.1 DATOS GLOBALES

SUELO URBANO	71,24 Has.
SUELO URBANIZABLE	21,91 Has.
SUELO NO URBANIZABLE	2.556,85 Has.
TOTAL TÉRMINO.	2.650,00 Has.

3.2.5.2 CUANTIFICACIÓN DE LOS NUEVOS DESARROLLOS.

Los suelos de nuevo desarrollo de esta alternativa son los que deben evaluarse con mayor atención a la hora de establecer su incidencia ambiental.

	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m ² s)	APROV. UNITARIO (u.a. ² /m ²)	ÍNDICE DE EDIFIC. MÁXIMA (m ² c/m ² s)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
S1	Miramontes	Residencial mixta	84.033,10	0,24	0,2469	101
S2	Ampliación Las Roturas	Residencial unifamiliar	27.936,93	0,24	0,2437	28
S3	El Mesón	Actividades económicas	38.416,92	0,24	0,3200	0
S4	Telefónica	Dotacional	68.711,08	0,24	0,2667	0
TOTAL			219.098,03			129



Figura 5. Alternativa 4.

3.2.6 VALORACIÓN Y ELECCIÓN DE ALTERNATIVAS.

La primera, o “Alternativa Cero”, basada en el mantenimiento de las Normas Subsidiarias vigentes, es descartada por dos motivos principales:

1. Agotado el suelo urbanizable residencial del planeamiento vigente, surge la necesidad de generar una oferta de suelo de nuevo desarrollo para satisfacer tanto la demanda interna como la de nuevo cuño que plantea la transformación del carácter del municipio, de segunda residencia hacia residencia permanente.
2. La imperiosa necesidad de implantar equipamientos y dotaciones para dar servicio a una población inmigrante en aumento (ya alcanza el 22% de la población local), que obliga a la generación de nuevos desarrollos a los cuales vincular la obtención de redes públicas.

Entre las otras, es la Alternativa 1 la que inicialmente escogía el Plan General expuesto al público en 2006, que respondía a criterios de compatibilidad en la ocupación del territorio a la vez que incorporaba nuevos suelos en correspondencia con la dinámica inmobiliaria de esos años. No obstante, debe ser desechada por incumplir legislación de superior rango, cual es el Plan de Ordenación del Embalse de Puentes Viejas, que clasifica como suelos de protección ganadera los ámbitos SUE-2 y 5, propuestos como suelo urbanizable sectorizado en esta alternativa. Además, los sectores de suelo urbanizable planteados al sureste del núcleo urbano son atravesados por el arroyo de la Tejera y, por tanto, con una importante afección hidrológica que hace inviable su desarrollo, en aras de preservar el ecosistema y los valores ecológicos asociados a dicho arroyo.

Así, el Avance del Plan General de 2018 desarrolla la alternativa 2; que actualiza respecto a la primera el dimensionado conforme a las necesidades reales y que goza de un mejor encaje en las afecciones sectoriales que concurren en el territorio municipal. La alternativa 2 incorporaba la propuesta de cambio de uso del sector Miramontes, que inició su tramitación pero que no llegó a culminarse, además del desarrollo más reducido del sector S-3 “Matadero”, compensando la superficie de monte afectada con la incorporación como tal de otros suelos del municipio.

Dadas las dificultades de desarrollo del ámbito del Matadero, se plantea la alternativa 3, que elimina la clasificación como urbanizable del mismo y, por tanto, la afección al monte. Además, esta alternativa reduce la superficie del sector de Telefónica y recupera el uso de actividades económicas del ámbito de Miramontes.

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

La Alternativa 4 incorpora las condiciones de dimensionado residencial expresadas en el INIT reduciendo el tamaño del sector S-2 y reconsiderando el uso residencial del S-3, alejado del núcleo urbano y que puede albergar las actividades económicas que tanto precisa el municipio.

Con estas modificaciones es posible recuperar el uso residencial mixto para el sector S-1 “Miramontes”. En él, dadas las afecciones de la autovía, se reserva un aparte de la edificabilidad para actividades terciarias, separando la vivienda de las áreas más cercanas a la misma.

Todo ello configura esta alternativa 4 como la mejor expresión del modelo urbano objetivo en el municipio de Buitrago del Lozoya, de forma coherente con el diagnóstico y los criterios de inserción regional.

3.3 MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL PLAN RESPECTO AL AVANCE APROBADO.

3.3.1 DETERMINACIONES DEL DOCUMENTO DE AVANCE APROBADO

En la reunión del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 11 de febrero de 2020, se aprobó y acordó la emisión de Informe de Impacto Territorial (INIT) del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Buitrago del Lozoya, conforme a lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001 de suelo de la Comunidad de Madrid.

El punto tercero del acuerdo requiere al Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya la adaptación del Avance de PGOU a las consideraciones señaladas en el Informe de Impacto Territorial, sintetizadas en la parte conclusiva del informe. A continuación se analizan las consideraciones señaladas, indicando su incidencia en el Avance del PGOU y el modo en que se han tenidas en cuenta en el documento de Avance aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya en sesión de 7 de abril de 2021; o en su caso, el modo en que serán recogidas en posteriores fases de tramitación de dicho plan.

3.3.1.1 PRESCRIPCIONES DEL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL

La parte conclusiva del INIT señala la necesidad de reconsiderar los siguientes aspectos del Avance:

1. Crecimiento residencial. El INIT considera que la capacidad residual vacante de las NNSS aún vigentes, permite absorber los crecimientos previstos de población, así como las necesidades de vivienda principal y secundaria de Buitrago del Lozoya, de modo que pudiera plantearse una reconsideración de algunas de las propuestas de crecimiento residencial planteadas por el Avance.
2. Documento de Alcance. Deberán cumplirse con las determinaciones del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico (Informe Previo de Análisis Ambiental) así como tenerse en cuenta los condicionantes reflejados en los distintos informes incluidos en él.
3. Sector S1: Debería reconsiderarse la propuesta de desarrollo residencial del sector, pudiendo ser viable un cambio de uso que permita una mayor tolerancia acústica y aproveche su buena localización y accesibilidad.
4. Sector S2: Necesidad de vincular a la actuación la forestación de una superficie equivalente al doble de la que pasa a clasificarse como urbanizable.
5. Sector S3: No se podrá clasificar como suelo urbanizable industrial sin la previa aprobación de una permuta a través del expediente correspondiente (desafectación de la parcela como monte de utilidad pública e inclusión de la nueva parcela en el MUP).
6. Sector S4, "Telefónica". El informe del Gestor de Espacios Protegidos, incluido en el Documento de Alcance, informa desfavorablemente este sector. No obstante, deja abierta la posibilidad de clasificación como suelo urbanizable únicamente para la parte colindante a la carretera donde ya existe alguna edificación. Se deberá, por lo tanto, reconsiderar la propuesta de este sector "en coherencia con lo señalado por el gestor de espacios protegidos".
7. Deberán corregirse los errores y contradicciones que el documento de Avance presenta en cuanto a distinta numeración, etc., de los diferentes sectores que se enumeran en la Memoria y los Planos, y que el Informe Previo de Análisis Ambiental señala pormenorizadamente.

8. Se deberá justificar claramente la inclusión de cada tipo de suelo a su categoría, así como sus parámetros urbanísticos. Igualmente se deberá justificar que los suelos asignados a la categoría de suelo urbano cumplen con las características definidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001.
9. SUNC AA-8. Deberá justificarse la clasificación como suelo urbano no consolidado del AA-8 (antigua UG-8) y, en su caso, clasificarlo como suelo urbanizable sectorizado, teniendo en cuenta que el régimen jurídico aplicado a estas dos clases de suelo es el mismo, tal y como se establece en el artículo 23.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
10. En relación con los límites de la Parcela 34 de la urbanización “Pinar de Buitrago”; en posteriores etapas de tramitación del PGOU se deberá expresamente justificar la existencia de dicho error, y acreditar documentalmente todos los aspectos necesarios, quedando supeditado a lo que determine el órgano gestor de los espacios protegidos.
11. Se deberán proteger los terrenos arbolados existentes en los sectores de suelo urbano consolidado y no consolidado atendiendo las determinaciones que se señalan en el Informe Previo de Análisis Ambiental, así como cumplir las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

3.3.1.2 INCIDENCIA EN EL AVANCE APROBADO

Las observaciones que recoge el INIT como cuestiones a reconsiderar, resumidas en el apartado anterior, han sido tenidas en cuenta en el Avance de PGOU aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya el 7/4/2021, si bien algunas se remiten a la formulación del documento de aprobación inicial. Se resume a continuación el modo en que dichas prescripciones han sido consideradas.

1. Crecimiento residencial. Atendiendo a la necesidad de recortar el dimensionado de los nuevos desarrollos residenciales, el Avance aprobado plantea la supresión del uso residencial en el sector S1, estableciendo para él un uso de actividades económicas, industriales y terciarias. No obstante, no se renuncia a que, en posteriores fases de elaboración del PGOU, el ajuste de dimensionado residencial requerido pueda plantearse a través del recorte y/o supresión de otros sectores residenciales.
2. Documento de Alcance. Las prescripciones y condicionantes indicados serán tenidas en cuenta para su incorporación a la versión final de los estudios sectoriales y al documento de aprobación inicial del PGOU.
3. Sector S1. Tal y como se indica en el punto 1, el Avance aprobado reconsidera el uso asignado al sector, eliminando el aprovechamiento residencial, sin descartar otras alternativas para posteriores fases de tramitación. Respecto a las afecciones acústicas, debe señalarse que, en caso de optarse para el sector por un uso global mixto, conviviendo usos de actividad económica y residenciales, existiría la posibilidad de disponer las viviendas en la franja de terrenos más alejada de la A-1. Ello permitiría mantener la zona residencial con valores sonoros por debajo de los máximos requeridos para ese uso, mientras que las zonas terciarias y productivas, con valores máximos más altos, podrían ocupar los terrenos más próximos a la autovía, con mayor afección acústica.
4. Sector S2. La carga de reforestación se incorporará como condición para la aprobación del Plan Parcial del sector en el documento de aprobación inicial del PGOU. No obstante, en dicha fase podrá recortarse el sector planteado en el Avance, con el objeto de que la superficie que se ha de reforestar quede incluida en el anterior ámbito. Ello contribuirá también a la disminución de la capacidad residencial del modelo, requerida con carácter general por el INIT.

5. Sector S3. Dados los problemas de gestión que supone la permuta exigida, con desafectación y afectación de MUP, el ayuntamiento renuncia a la clasificación como suelo urbanizable del sector. En el Avance aprobado se recogen los terrenos como Suelo No Urbanizable de Protección Forestal, SNUP-3. La regularización del Matadero Municipal existente en los terrenos se realizará mediante su calificación como red pública de equipamiento o servicio público en Suelo No Urbanizable de Protección.
6. Sector S4, "Telefónica". Atendiendo a lo requerido en el informe del Gestor de Espacios Protegidos, incluido en el Documento de Alcance, en el Avance aprobado se ha recortado este sector para ajustar su límite a las construcciones e instalaciones existentes. Así mismo, se ha reducido su edificabilidad.
7. Errores y contradicciones. En el avance aprobado se han subsanado las deficiencias detectadas, remitiéndose otras a la redacción completa de la normativa y de los estudios sectoriales del documento de aprobación inicial.
8. Justificación de la Clasificación de Suelo. La memoria justificativa del documento de aprobación inicial incorporará de manera más exhaustiva y completa las justificaciones de cada una de las clases de suelo finalmente establecidas.
9. SUNC AA-8. Conforme a lo requerido por el INIT, el Avance aprobado replantea su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado, pasando a ser Suelo Urbanizable y constituyendo el nuevo Sector S3. Sustituye en la numeración al anterior sector urbanizable industrial del Matadero, que desaparece como tal.
10. Parcela 34 de la Urbanización "El Pinar de Buitrago". Conforme a lo recogido en el INIT, el Avance aprobado mantiene su inclusión en Suelo Urbano, remitiendo al documento de aprobación inicial para la incorporación de todas las justificaciones adicionales que se indican.
11. Terrenos arbolados. Las prescripciones que recoge el INIT, trasladando lo recogido en el Documento de Alcance, se incorporarán como condiciones normativas al articulado de las normas urbanísticas del documento de aprobación inicial del PGOU. La mención a la Ley 8/2005 y su aplicación, se ha recogido ya en el artículo 8.6.2 de la normativa del Avance de PGOU aprobado.

3.3.2 DETERMINACIONES DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

El presente Documento de Aprobación Inicial se redacta a partir del Avance aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya en sesión de 7 de abril de 2021, modificándose la distribución de los usos entre los distintos Sectores del Suelo Urbanizable, siempre teniendo en consideración las prescripciones del INIT.

1. Sector S1. Si bien el Avance aprobado asignaba un uso de actividades económicas a todo el ámbito, los antecedentes del mismo y su proximidad al núcleo urbano hacen conveniente el mantenimiento de forma parcial del uso residencial.

Se opta para el sector por un uso global mixto, conviviendo usos de actividad económica y residenciales, localizando las viviendas en la franja de terrenos más alejada de la A-1. Ello permitiría mantener la zona residencial con valores sonoros por debajo de los máximos requeridos para ese uso, mientras que las zonas terciarias y productivas, con valores máximos más altos, podrían ocupar los terrenos más próximos a la autovía, con mayor afección acústica.

2. Sector S2. Se reduce a la mitad la superficie y el número de viviendas del Sector, tanto para minimizar la carga de reforestación planteada en el INIT, como para contribuir también a la disminución de la capacidad residencial del modelo.

3. Sector S3. En el Avance aprobado delimitaba el Sector en las mismas condiciones de usos del anterior SUNC AA-8, residencial.

La recuperación parcial del uso residencial para el Sector S-1, así como su situación alejada del núcleo urbano, recomiendan el cambio de uso a actividades productivas y terciarias.

3.4 ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.

3.4.1 EL CONJUNTO HISTÓRICO.

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

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

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

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

Se observan los siguientes objetivos y criterios de ordenación:

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

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

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

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

3.4.2 LOS ENSANCHES HISTÓRICOS.

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

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

3.4.3 LA PLAZA NUEVA.

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

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

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

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

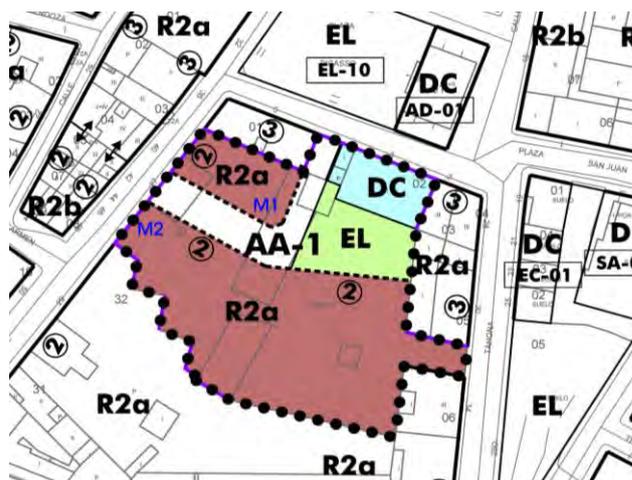


Figura 6. Propuesta de ordenación de la Plaza Nueva.

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

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

3.4.4 LA CIUDAD JARDÍN.

Las colonias de viviendas unifamiliares que conforman los primeros ensanches del casco de Buitrago en la segunda mitad del siglo XX, regulados como Ciudad Jardín en las anteriores NNSS, son objeto de un tratamiento normativo similar en la presente propuesta de Plan General. Se recoge la doble regulación de "Densa" y "Poco Densa", correspondiente a tipologías edificatorias de 1 m²/m² y 0,6 m²/m², respectivamente.

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

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

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

3.4.5 LA ANTIGUA UG-10.

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

3.4.6 LA URBANIZACIÓN EL PINAR.

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

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

3.4.7 LA AVENIDA DE MADRID.

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

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

3.4.8 EL SECTOR SAU-1 DE LAS NNSS.

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

Así pues, cumpliendo ya estos terrenos los requisitos del Artículo 14 de la LSCM para ser considerados suelo urbano, procede su clasificación como tales. En cuanto a su regulación pormenorizada a través de ordenanza, el Plan General incorpora la establecida por el Plan Parcial, coincidente con la de Vivienda Aislada en grado 2 (500 m²).

3.4.9 URBANIZACIÓN LAS ROTURAS

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

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

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

3.4.10 LAS COLONIAS DE SAN LÁZARO Y LAS HERAS.

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

3.4.11 VIVIENDAS EN HILERA EN PASEO DEL RÍO LOZOYA Nº 51

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

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

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

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

- UG-1; Lavadero. Se transforma pasando a Suelo Urbano Consolidado la parte ya ejecutada. La parte no ejecutada se recoge como ámbito de actuación en suelo urbano No Consolidado (AA-2), habilitando su edificación con frente a la calle Arroyo Verdadero; que deberá ser ejecutada con cargo a la actuación.
- UG-2; Caldero. Se divide en dos ámbitos de actuación, AA-3.1 y AA-3.2, coincidiendo con las dos propiedades afectadas, con el fin de facilitar su gestión.
- UG-3; Calle de la Fuente. De igual manera que la anterior, se sustituye incorpora al Suelo Urbano Consolidado con una diferente ordenación que no precisa de actuación integrada pero que ordena los volúmenes de las nuevas construcciones para no introducir conflictos con las edificaciones ya existentes.
- UG-4; Plaza de los Hornos. Habiendo sido construida ya una de las dos parcelas que integran la unidad, carece de sentido su mantenimiento. Así pues, se elimina, si bien se mantiene la apertura del nuevo vial a la calle jardines ya que permite un mayor aprovechamiento a la parcela que queda afectada por la cesión de suelo.
- UG-5; Plaza Nueva. Se recoge en la nueva ordenación como Ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado (AA-1).
- UG-6; Paseo del Lozoya. Desaparece la Unidad por haber sido ya ejecutada la edificación, si bien con una ordenación diferente a la establecida por las anteriores Normas Subsidiarias.
- UG-7; Puerta de la Ciudad Histórica. Su desarrollo es incompatible con determinadas edificaciones recientemente ejecutadas, por lo que procede su eliminación.
- UG-8; Frontón. Las NNSS planteaban la apertura de un nuevo viario entre las calles del Doctor Bernardo y el Paseo del Lozoya, de dudosa viabilidad por la fuerte pendiente de las rasantes de las calles extremas, la desafortunada propuesta de ocupar parcialmente una zona verde existente y el escaso rédito en términos de nueva edificabilidad que se genera sobre las parcelas afectadas. Se recoge como dos ámbitos de actuación AA-4.1 y AA-4.2 en suelo urbano no consolidado, incorporando parcialmente la nueva ordenación planteada en la Modificación Puntual nº 6 que el Ayuntamiento ha empezado a tramitar, con las condiciones que establece para este ámbito el informe emitido por la Dirección General de Medio Ambiente el 19 de noviembre de 2015.
- UG-9; Acceso al embalse. La única parcela que integra esta unidad ha sido edificada de manera incompatible con el mantenimiento del vial que resolvería el pretendido acceso al embalse. Siendo irreversible la situación, procede la eliminación de la unidad.
- UG-10; San Lázaro. Se trata de una urbanización consolidada, ejecutada conforme a la ordenación de las anteriores Normas. Estando ya recibidas las obras de urbanización, procede la eliminación de la unidad, incorporándola al suelo urbano consolidado.
- UG-11; Avda. de Madrid-2. Se trata de una apertura puntual de viario, que resuelve la continuidad del eje central del SAU-1 hacia la Avda. de Madrid atravesando la primera línea de parcelas unifamiliares situada en su frente. Se mantiene como ámbito de actuación (AA-5) en suelo urbano no consolidado, si bien limitado a la única parcela afectada por la apertura del nuevo vial. Se compensa la cesión con un significativo incremento de edificabilidad.

- UG-12; Las Roturas. Pendiente de concluir la urbanización, se clasifica como ámbito de Suelo Urbano No Consolidado. La parte más oriental se incluye dentro del nuevo sector de Suelo Urbanizable Sectorizado S-2.
- UG-13; Las Heras. El objetivo pretendido por las Normas Subsidiarias vigentes, de ordenar unos suelos vacantes interiores a una gran manzana de viviendas aisladas, no parece muy bien resuelto por la ordenación planteada, ya que quedaría una gran zona verde en cuña sin salida a ningún espacio público. Se reconsidera la ordenación eliminando la zona verde residual del interior de la manzana y el viario paralelo a la N-I. Se establece una nueva ordenación en la que se prevé una plaza central que resuelve el acceso a todas las parcelas, conectada con el exterior a través de las embocaduras de viario existentes.
- UG-14; Calle Nueva. Se elimina la Unidad y se suprime la calle señalada en la ordenación, ya que es inviable tanto por la topografía del sitio como por su incompatibilidad con la existencia de edificaciones recientes.
- UG-15; El Mesón. Se clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado (S-3) para actividades económicas. Puesto que los terrenos no están urbanizados en grado alguno y se trata de un ámbito que no está en continuidad con el Suelo Urbano existente, del que lo separa la vía pecuaria, la clasificación que más se ajusta a su situación actual es la de Suelo Urbanizable.

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

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

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

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

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

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

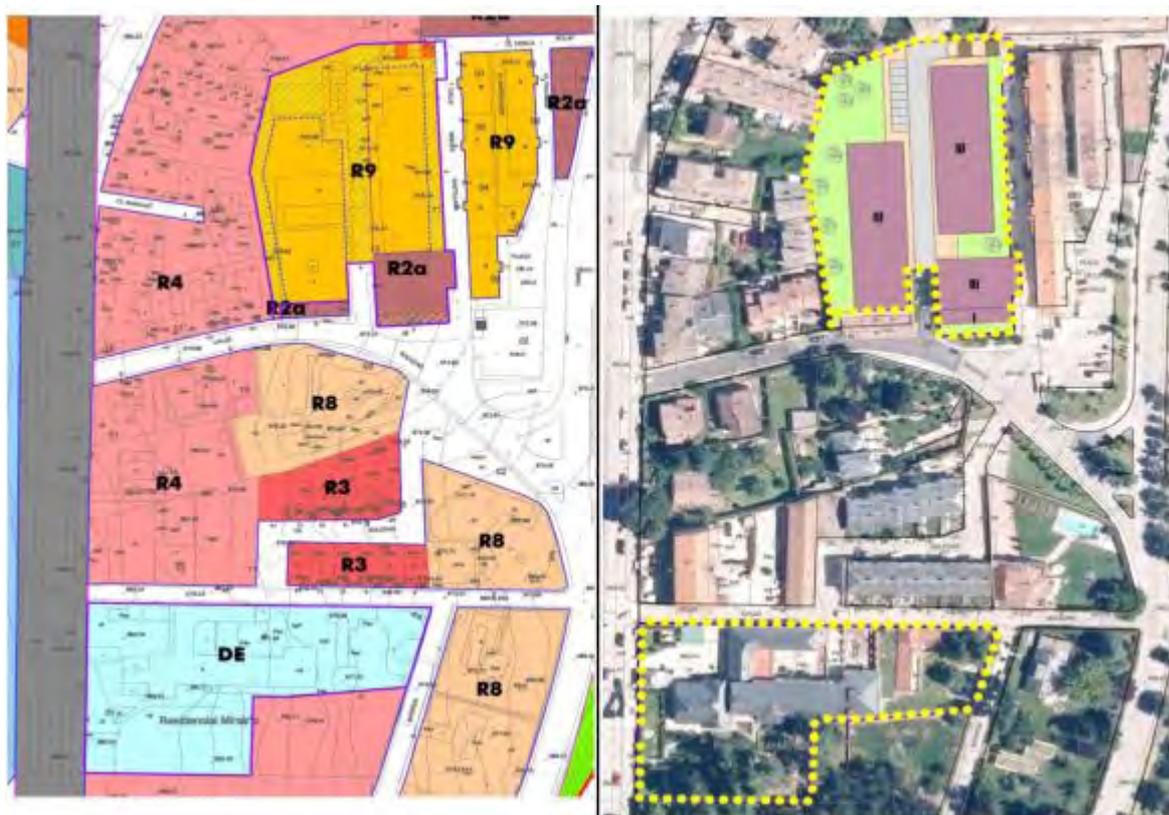


Figura 7. Propuesta de ordenación actuación de dotación.

3.4.14 PROPUESTAS SOBRE ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO

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

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

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

3.4.15 APARCAMIENTOS

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

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

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

3.5 ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

3.5.1 EL SUELO APTO PARA URBANIZAR DE LAS NNSS-1991

Las Normas Subsidiarias anteriores planteaban 3 sectores de suelo urbanizable (apto para urbanizar), de los cuales dos se incorporan a la propuesta de ordenación del Plan General

conforme a lo detallado en los siguientes epígrafes. El SAU-3, de uso industrial, se clasifica como Suelo No Urbanizable de Protección al formar parte de un Monte de Utilidad Pública.

3.5.1.1 ANTIGUO SECTOR SAU-1. RESIDENCIAL.

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

3.5.1.2 ANTIGUO SECTOR SAU-2. RESIDENCIAL.

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

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

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

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

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

3.5.1.3 ANTIGUA UG-15.

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

3.5.2 LOS NUEVOS SECTORES

3.5.2.1 SECTOR S-2. AMPLIACIÓN LAS ROTURAS.

Se reduce la superficie de Suelo Urbanizable incluida en el documento de Plan General de 2006 en la margen sur de la Carretera de Manjirón, limitándola al Sector contiguo al Suelo Urbano (S-2).

En parte estaba ya clasificado como Unidad de Gestión en el Suelo Urbano de las anteriores Normas Subsidiarias. También se reduce su superficie respecto a lo planteado en el documento de Avance.

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

3.5.2.2 SECTOR 3. EL MESÓN.

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

Se clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado para actividades económicas.

3.5.2.3 SECTOR S-4. CAMPUS TECNOLÓGICO DE TELEFÓNICA.

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



Figura 8. Delimitación del ámbito de "Telefónica"



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

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

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

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

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

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

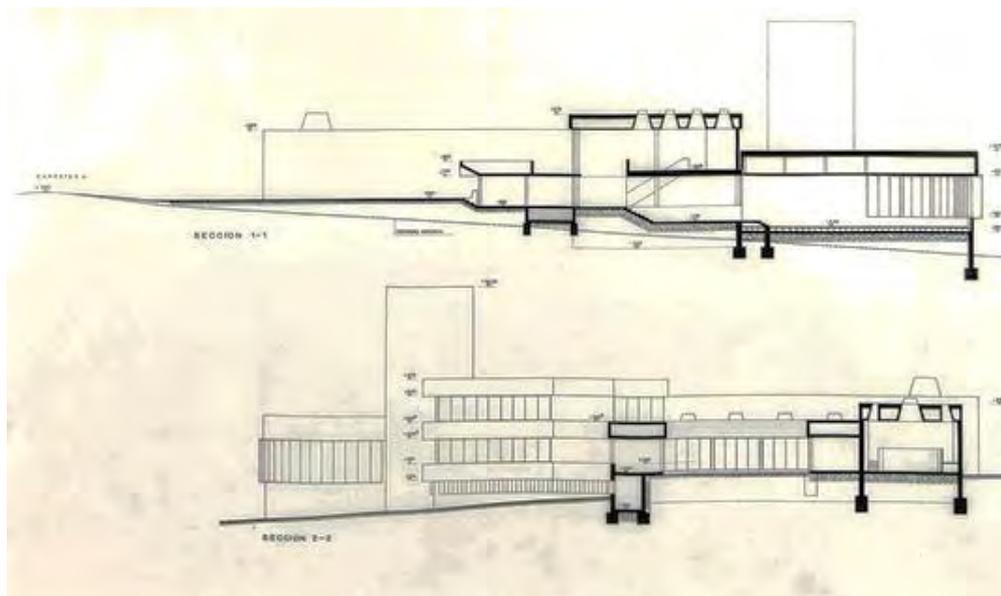
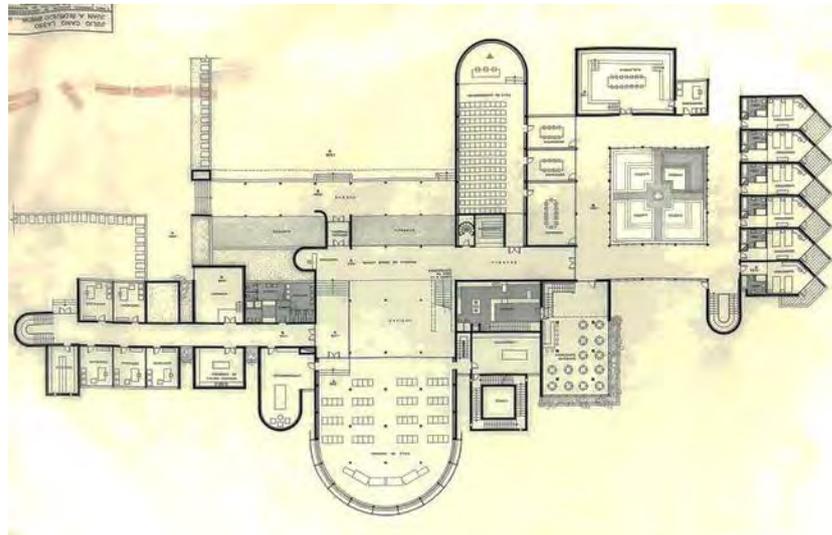
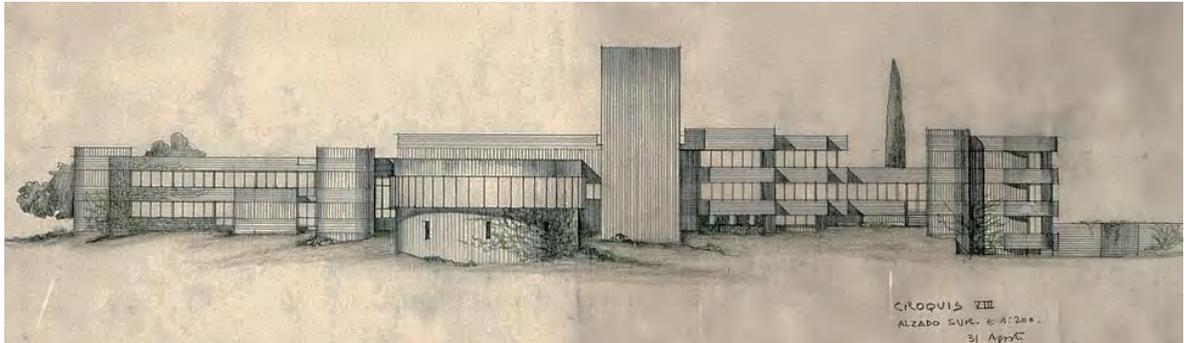
La compañía Telefónica ha presentado al ayuntamiento un documento con las líneas generales de su propuesta de campus tecnológico y de formación “Espacio Buitrago”, que se resume a continuación.

Entre 1970 y 2004 albergó la Estación de Comunicaciones por Satélite, centro de comunicaciones clave en las expediciones del Apolo y en sus conexiones con la estación Soyuz. Ésta estaba formada por cuatro



grandes antenas parabólicas y los edificios de servicio del centro.

Julio Cano Lasso, Medalla de Oro de la Arquitectura en 1991, fue el encargado ,junto con Juan A. Ridruejo Brieva, de proyectar la Estación de Comunicaciones por Satélite, junto a un centro de estudios y una residencia para la compañía.





Actualmente Buitrago se utiliza como Centro de Reuniones, tanto internas de la compañía como para sus proveedores. Se ha adaptado el edificio a la normativa de edificación vigente, fundamentalmente a lo relativo a la protección contra incendios y accesibilidad, además de la mejora de las condiciones de la edificación (impermeabilización de cubiertas, modernización de instalaciones, etc).

Los usos actuales son:

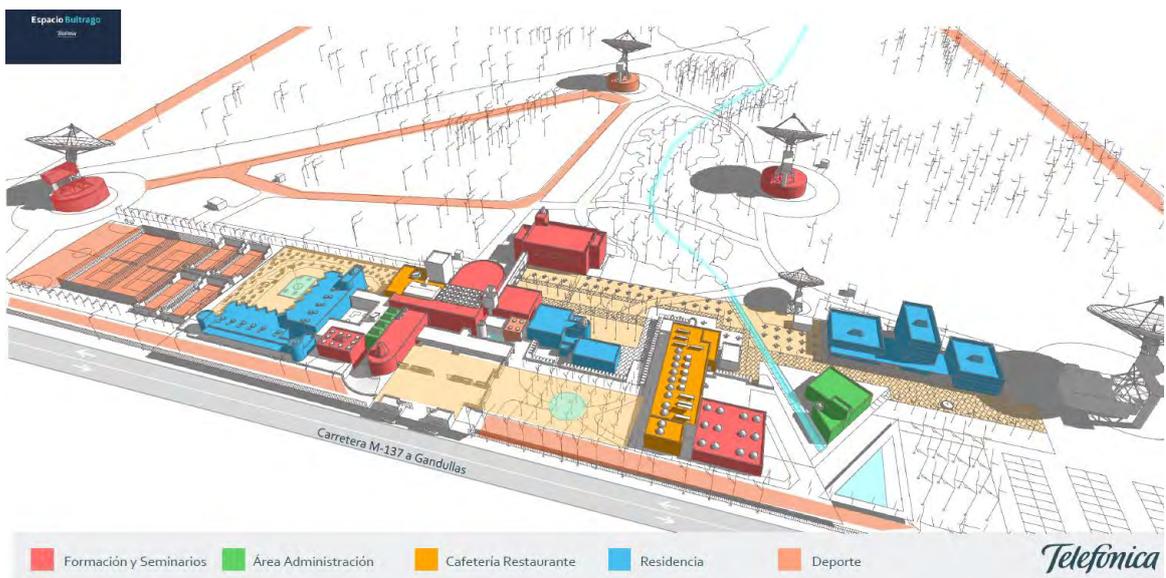
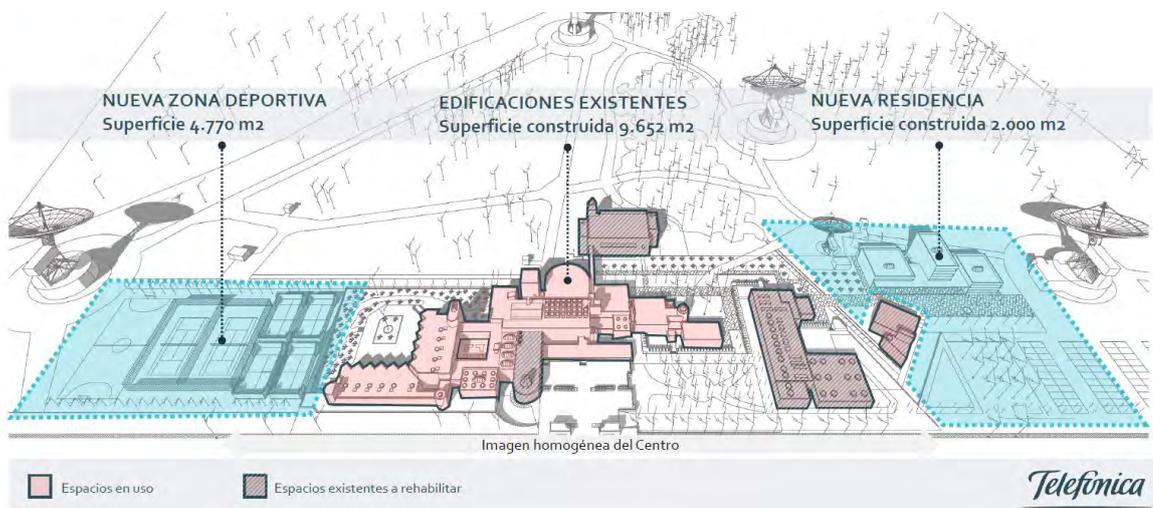
- *Salas de Reuniones:*
 - *Sala Magna (100 pax)*
 - *Biblioteca (16 pax)*
 - *3 Salas multifunción.*
 - *Auditorio (190 pax)*
 - *Salón Multiusos (100 pax)*
- *Sala de exposiciones sobre la Historia de las Telecomunicaciones.*
- *Residencia, que cuenta con 42 habitaciones (54 plazas)*
- *Servicio de restaurante y cafetería*

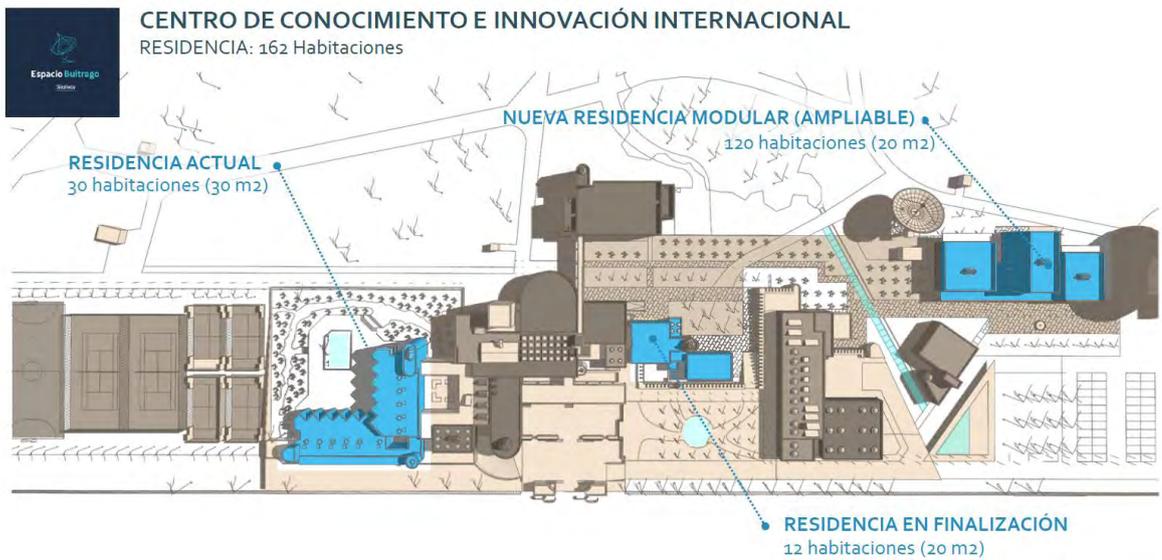
- Pista de running

La superficie construida es de 9.652 m², de los cuales 6.222 m² actualmente están en uso.

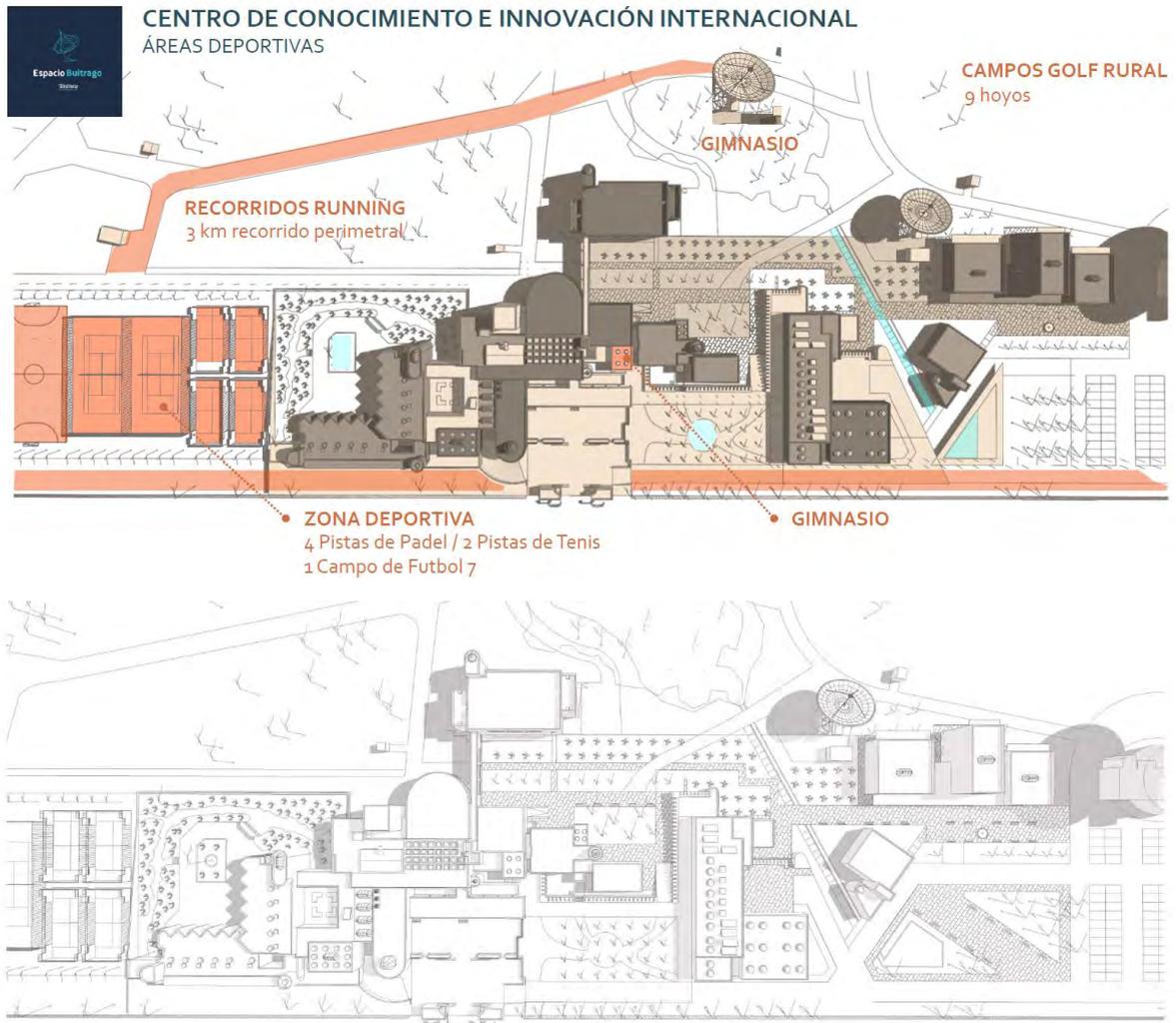
La propuesta presentada incluye:

- Zonas a recuperar: Sala para 14 aulas (992 m²), nuevo Comedor/Cafetería/espacio de descanso (819 m²), nueva sala multiusos con capacidad capacidad 250 personas (320 m²), Rectorado (238 m²), otros espacios (134 m²), y las antenas, que recogerán diferentes usos (927 m²)
- Nueva superficie construida en 6.770 m²: 120 nuevas habitaciones en la residencia (2.000 m²) y 4.770 m² de infraestructuras deportivas.









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

3.6 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

3.6.1 PLANTEAMIENTO

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

1. Protección de humedales, vegas y cuencas por el texto refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001, de 20 de julio), y la ley 7/1990 de Protección de embalses y Zonas húmedas de la Comunidad de Madrid, principalmente el embalse de Puentes Viejas y el de Riosequillo, que cuentan con los respectivos planes de ordenación.

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

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

Se aplica sobre los siguientes suelos:

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

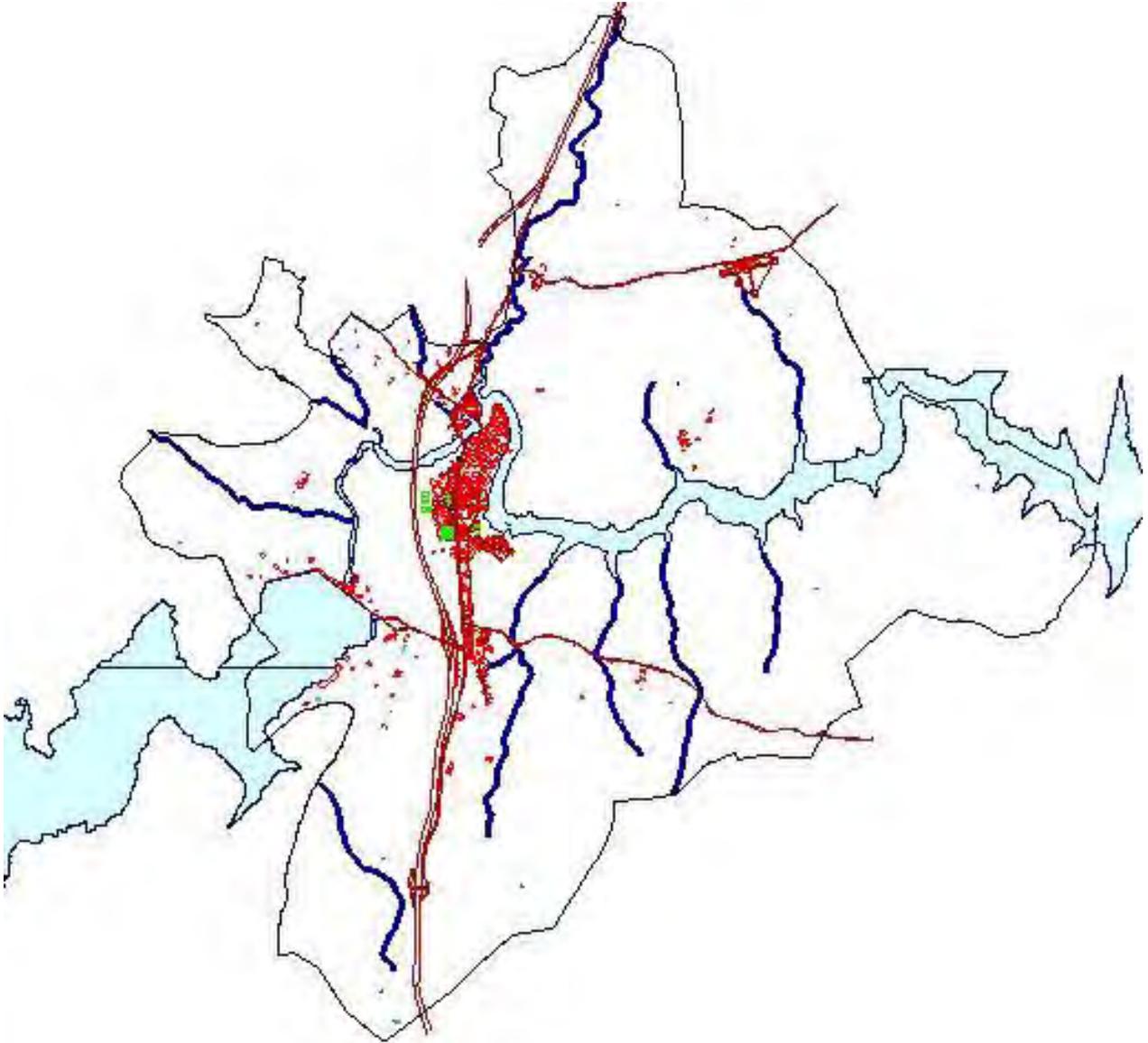


Figura 9 : Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces.

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

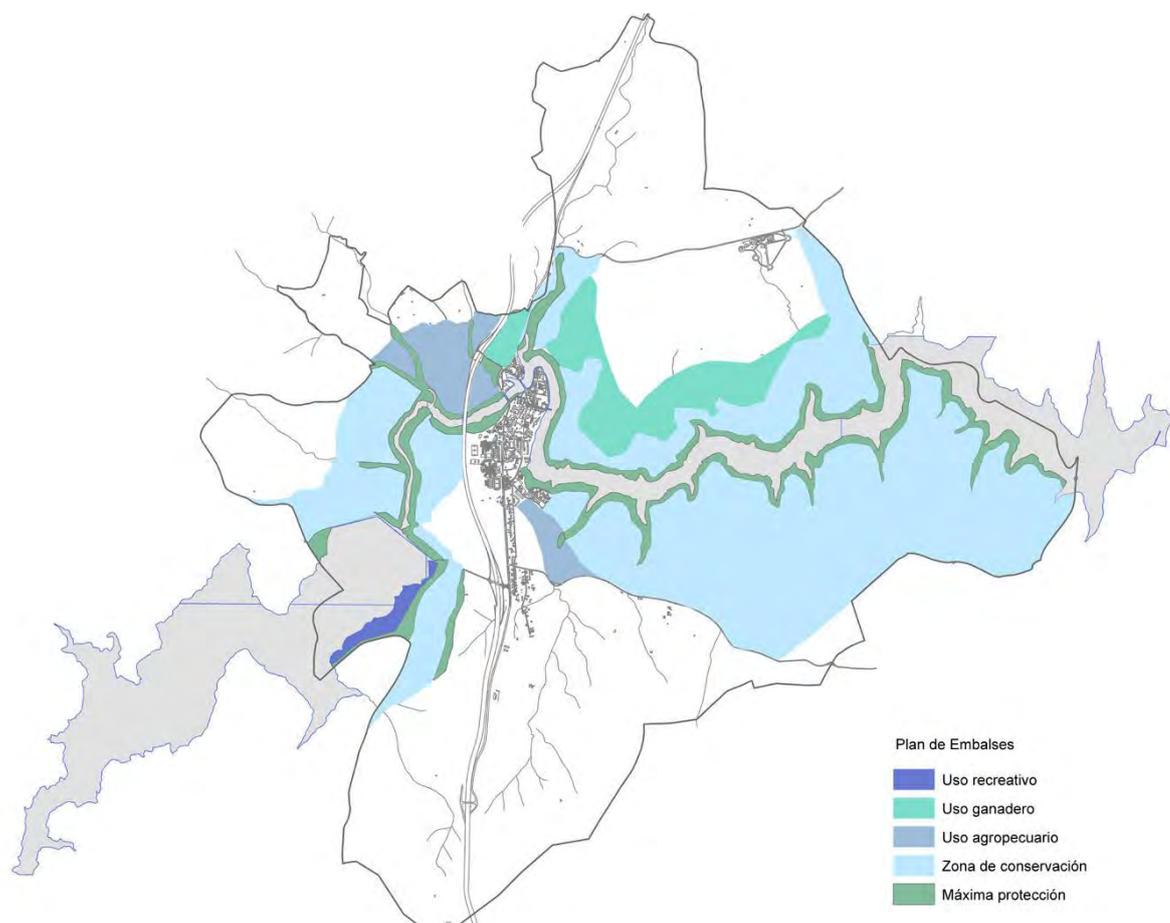


Figura 10. Protección de embalses

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

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

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

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

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

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

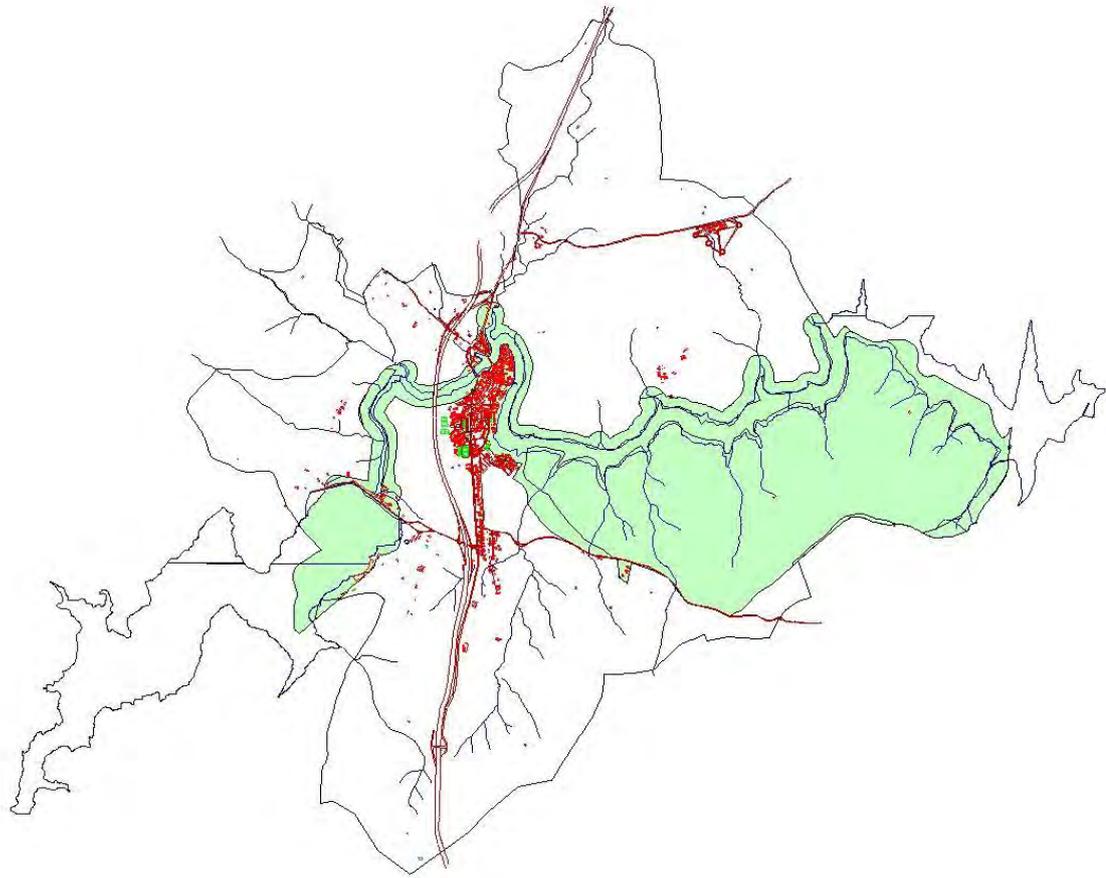


Figura 11. Protección de ZEC

3.6.4 SNUP-3: PROTECCIÓN FORESTAL

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

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

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

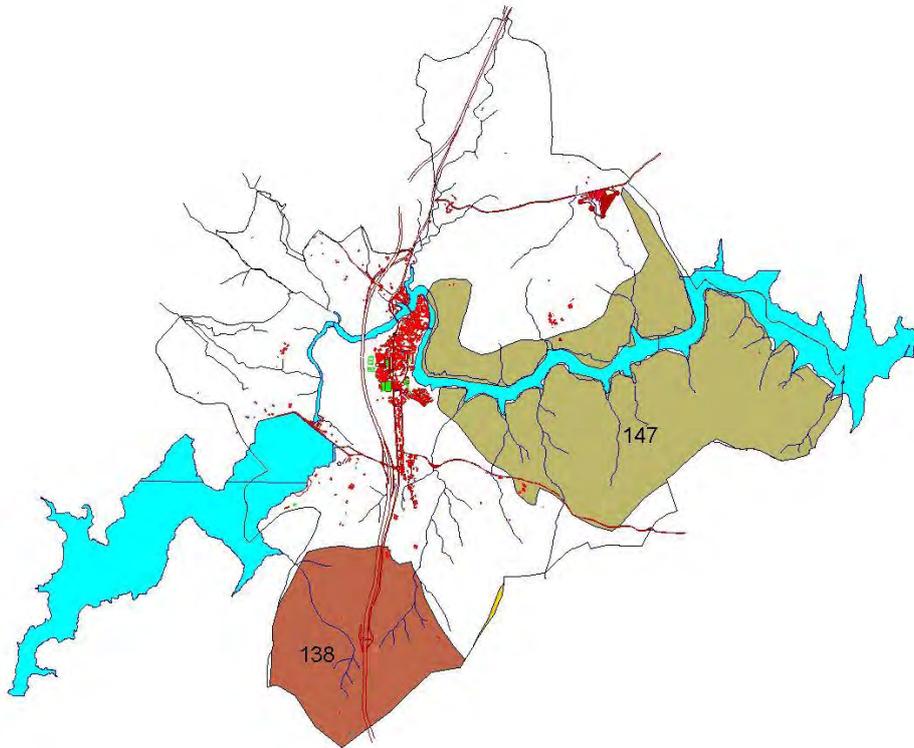


Figura 12. Montes de Utilidad Pública

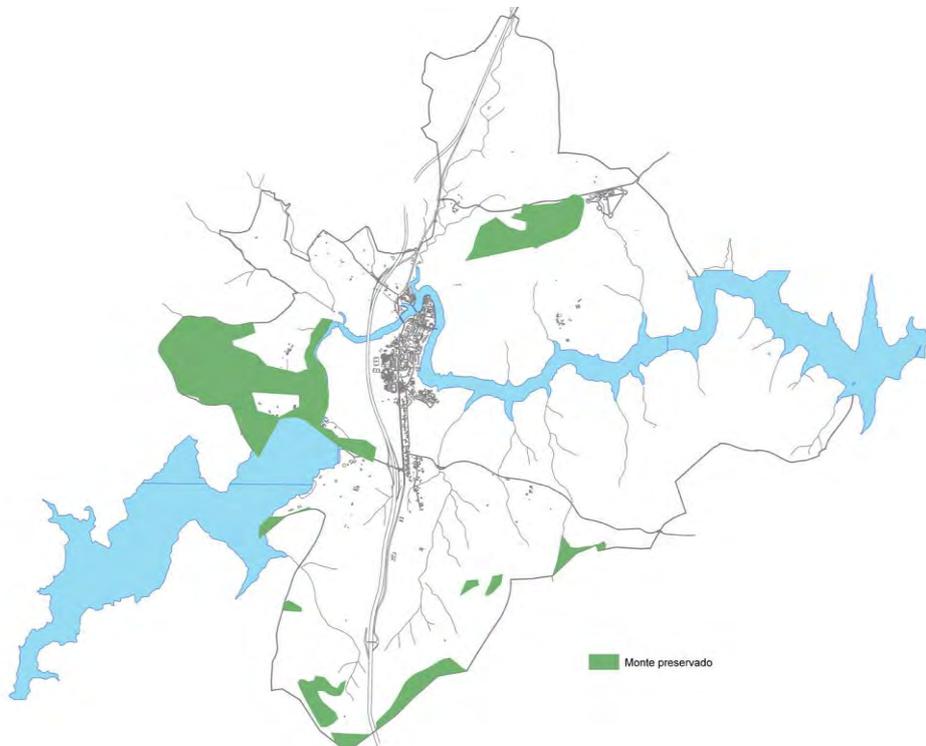


Figura 13. Montes preservados

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

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

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

En este ámbito se encuentra el matadero municipal, que se incluye en la Red Pública de Equipamientos Sociales con rango general.

3.6.5 SNUP-4: PROTECCIÓN DE HÁBITATS INVENTARIADOS

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

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

Se trata de los siguientes Hábitats:

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

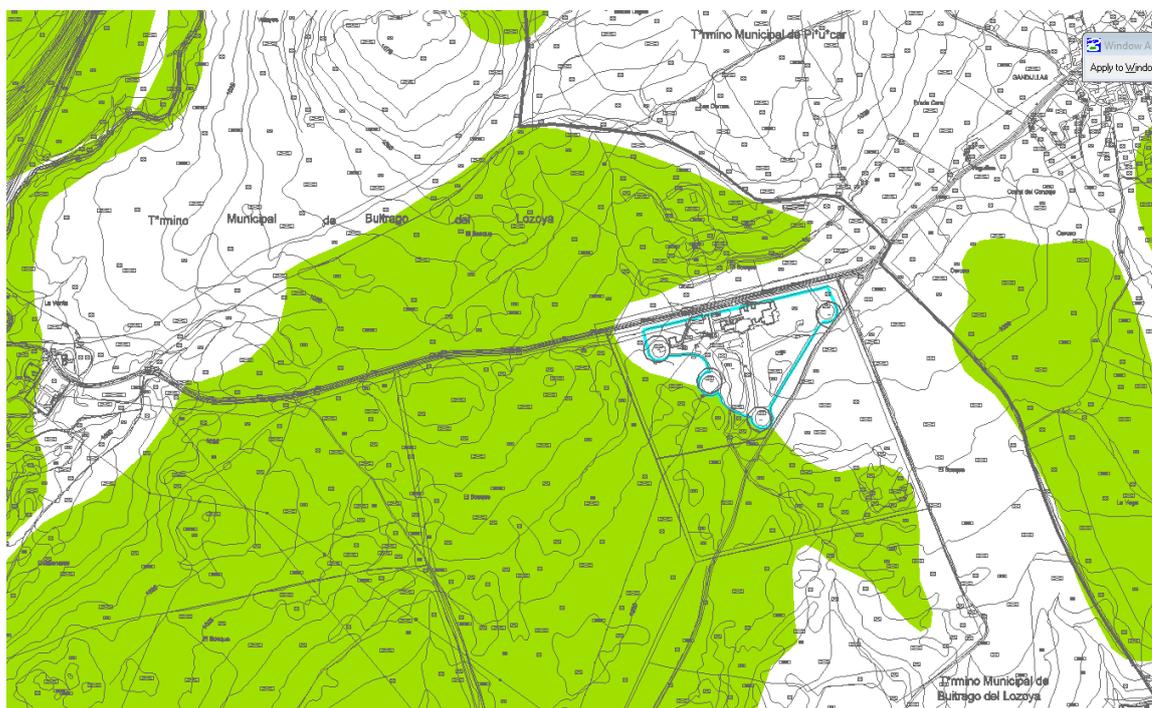


Figura 14: Hábitats 6220 y 6310.

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

3.6.6 SNUP-5: PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS

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

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

El tratamiento dado en el Plan General a las vías pecuarias del municipio, tanto en Suelo No Urbanizable de Protección como en otras clases de suelo, se describe más extensamente en el apartado 0 de la presente Memoria.

3.6.7 SNUP-6: PROTECCIÓN DE USOS AGROPECUARIOS TRADICIONALES

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

3.6.8 SNUP-7: PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA.

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

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

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

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

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

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

3.6.9 SNUP-8: PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

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

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

Las infraestructuras del territorio determinan, en suelo no urbanizable de protección, una afección cautelar de protección sobre sus suelos colindantes, en los términos establecidos por la legislación sectorial específica aplicable en cada caso: carreteras, caminos rurales, tendidos de energía eléctrica, etc.

3.6.10 OTRAS AFECCIONES SECTORIALES

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

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

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

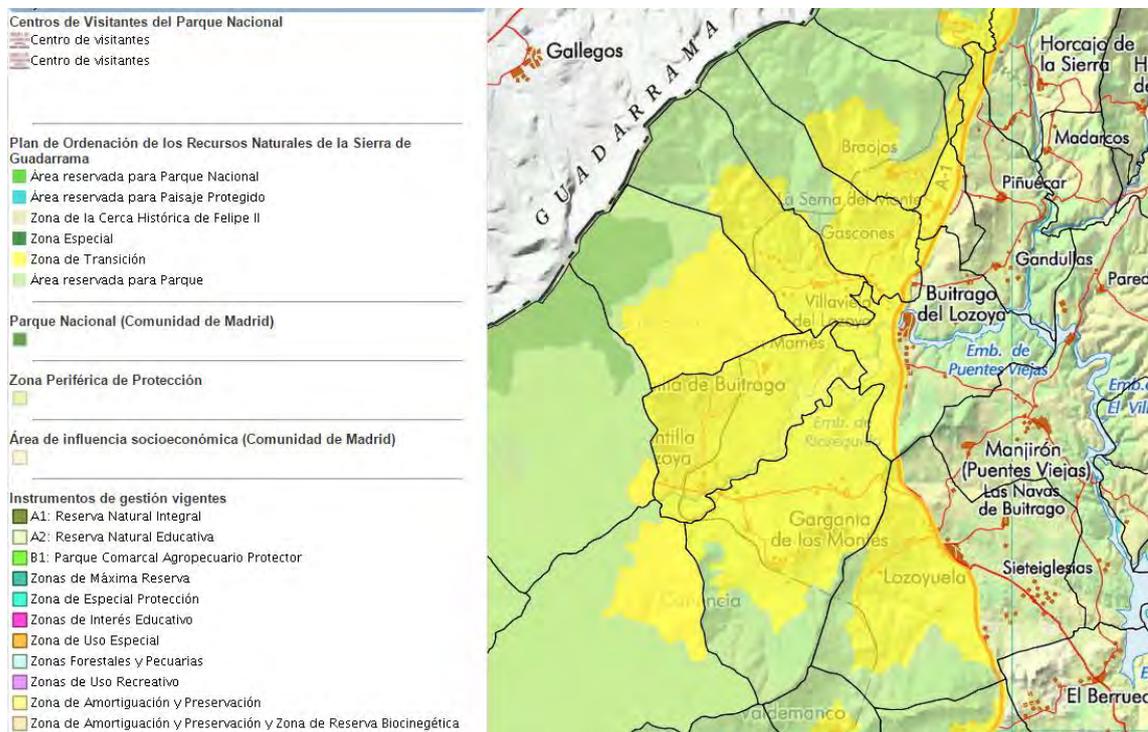


Figura 15. PORN Sierra de Guadarrama.

3.6.10.2 ZONA DE POLICÍA DE CAUCES

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

3.6.10.3 ZONA DE AFECCIÓN DE CARRETERAS

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

3.6.10.4 AFECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS

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

3.6.10.5 AFECCIÓN DE LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN

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

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

3.7 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

3.7.1 EL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE BUITRAGO DEL LOZOYA

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

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

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

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

...”

Así, entre otras determinaciones, 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 la Ordenanza 1 y en el resto de la Normativa de Catálogo las condiciones de intervención y protección sobre cada parcela, edificio y elemento aislado de interés; completándose las determinaciones con la calificación urbanística pormenorizada de cada edificio y parcela y con la ordenación de los espacios públicos.

La Declaración de BIC, además de delimitar el ámbito del Conjunto Histórico establece un Entorno de Protección que el documento de ordenación del CH recoge y divide en tres subámbitos.

Si bien el objeto del 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 ámbito del conjunto histórico de la Villa de Buitrago del Lozoya, declarado Bien de Interés Cultural mediante 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) 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 26.3, establece que debe incluir en el Plan General las determinaciones propias del Plan Especial de Protección enumerando los contenidos.

Artículo 26.- Planes especiales de protección.

...

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 Plan General incluye en su documentación todas estas determinaciones, con el mismo nivel de un Plan Especial de Protección.

3.7.2 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.

3.7.3 **EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PLAN GENERAL**

En el municipio existen también elementos exteriores a Conjunto histórico declarado BIC que merecen protección por su interés arquitectónico, artístico o histórico.

Esto elementos son incluidos en el Catálogo de protección del Plan, señalando los que únicamente tienen protección derivada de las determinaciones del planeamiento urbanístico y los que, además, cuentan con protección derivada de la normativa sectorial.

3.7.4 **MARCO LEGAL**

3.7.4.1 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

3.7.4.2 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.).

Los **molinos hidráulicos** son yacimientos arqueológicos con una normativa específica y con un valor histórico e industrial excepcional. La recuperación o rehabilitación de dichos bienes deben realizarse respetuosas con el elemento, permitiendo solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado (presa, acequia o caz de suministro, antepara, rampa o cubo, estolda o cárcavo, sala de molienda, canal de desagüe, etc.), dotándosele excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

3.7.4.3 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.

3.7.5 CRITERIOS DE CATALOGACIÓN: ELEMENTOS Y CARACTERÍSTICAS DETERMINANTES A PROTEGER EN LA EDIFICACIÓN.

Para la Catalogación de un edificio se clasifican los elementos y características determinantes, conforme a la siguiente relación:

1. Sistema estructural. Se entiende por Sistema Estructural el conjunto de elementos constructivos que configuran el esqueleto portante del edificio, valorándose como modo de construir.
2. 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.
3. Fachadas. Se entiende por fachadas los cerramientos exteriores de la edificación, que comprenden su organización de huecos, materiales, elementos constructivos y decorativos, etc.
4. 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. Alero.
 - e. Arco.
 - f. Patio.
 - g. Corredor o Galería.
 - h. Rejería y otros elementos de cerrajería.
 - i. Carpinterías.
 - j. Escaleras.

3.7.6 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.

3.7.7 PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y OTROS ELEMENTOS CONSTRUIDOS.

El Catálogo de Bienes Protegidos del Plan General establece los siguientes niveles de protección individualizada de elementos, en correspondencia con la significación arquitectónica de cada edificio, asociada a la calidad del espacio en que se ubica.

1. Protección integral
2. Protección estructural
3. Protección ambiental:
 - a. Ambiental A0
 - b. Ambiental A1
 - c. Ambiental A2
 - d. Ambiental A3 / ambiental A3*
 - e. Ambiental A4/ambiental a4*

3.7.7.1 PROTECCIÓN 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.

3.7.7.2 PROTECCIÓN 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.

3.7.7.3 PROTECCIÓN 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:

- I. 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.
- II. Edificios que, situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.
- III. Espacios urbanos de calidad destacada.

I. PROTECCIÓN AMBIENTAL A0

Este grado de protección se aplicará a aquellos bienes integrantes del patrimonio histórico en los que, por sus valores arquitectónicos, ambientales y/o paisajísticos, sea necesario conservar

aquellos elementos que los singularizan, incluyendo estructura, envolvente y configuración arquitectónica general (composición, volumetría, etc.), como salvaguarda de la identidad de la edificación, de la trama urbana y el paisaje, urbano o rural.

Los edificios o elementos incluidos en el grado de protección Ambiental A0 deberán conservar, a partir de su estado actual, aquellos elementos arquitectónicos que definen su tipología y las características del edificio en relación con su entorno.

II. PROTECCIÓN AMBIENTAL A1

Grado A1: Sobre los bienes inmuebles catalogados con protección ambiental que contengan en la ficha correspondiente la determinación A1 se permitirán, de entre las actuaciones tipificadas en el Capítulo tercero de este documento, las enumeradas para los grados anteriores y también las de reestructuración.

Asimismo, se permitirán sobre bienes con determinación A1 las obras de ampliación que reúnan todas y cada una de las condiciones siguientes:

- No implicar aumento de altura del bien catalogado.
- No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.
- No existir determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada.

La ordenanza de la zona en que se halla concede al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

III. PROTECCIÓN AMBIENTAL A2

Grado A2: Los bienes catalogados con protección ambiental con determinación A2 podrán ser objeto, además, de obras de ampliación que den lugar a aumento de ocupación en planta visible desde espacios públicos, siempre que reúnan las condiciones restantes señaladas en el párrafo anterior.

IV. PROTECCIÓN AMBIENTAL A3

Grado A3: Se permitirán obras de ampliación con aumento de altura, pero sin aumento de ocupación visible desde espacios públicos en aquellos bienes con protección ambiental con determinación A3, que reúnan las condiciones restantes de edificabilidad remanente y ausencia de protección de parcela que lo impida.

Grado A3*: Se permitirán obras de ampliación con aumento de altura, pero sin aumento de ocupación de parcela.

V. AMBIENTAL A4/AMBIENTAL A4*

Grado A4: La existencia de la determinación A4 hará posible la autorización de obras de ampliación con aumento de ocupación visibles desde espacios públicos y aumento de altura, siempre y cuando concurren las circunstancias restantes de edificabilidad suficiente y de ausencia de protección de parcela que lo impida.

Grado A4*: En actuaciones sobre inmuebles integrantes en el patrimonio industrial, como pueden ser molinos, tejares, fábricas, etc., será posible la autorización de las obras descritas para el grado ambiental A4 siempre y cuando la actuación mantenga e integre los elementos propios de estos edificios, como son los mecanismos y elementos de producción o los sistemas constructivos y dimensiones asociados a cada actividad. Se les dotará del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

Se considerarán excepcionales para cualquier grado de protección ambiental de las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable del Departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid previo a la concesión de licencia. Si la actuación afectase a un bien integrante del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (art. 2.1 Ley 3/2013 PHCM) será necesario igualmente informe favorable del departamento de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

3.7.8 CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN

En lo relativo al Catálogo el presente Plan General incluye:

1. Para el Conjunto Histórico y su Entorno de Protección, en documento diferenciado, con los siguientes subdocumentos:
 - a. Memoria de Información,
 - b. Memoria de Ordenación,
 - c. Normativa Urbanística y de Protección,
 - d. Fichas de Catálogo de Bienes Protegidos.
2. Para el resto del Municipio:
 - a. Normativa de Protección se compone de dos grandes capítulos:
 - i. La Normativa de Catálogo, en la que se define el contenido de la protección establecida en cada caso.
 - ii. Relación de elementos protegidos.
 - b. Fichas de Catálogo de Bienes Protegidos.

3.7.8.1 RELACIÓN DE ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO.

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

A. CONJUNTO HISTÓRICO

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

B. CONJUNTO HISTÓRICO: EDIFICIOS Y OTROS ELEMENTOS CATALOGADOS

Nº	REF. INPHIS	ELEMENTO	DIRECCIÓN	Nº	FIGURA PROTECCIÓN	TIPO DE PROTECCIÓN
CH- 1	CM/0027/016	RECINTO AMURALLADO DE BUITRAGO DEL LOZOYA			INTEGRAL	Bien de Interés Cultural
CH- 2	CM/0027/017	CASTILLO DE LOS MENDOZA	Plaza del Castillo	6	INTEGRAL	Bien de Interés Cultural
CH- 3	CM/0027/028	IGLESIA DE SANTA MARÍA DEL CASTILLO	Plaza Caídos	1	INTEGRAL	Bien de Interés Patrimonial
CH- 4	CM/0027/067	PUENTE DEL ARRABAL	Río Lozoya		INTEGRAL	Bien de Interés Patrimonial
CH- 5	CM/0027/041	FUENTE EN PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN (ANTES PLAZA DEL MERCADO).	Plaza de la Constitución		INTEGRAL	Bien de Interés Patrimonial
CH- 6	CM/0027/022	LAVADERO MUNICIPAL	Plaza de los Hornos (Belén Viviente)	1	AMBIENTAL 0	Bien de Interés Patrimonial
CH- 7	CM/0027/031	ESCUDOS DEL ANTIGUO AYUNTAMIENTO	Plaza del Castillo	4	ESTRUCTURAL. ESCUDOS: INTEGRAL	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado Escudos: BIC
CH- 8	CM/0027/034	POTRO DE HERRAR	Plaza del Gato / Infantado	2	POTRO: INTEGRAL; EDIFICIO: AMBIENTAL 0	Bien de Interés Patrimonial (potro)
CH- 9	CM/0027/026	HOSPITAL DE SAN SALVADOR	Calle Mártires	2	ARCO: INTEGRAL	Bien de Interés Cultural
CH- 10	CM/0027/066	EDIFICIO RESIDENCIAL.	Calle del Arco	10	AMBIENTAL 0	
CH- 11	CM/0027/061	PUENTE DE LA VILLA	Calle del Arco		INTEGRAL	Bien de Interés Patrimonial
CH- 12	CM/0027/065	NECRÓPOLIS MEDIEVAL			INTEGRAL	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado
CH- 13	CM/0027/047	EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Infantado 7-	9	AMBIENTAL 0; MURO: INTEGRAL	Bien de Interés Patrimonial
CH- 14	CM/0027/063	EDIFICIO DEL ESQUILEO	Plaza del Castillo		AMBIENTAL 3	Bien de Interés Patrimonial
CH- 15	CM/0027/045	CEMENTERIO DEL HOSPITAL DE SAN SALVADOR			INTEGRAL	Bien de Interés Patrimonial
CH- 16	CM/0027/016	BARBACANA DE LA MURALLA	Calle Cadena	0	INTEGRAL	Bien de Interés Cultural
CH- 17		EDIFICIO PARROQUIAL	Plaza del Gato	0	ESTRUCTURAL	
CH- 18		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	17	ESTRUCTURAL	
CH- 19		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	0	ESTRUCTURAL	
CH- 20		EDIFICIO TRADICIONAL	Calle de la Villa	0	AMBIENTAL 1	
CH- 21		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Jardines	0	AMBIENTAL 0	
CH- 22		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de la Constitución	0	AMBIENTAL 0	
CH- 23		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	0	AMBIENTAL 0	
CH- 24		EDIFICIO TRADICIONAL	Calle Infantado	0	AMBIENTAL 0	
CH- 25		EDIFICIO TRADICIONAL	Calle de la Villa	0	AMBIENTAL 0	
CH- 26		CONSTRUCCIÓN AGROPECUARIA	Plaza del Gato	4	AMBIENTAL 1	
CH- 27		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza del Gato	0	AMBIENTAL 0	
CH- 28		EDIFICIO AGROPECUARIO	Calle de la Villa	33	AMBIENTAL 1	
CH- 29		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle San Miguel	0	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		EDIFICIO CON ESCUDO	Calle del Arco	8	Escudo: INTEGRAL; Edificio: AMBIENTAL 0	Bien de Interés Cultural
CH-	38		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de la Constitución	4	AMBIENTAL 0	
CH-	39	CM/0027/046	CASA CALLE DE LA VILLA N° 3	Calle de la Villa	3	AMBIENTAL 0	Bien de Interés Patrimonial
CH-	40	CM/0027/040	CASA DE NIÑOS	Plaza del Castillo	3	AMBIENTAL 4 (edificio)	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado
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	CM/0027/020	PUENTE DE LA CORACHA	Río Lozoya		ESTRUCTURAL	Bien de Interés Patrimonial Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado
CH-	59		RESTOS DE LA IGLESIA DE SAN MIGUEL	Plaza de San Miguel		INTEGRAL	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado

C. CONJUNTO HISTÓRICO: ESPACIOS PÚBLICOS DE INTERÉS

Nº	ELEMENTO
1	Plaza del Gato / Plaza de los Caídos
2	Plaza del Castillo
3	Plaza de los Hornos
4	Plaza de la Constitución
5	Calle de la Villa
6	Plaza Castillejos
7	Plaza de San Miguel
8	Jardines de la Villa

D. ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO: 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 LOS 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 DE LA FARMACIA	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 CIGÜENUELA			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

E. ESPACIOS PÚBLICOS DE INTERÉS EN EL ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

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

F. RESTO DEL MUNICIPIO: EDIFICIOS Y OTROS ELEMENTOS CATALOGADOS

Nº	INPHIS	ELEMENTO	FIGURA PROTECCIÓN	RÉGIMEN PROTECCIÓN
1	CM/0027/015	PUENTE SOBRE EL RÍO SEQUILLO	ESTRUCTURAL	Bien de Interés Patrimonial
2	CM/0000/073	PUENTE DE CALICANTO SOBRE EL ARROYO TRINIDAD	INTEGRAL	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado"
3	CM/0027/011	PUENTE DE LOS TRES MUROS	INTEGRAL	"Bien de Interés Patrimonial
4	CM/0027/006	PUENTE DE VELAYOS	ESTRUCTURAL	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado"
5	CM/0000/031	ABRIGO DE LA DEHESA		"Bien de Interés Patrimonial
6	CM/0027/004	VELAYOS (PEÑA DEL ALEMÁN). ESTRUCTURAS DE LA GUERRA CIVIL	INTEGRAL (1)	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado"
7	CM/0027/007	LADERAS DEL BOSQUE - ESTRUCTURAS DE LA GUERRA CIVIL (1936-1939)	INTEGRAL (1)	Bien de Interés Patrimonial
8	CM/0027/008	LA ALDEHUELA - EL BOSQUE - ESTRUCTURAS DE LA GUERRA CIVIL (1936-1939)	INTEGRAL (1)	Bien de Interés Cultural
9	CM/0027/029	NIDOS DE AMETRALLADORA DEL CORDEL DEL BOSQUE	INTEGRAL	"Bien de Interés Patrimonial
10	CM/0027/057	TOMILLAR - LAS GARIÑAS - LOS UGALDES - ESTRUCTURAS DE LA GUERRA CIVIL	(1)	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado"
11	CM/0027/058	PORTACHUELO VIEJO - PEÑA CALDERA - ESTRUCTURAS DE LA GUERRA CIVIL	(1)	"Bien de Interés Patrimonial
12	CM/0027/059	PORTACHUELO - CERRO BULLERO - ESTRUCTURAS DE LA GUERRA CIVIL	(1)	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado"
13	CM/0000/263	CABEZA RETAMOSA	INTEGRAL (1)	"Bien de Interés Patrimonial
14	CM/0027/002	PALACIO DE EL BOSQUE	AMBIENTAL 0	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado"
15	CM/0027/014	DESPOBLADO DE VIÑADEROS		"Bien de Interés Patrimonial
16	CM/0027/025	LAVADERO DE LANA	AMBIENTAL 0	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado"
17	CM/0027/032	CASA DE LAS CERRADAS	AMBIENTAL 0	"Bien de Interés Patrimonial
18	CM/0027/033	FUENTE CAMINEROS	INTEGRAL	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado"
19		ESTACIÓN DE COMUNICACIONES POR SATÉLITE DE TELEFÓNICA	AMBIENTAL 2	Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado"
20		EDIFICACIONES EN CONJUNTO POBLADO DE LA PRESA	AMBIENTAL 1	"Bien de Interés Patrimonial

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

G. OTROS ELEMENTOS: VÍAS PECUARIAS

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

H. OTROS ELEMENTOS: ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

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

3.8 TRATAMIENTO DE LAS VÍAS PECUARIAS**3.8.1 DESCRIPCIÓN**

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.

Conforme al artículo 4 de la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid los fines que deben perseguir las actuaciones en las vías pecuarias son los siguientes:

1. Asegurar la adecuada conservación de las vías pecuarias de la Comunidad de Madrid y adoptar cuantas medidas para su restauración y protección adecuada sean necesarias.
2. Asegurar a través de las vías Pecuarias la biodiversidad y el intercambio genético de la flora y fauna de la Comunidad, contribuir a la preservación de razas autóctonas y al aprovechamiento de los recursos pastables.
3. Promover y fomentar el contacto entre los ámbitos urbano y rural, favoreciendo las actividades medioambientales, sociales y culturales compatibles en torno a las vías pecuarias, de manera que suponga la creación y mantenimiento de una conciencia social conservacionista y sirva de satisfacción a la demanda de esparcimiento y recreo al aire libre.

El siguiente esquema y listado recoge las Vías Pecuarias clasificadas en el término municipal, que se representan también en los Planos de Ordenación del Plan General a sus diferentes escalas.

Nº	NOMBRE VÍA PECUARIA	LONGITUD (m)	ANCHURA Legal
1	Cañada Real de Velayos	8.500	75,22
2	Cañada Real de San Lázaro	3.600	75,22
3.1	Cañada Real del Chaparral. Tramo 1	1.050	75,22
3.2	Cañada Real del Chaparral. Tramo 2	2.250	75,22
4.1	Colada de Cobillos. Tramo 1	600	16,71
4.2	Colada de Cobillos. Tramo 2	500	16,71
5	Colada de las Pozas	1.500	16,71
6	Colada del Chorrillo	2.000	8-30
7	Colada de las Garíñas	3.500	5-15
8	Colada de las Tejas	800	5
9	Colada de las Eras	500	5
10	Descansadero de las Ventas	SUP.: 81.215,82 m ²	

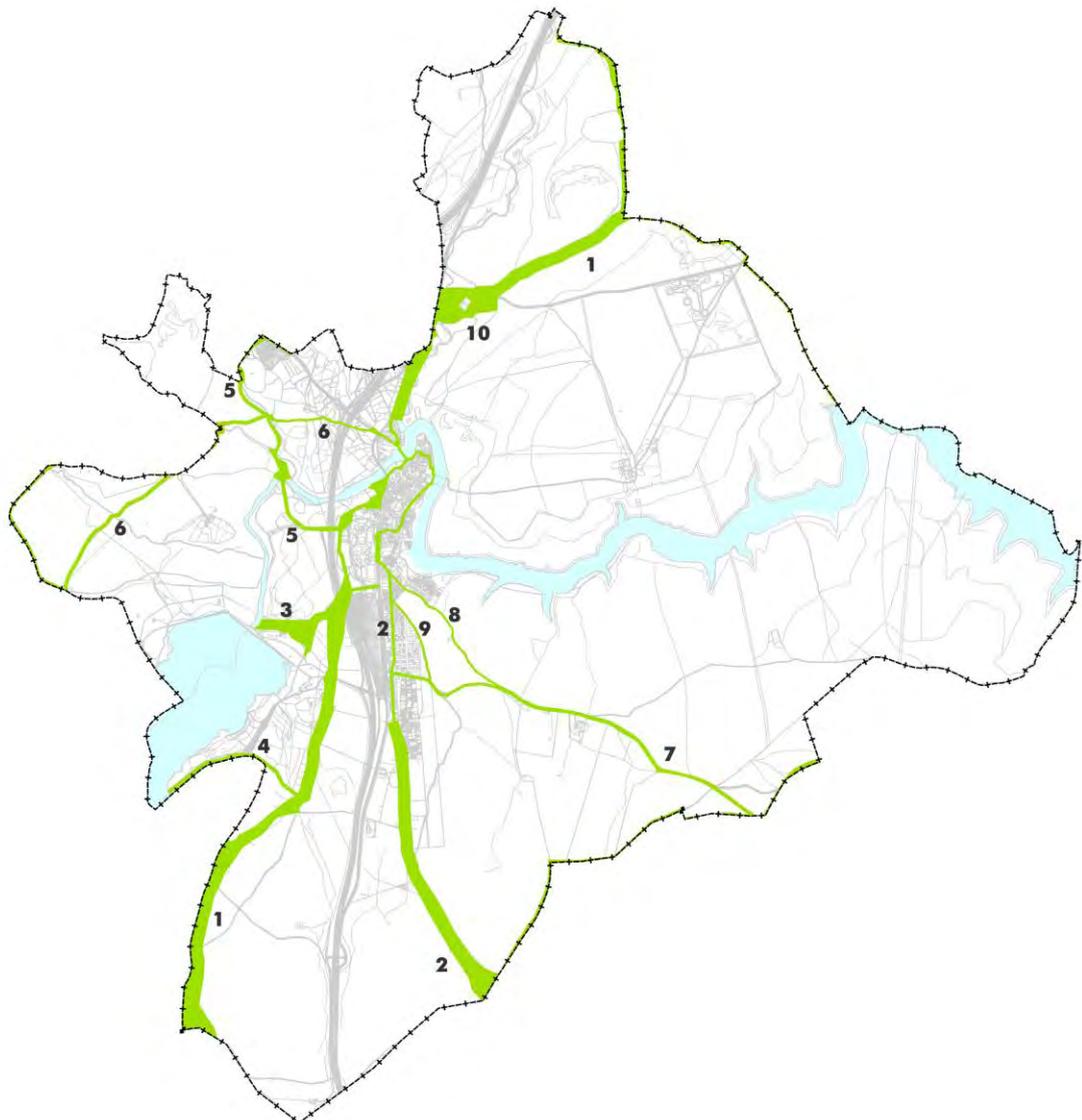


Figura 16: Vías pecuarias.

En el Plan General 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, entre los que se destacan los siguientes:

1. Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del Término Municipal de Buitrago del Lozoya. Aprobado el 25/4/1946.
2. Proyecto de Modificación nº 1 de la Clasificación de las Vías Pecuarias. Aprobado el 2/6/1958.
 - a. Declara como innecesarios dos tramos de la Cañada Real del Chaparral y de la Colada de Cobillos, ocupados por el Embalse de Riosequillo.
 - b. Declara como sobrante un ancho de 65,22 metros del tramo 2º de la Cañada Real de San Lázaro, cuyo ancho inicial era de 75,22 m, quedando con un ancho de 10 metros. Sobre estos terrenos sobrantes se dispondría más tarde una urbanización de viviendas unifamiliares. Su configuración actual conserva libre el ancho de 10 metros, hoy convertido en la Calle San Lázaro, dispuesta en posición central entre el límite sur y la Carretera de Mangirón, dando acceso a ambos lados a parcelas con 32,6 metros de fondo; y en posición lateral entre dicha carretera y el Cuartel de la Guardia Civil, dejando todo el ancho sobrante en su lado occidental, con parcelas con los 65,22 metros de fondo.
3. Proyecto de Modificación nº 2 de la Clasificación de las Vías Pecuarias. Aprobado el 24/7/1964. Reduce de 75,22 m a 60,22 m el ancho de la Cañada Real de Velayos, en un tramo de 700 m comprendido entre el Cementerio y el Paraje de Peñalta. El motivo indicado en el proyecto era la liberación de terrenos para la creación de una Escuela de Formación Profesional Agropecuaria.
4. Plano fechado el 9/11/1964, elaborado por el Perito Agrícola del Estado, donde se deslindan las parcelas resultantes tras la aprobación de la Modificación nº 2.
5. Proyecto de Modificación nº 3 de la Clasificación de las Vías Pecuarias. Aprobado el 22/9/1967. Declara como sobrante una porción de 5.894,15 m² pertenecientes al Descansadero de las Ventas, para la construcción de una subestación eléctrica que, en primer término, tenía por objeto el suministro eléctrico a las instalaciones de Telefónica en la Carretera de Gandullas.

3.8.2 TRATAMIENTO

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

1. Se establece una calificación de Red Pública Supramunicipal con carácter estructurante para todas las vías pecuarias, independientemente de la clasificación del suelo que atraviesen. Dicho tratamiento se recoge en el plano de ordenación estructurante PO-2.
2. Se establece una categoría específica de Suelo No Urbanizable de Protección SNUP-5, de protección de Vías Pecuarias, indicada gráficamente en el plano de ordenación estructurante PO-1. En aquellos tramos de vía pecuaria que cruzan terrenos en Suelo No Urbanizable que son objeto de protección por otros motivos prevalentes, (cauces, red

natura, infraestructura viaria, etc.), se mantiene la afección de vía pecuaria a pesar de su clasificación conforme a otra categoría de protección. La afección de representa mediante tramado superpuesto en el plano de ordenación estructurante PO-1.

3. En los tramos donde las Cañadas Reales de Velayos y San Lázaro atraviesan el suelo urbano consolidado, se han establecido calificaciones de viario y/o espacio libre público, representándose la afección pecuaria, superpuesta a dichas calificaciones, en los planos de ordenación pormenorizada PO-3 y PO-4.
4. En las zonas de contacto con los suelos urbanos y urbanizables, se ha establecido el límite de éstos coincidiendo con el de las vías pecuarias identificadas, excluyendo el dominio público pecuario. La excepción a este criterio general es una porción de la Cañada Real de Velayos que se superpone con algunos equipamientos municipales existentes en el borde occidental del núcleo, donde para solucionar el conflicto se plantea la propuesta descrita en el epígrafe siguiente.

3.8.3 PROBLEMÁTICA DE LA CAÑADA REAL DE VELAYOS Y DE LA CAÑADA REAL DE SAN LÁZARO

En 1964 se aprobó la Modificación nº 2 de la Clasificación de Vías Pecuarias en Buitrago, que liberaba un espacio de 60,22 metros de anchura entre el cementerio y la “Fuente de Arriba”, deslindándose los terrenos conforme a lo recogido en el levantamiento de 9/11/1964. No obstante, la idea inicial de implantación de una Escuela de Formación Profesional Agropecuaria, presumiblemente sobre la “parcela nº 2”, no llegó a materializarse.

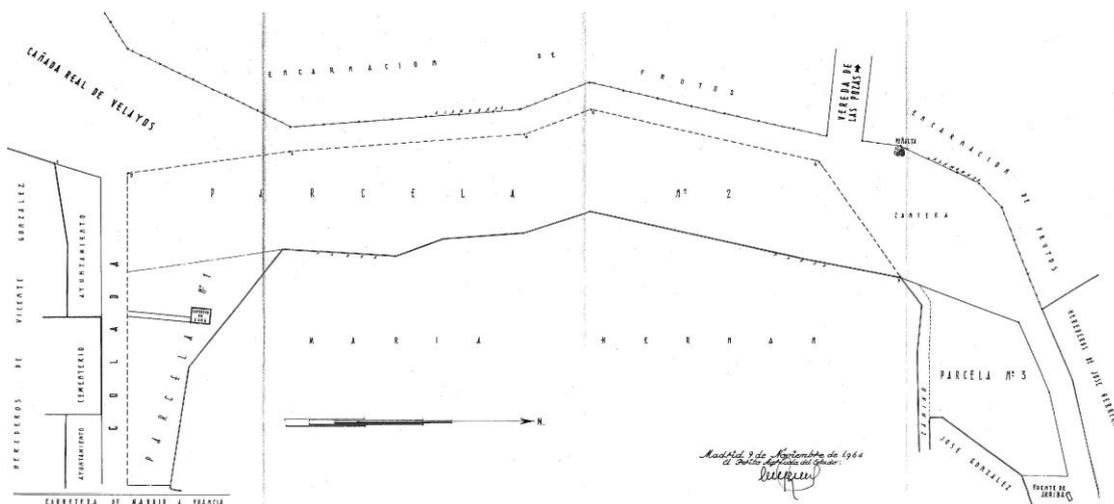


Figura 17: Cañada Real de Velayos.

De esta forma los terrenos sobrantes, de titularidad municipal, quedaron en desuso; hasta que a partir de los años 80 del pasado siglo el Ayuntamiento comenzó a utilizarlos para la implantación de una serie de equipamientos municipales al servicio de la población de Buitrago, tales como el Colegio Público Peñalta, el Pabellón Polideportivo o el Campo de Fútbol Municipal.

No obstante, la ausencia de un amojonamiento o deslinde que trasladara sobre el terreno los límites de las fincas representadas en el plano de 9/11/1964, dificultaba el replanteo in situ de las instalaciones proyectadas. El hecho de que parte la “parcela nº 2” se utilizara para la apertura de la Calle Miramontes, contribuyó a generar confusión sobre el lidero desde el cual debían ser medidos los 60,22 metros de la franja de terreno desafectada en 1964.

El resultado fue que parte de estas instalaciones municipales invadieron parcialmente los terrenos de la Cañada de Velayos, de forma especialmente significativa en los casos del Campo de Fútbol y del Pabellón Deportivo junto al Colegio Peñalta; tal y como puede apreciarse en la siguiente figura, elaborada con el deslinde facilitado 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.



Figura 18: Delimitación sobre ortofoto.

Para solucionar el conflicto, el Plan General propone actualizar el deslinde de la Cañada Real de Velayos, con el fin de acomodarlo a la realidad existente; permutando los suelos indebidamente ocupados por otros de superficie equivalente, restituyendo la superficie y el ancho inicial. La propuesta se resume en el siguiente esquema.

Estas permutas garantizarían, para estos tramos urbanos de las vías pecuarias, el uso característico y prioritario, así como los usos comunes compatibles y complementarios, establecidos en los artículos 30, 31 y 32 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, y que actualmente no están garantizados por las ocupaciones mencionadas.

Así mismo, la Cañada Real de San Lázaro discurre por suelo urbano, solapándose con la antigua travesía de la Carretera Nacional. Se propone incluir parte de esta vía en la permuta de suelos para garantizar también que se adecúe el nuevo trazado a las condiciones exigidas por el Servicio de Vías Pecuarias.

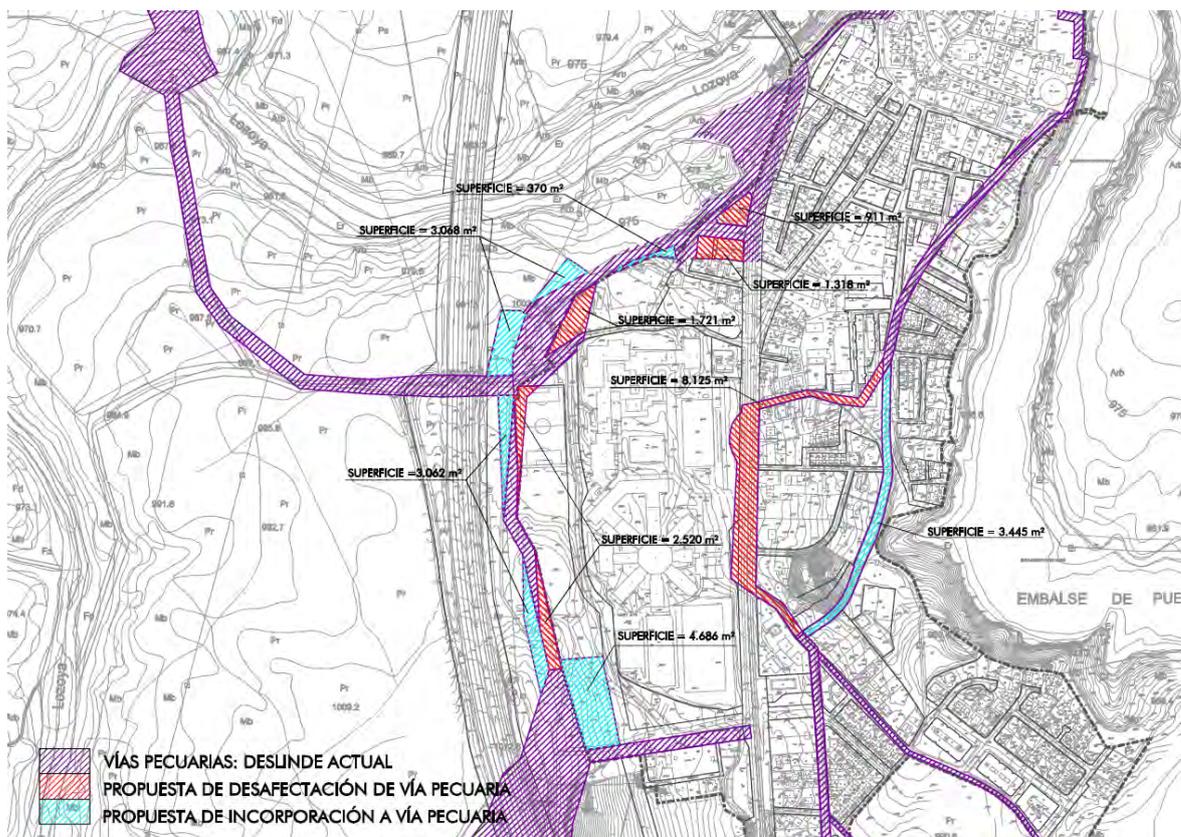


Figura 19: Propuesta de permutas de Vías Pecuarias

Tal y como puede apreciarse, se desafectarían un total de **14.630 m²** de superficie correspondientes a las siguientes ocupaciones de vía pecuaria:

1. Pabellón polideportivo en las inmediaciones de la calle Peñalta: 1.762 m².
2. Campo de fútbol y tramo entre la calle Peñalta y el Camino Cementerio: 2.520 m².
3. Parcela de referencia catastral 64833-01, ocupada por el edificio de la Cruz Roja: 911 m².
4. Parcelas edificadas, de referencias catastrales 64831-01, 64831-02 y 64831-03: 1.316 m².
5. Tramo formado por la calle San Lázaro, la avenida de Madrid y la calle Soledad: 8.121 m².

Para restituir este dominio público pecuario indebidamente ocupado, se plantea una permuta por **una superficie total de 14.631 m²**, distribuida entre los siguientes terrenos:

1. Partes no deslindadas como vía pecuaria de las parcelas municipales de referencia catastral 64830-08 (urbana) y parcela 9004 del polígono 14 (rústica): 3.438 m².
 - a. 3.068 m²
 - b. 370 m²
2. Dominio público formado por calle Miramontes y Camino Cementerio y parcelas de referencia catastral 62800-01-02-03-04.
 - a. 3.062 m²
 - b. 4.686 m²
3. Tramo del Paseo del Río Lozoya: 3.445 m².

Se adjuntan a continuación las fichas catastrales de las parcelas afectadas.

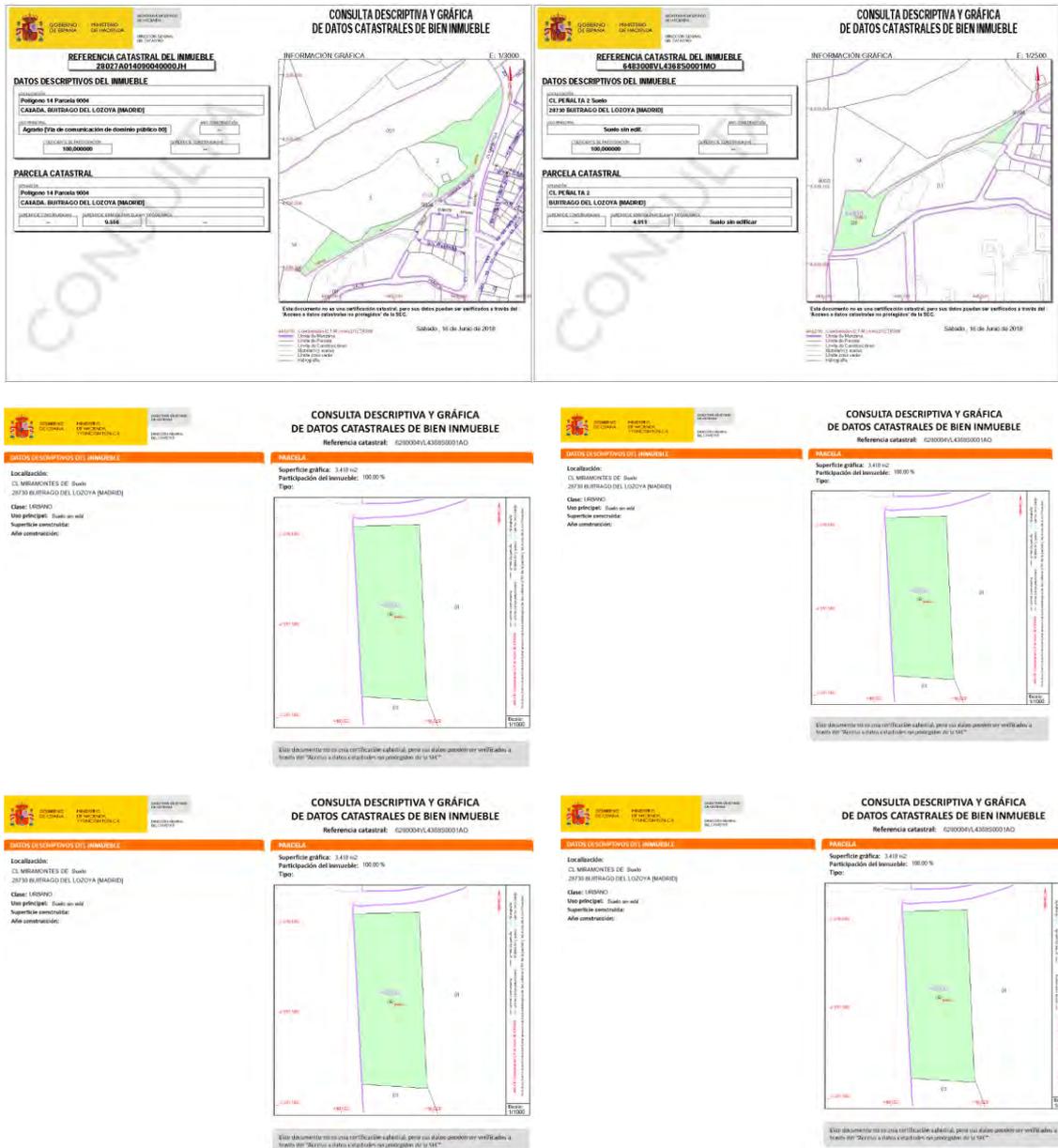


Figura 20: Fichas catastrales

La propuesta se encuentra debidamente recogida en los planos de ordenación estructurante y detallada del presente Plan General, números PO-2, PO-3 y PO-4. Una vez aprobado definitivamente, se procedería a la formalización de las parcelaciones y permutas correspondientes, con la tramitación administrativa que proceda.

3.9 TRÁFICO Y MOVILIDAD

Se incorpora al Plan General un estudio de tráfico y movilidad específico en el que se analizan los cambios en la incidencia de los desarrollos urbanísticos del Plan General de Ordenación Urbana de Buitrago de Lozoya, para el año de puesta en servicio y el año horizonte (20 años después del año de puesta en servicio).

Para evaluar el funcionamiento del tráfico, se analizarán la situación actual, y la situación tras la puesta en servicio de los sectores, de uso residencial y de actividades económicas.

3.10 ASPECTOS CUANTITATIVOS

3.10.1 EL DIMENSIONADO DEL SUELO RESIDENCIAL

3.10.1.1 CAPACIDAD TEÓRICA

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

Por otra parte, considerando que las 740 viviendas ocupadas están habitadas por los 1.884 habitantes permanentes registrados en el municipio según el padrón de 2019, concluimos una ratio media de **2,51 habitantes por vivienda**. A partir de este dato obtenemos también una aproximación al número máximo de habitantes correspondiente, con los resultados recogidos en el siguiente cuadro.

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

3.10.1.2 ESTIMACIÓN REAL

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

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

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

CAPACIDAD RESIDENCIAL SUELO URBANO CONSOLIDADO

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

CAPACIDAD RESIDENCIAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

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

CAPACIDAD RESIDENCIAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

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

CAPACIDAD RESIDENCIAL TOTAL

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

De las determinaciones del Plan se desprende una previsión de población permanente teórica de 2.112 habitantes, frente a los 1.884 registrados en 2019. Ello justifica la capacidad del modelo para absorber un incremento de población permanente de un 12%; cifra razonable en términos de proyección para unos 20 años de vigencia del Plan General.

Por su parte, la capacidad de acogida del modelo para habitantes ocasionales, vinculados a las viviendas de segunda residencia, ascendería a 1.338. Sobre una estimación actual de 892, supondría un incremento de un 50% para el mismo período.

3.10.2 SUPERFICIES CLASIFICADAS

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

3.10.2.1 SUELO URBANO

TOTAL SUELO URBANO

ÁREA HOMOGÉNEA		USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL
AH-1	VILLA DE BUITRAGO	Residencial de casco	60.237,48
AH-2	BARRIO DEL ARRABAL	Residencial de casco	42.540,01
AH-3	ENSANCHE HISTÓRICO	Residencial de casco	68.794,29
AH-4	DOTACIONAL OESTE	Dotacional	138.623,63
AH-5	CIUDAD JARDÍN	Residencial mixto	87.137,62
AH-6	EL PINAR	Residencial mixto	38.630,11
AH-7	ENSANCHE UNIFAMILIAR 1	Residencial mixto	29.780,40
AH-8	ENSANCHE UNIFAMILIAR 2	Residencial unifamiliar	246.696,66
TOTAL SU			712.440,19

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

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

3.10.2.2 SUELO URBANIZABLE.

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

3.10.2.3 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

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

* *Se superpone parcialmente con otras protecciones*

3.10.2.4 RESUMEN GLOBAL.

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

4 DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES.

4.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

4.1.1 DEFINICIÓN.

Con carácter de Determinación de Ordenación Estructurante, conforme al artículo 35.2-a de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan General clasifica el suelo del término municipal en Urbano, consolidado y no consolidado, Urbanizable, y No Urbanizable de Protección, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento y conforme al régimen específico que se desarrolla en los Títulos 9, 10 y 11 de la Normativa Urbanística.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda.

La delimitación de las distintas clases de suelo que establecen el presente Plan General se establece conforme a los criterios básicos de utilización del suelo recogidos en el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre), así como a los artículos 14, 15 y 16 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4.1.2 SUELO URBANO.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que, formando parte de la trama urbana, cumplen alguna de las condiciones señaladas en el artículo 14.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Conforme al artículo 14.2 de la misma Ley, el presente Plan diferencia las siguientes categorías dentro de esta clase de suelo:

- I. SUELO URBANO CONSOLIDADO: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.
- II. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados mediante actuaciones integradas.

La delimitación de estos suelos queda reflejada en los planos de ordenación, recogándose su régimen particular en el Título 9 de la Normativa Urbanística y en el Fichero Normativo.

4.1.3 SUELO URBANIZABLE.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación.

Sobre los criterios para su delimitación, resulta conveniente precisar que el artículo 15 LSCM define estos suelos por exclusión, por no proceder su clasificación como suelo urbano o no

urbanizable de protección. Siendo así, todos los terrenos del municipio que no fueran ya urbanos o que no merezcan ningún tipo de protección, deberían en principio clasificarse como urbanizables. Tal planteamiento se correspondería con el artículo 10 de la derogada Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones; vigente cuando se aprobó la LSCM 9/2001.

No obstante, debe señalarse que el posteriormente aprobado Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre) vino a modificar sustancialmente este criterio. En efecto, el epígrafe a) de su artículo 20.1, limita las facultades de la ordenación territorial y urbanística para la clasificación de suelo urbanizable, restringiéndola al suelo preciso para satisfacer necesidades justificadas, impidiendo la especulación y preservando de la urbanización al resto del suelo rural.

En definitiva, dado que por cuestión de rango normativo en este caso la regulación de la legislación estatal prevalece sobre la autonómica, el carácter “residual” del suelo urbanizable según el régimen de la LSCM se ve matizado por el del TRLS-2015. El nuevo Plan General debe respetar el criterio de este último, limitándose a clasificar como suelo urbanizable el que estrictamente se desprenda del análisis de las necesidades demográficas y funcionales del municipio, procurando evitar la generación de expectativas de carácter especulativo.

En tal sentido, respecto al suelo urbanizable residencial, debe señalarse que, tal y como se justifica en el capítulo 3.7 de la presente memoria, el dimensionado residencial del Plan General supone la posibilidad de incremento de la población permanente del municipio en un 12% para un horizonte de 20 años; y de un 37% para habitantes ocasionales de segunda residencia en el mismo período. Este dimensionado se considera ajustado a las necesidades reales de crecimiento del municipio, a la vista de la dinámica urbanística detectada en los últimos años, lo cual justifica no establecer más clasificación de suelo urbanizable de la ya planteada.

En cuanto al suelo urbanizable planteado para otros usos, debe señalarse también que atiende a necesidades detectadas en el municipio, en concreto la oportunidad de favorecer la implantación de un Campus Corporativo de Telefónica de España SLU sobre los terrenos ocupados por sus instalaciones en la carretera de Gandullas.

4.1.4 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por este Plan General, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de ordenación PO-1, a escala 1/10.000.

Conforme al artículo 16 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, tendrán la condición de suelo no urbanizable de protección los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

1. Suelo No Urbanizable protegido: Terrenos que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
2. Suelo No Urbanizable preservado: Que el planeamiento regional territorial y el planeamiento urbanístico consideren necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

La delimitación de las distintas clases y categorías de Suelo No Urbanizable de Protección se recogen en el plano de ordenación PO-1, a escala 1/10.000. Son las siguientes:

- SNUP-1: PROTECCIÓN HIDROLÓGICA CAUCES Y MÁXIMA DE LOS EMBALSES DE RÍOSEQUILLO Y PUENTES VIEJAS.
- SNUP-2: PROTECCIÓN DE ZEC CUENCA DEL RÍO LOZOYA Y SIERRA NORTE - CONSERVACIÓN DE EMBALSES DE RÍO SEQUILLO Y PUENTES VIEJAS.
- SNUP-3: PROTECCIÓN FORESTAL
- SNUP-4: PROTECCIÓN DE HÁBITATS INVENTARIADOS (6220 y 6310)
- SNUP-5: PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS
- SNUP-6: PROTECCIÓN DE USOS AGROPECUARIOS TRADICIONALES
- SNUP-7: PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA.
- SNUP-8: PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

4.2 ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO.

4.2.1 DEFINICIÓN.

Conforme al artículo 35.2-c) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General divide la totalidad del Suelo Urbano en Áreas Homogéneas; estableciendo de forma simultánea, con carácter de determinación estructurante, los usos globales y coeficientes de edificabilidad de cada una de ellas.

La delimitación de las distintas áreas se indica gráficamente en el Plano de Ordenación PO-2, recogiendo para cada una de ellas en la siguiente tabla, el nombre, superficie total, superficie de suelo urbano consolidado y superficie de suelo urbano consolidado deducida la ocupada por redes públicas de carácter supramunicipal y local.

	NOMBRE	SUPERFICIE TOTAL m²s	SUPERFICIE SUC m²s	SUPERFICIE SUC EXCLUIDAS RRSS Y RRGG m²s
AH-1	RECINTO DE LA VILLA DE BUITRAGO	60.237,48	60.237,48	46.057,53
AH-2	BARRIO DEL ARRABAL	42.540,01	41.493,80	22.389,38
AH-3	ENSANCHE HISTÓRICO	68.794,29	63.705,36	56.204,79
AH-4	DOTACIONAL OESTE	138.623,63	138.623,63	98.980,76
AH-5	CIUDAD JARDÍN	87.137,62	82.060,50	60.862,30
AH-6	EL PINAR	38.630,11	38.630,11	31.986,61
AH-7	ENSANCHE UNIFAMILIAR 1	29.780,40	29.780,40	20.661,42
AH-8	ENSANCHE UNIFAMILIAR 2	246.696,66	209.060,30	181.429,41
TOTALES		712.440,19	663.591,58	518.572,2

4.2.2 CÁLCULO DE COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD.

Para el cálculo de los coeficientes de edificabilidad de cada Área Homogénea, se ha seguido el procedimiento descrito en el artículo 39.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, distinguiendo dos fases de cálculo:

1. Cálculo del Coeficiente de Edificabilidad Real, a partir de la superficie actualmente construida.
2. Cálculo del Coeficiente de Edificabilidad Propuesto, a partir de la edificabilidad permitida en cada Área Homogénea por las distintas Zonas de Ordenanza asignadas.

4.2.2.1 CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD REAL.

El cálculo del Coeficiente de Edificabilidad Real requiere previamente la estimación de la superficie edificada existente en la actualidad en cada área homogénea, para después referirla a la superficie total. Para ello se ha utilizado una aplicación GIS sobre los archivos SHP del catastro de urbana, obteniéndose los valores totales conforme a lo recogido en la siguiente tabla.

	SUPERFICIE TOTAL m ² s	OCUPACIÓN EDIFICIOS m ² s	EDIFICADO m ² c	NUMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE SUC m ² s	SUPERFICIE SUC EXCLUIDAS RRSS Y RRGG m ² s
AH-1	60.237,48	16.921,08	28.073,00	226	60.237,48	46.057,53
AH-2	42.540,01	7.065,64	12.850,00	72	41.493,80	22.389,38
AH-3	68.794,29	22.458,43	53.185,00	329	63.705,17	56.204,60
AH-4	138.623,63	23.553,35	36.565,00	86	138.623,63	98.980,76
AH-5	87.137,62	15.585,75	29.233,00	259	82.060,50	60.862,30
AH-6	38.630,11	7.921,78	17.308,00	133	38.630,11	31.986,61
AH-7	29.780,40	3.780,26	6.587,00	113	29.780,40	20.661,42
AH-8	246.696,66	21.819,82	31.028,00	653	209.060,30	181.429,41
TOTALES	712.440,19	119.106,11	214.829,00	1.871	663.591,40	518.572,01

A partir de los anteriores valores, además del coeficiente real estricto sobre la superficie total de cada área homogénea, se ha considerado oportuno calcular dos coeficientes corregidos:

1. El primero, referido a la superficie estrictamente de suelo urbano consolidado, deducida la superficie del no consolidado; pues describe de forma más fidedigna la realidad de los terrenos urbanos realmente ocupados.
2. El segundo, referido también estrictamente a la superficie de suelo urbano consolidado, pero deduciendo también la ocupada por las redes públicas de nivel supramunicipal y general. Este valor será de utilidad para adoptarlo como coeficiente de edificabilidad para los ámbitos de actuación en SUNC incluidos en cada área homogénea, ya que en ellos no se prevén reservas de redes públicas de dichos niveles.

Con estos criterios, los coeficientes resultantes se recogen en la siguiente tabla.

	SUPERFICIE TOTAL m ² s	SUPERFICIE SUC m ² s	SUPERFICIE SUC EXCLUIDAS RRSS Y RRGG m ² s	COEFICIENTE REAL TOTAL m ² c/m ² s	COEFICIENTE REAL SUC m ² c/m ² s	COEFICIENTE REAL SUC EXCLUIDAS RRSS Y RRGG m ² c/m ² s
AH-1	60.237,48	60.237,48	46.057,53	0,47	0,47	0,61
AH-2	42.540,01	41.493,80	22.389,38	0,30	0,31	0,57
AH-3	68.794,29	63.705,36	56.204,79	0,77	0,83	0,95
AH-4	138.623,63	138.623,63	98.980,76	0,26	0,26	0,37
AH-5	87.137,62	82.060,50	60.862,30	0,34	0,36	0,48
AH-6	38.630,11	38.630,11	31.986,61	0,45	0,45	0,54
AH-7	29.780,40	29.780,40	20.661,42	0,22	0,22	0,32
AH-8	246.696,66	209.060,30	181.429,41	0,13	0,15	0,17
TOTALES	712.440,19	663.591,40	518.572,01	0,93	0,32	

4.2.2.2 CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD PERMITIDA.

Para calcular el Coeficiente de Edificabilidad Propuesto se utilizan las edificabilidades netas asignadas en la ordenación pormenorizada a las distintas zonas de ordenanza y ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado de cada área homogénea, conforme al desglose recogido en los cuadros de las fichas que para cada AH se incluyen en el Fichero Normativo del presente Plan General.

Los resultados se recogen en la siguiente tabla, distinguiéndose en cada área homogénea la edificabilidad del SUC, y la total, añadida la del SUNC.

	SUPERFICIE TOTAL m ² s	SUPERFICIE SUC m ² s	SUPERFICIE CONSTRUIBLE SUC m ² c	SUPERFICIE CONSTRUIBLE TOTAL AH m ² c
AH-1	60.237,48	60.237,48	28.824,38	28.824,38
AH-2	42.540,01	41.493,80	18.238,85	19.087,97
AH-3	68.794,29	63.705,36	62.029,07	67.545,08
AH-4	138.623,63	138.623,63	61.056,21	61.056,21
AH-5	87.137,62	82.060,50	46.408,94	50.035,51
AH-6	38.630,11	38.630,11	16.213,15	16.213,15
AH-7	29.780,40	29.780,40	16.067,68	16.067,68
AH-8	246.696,66	209.060,30	59.979,57	75.357,74
TOTALES	712.440,19	663.591,40	308.817,85	334.187,93

A partir de estos valores se comparan los coeficientes de edificabilidad real y propuesta, conforme a lo que recoge el siguiente cuadro.

	COEFICIENTE REAL TOTAL m ² c/m ² s	COEFICIENTE REAL SUC m ² c/m ² s	COEFICIENTE REAL SUC EXCLUIDAS RRSS Y RRGG m ² c/m ² s	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD SUC m ² c/m ² s	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD SUC sin RG ni RS m ² c/m ² s	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD TOTAL AH m ² c/m ² s
AH-1	0,47	0,47	0,61	0,6129	0,8016	0,6129
AH-2	0,30	0,31	0,57	0,5550	1,0286	0,5414
AH-3	0,77	0,83	0,95	1,2432	1,4091	1,1512
AH-4	0,26	0,26	0,37	0,3577	0,5010	0,3577
AH-5	0,34	0,36	0,48	0,5544	0,7475	0,5222
AH-6	0,45	0,45	0,54	0,4805	0,5803	0,4805
AH-7	0,22	0,22	0,32	0,6266	0,9031	0,6266
AH-8	0,13	0,15	0,17	0,2869	0,3306	0,2431
TOTALES	0,93	0,32		0,4994	0,6391	0,4652

Del análisis de la tabla se obtienen las siguientes conclusiones:

1. En todas las áreas homogéneas se produce un incremento de edificabilidad respecto de la real existente, tanto la referida al suelo urbano consolidado como la referida al total. Ello resulta lógico debido a la capacidad remanente de solares y ámbitos de actuación.
2. En las áreas homogéneas con ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado, el coeficiente de edificabilidad total es menor que el referido estrictamente al suelo urbano consolidado, debido a la menor edificabilidad respecto a la media que presentan dichos ámbitos.
3. Conforme al artículo 42.6-c LSCM, los incrementos de edificabilidad serán admisibles siempre y cuando el estándar de redes locales final se aproxime al mínimo de 30 m² de

redes locales por cada 100 m² construibles establecido por el artículo 36.6 de la misma ley, cuestión que se analiza en el siguiente epígrafe.

4.2.2.3 SUFICIENCIA DE LAS REDES LOCALES.

Conforme al artículo 42.6-c de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, procede calcular el nivel de dotación de redes locales de cada Área Homogénea en relación a la edificabilidad propuesta calculada en 4.2.2.2, a fin de justificar que se aproxima al previsto por el artículo 36.6 de la misma Ley para los suelos urbanizables y urbanos no consolidados. La siguiente tabla, elaborada con los datos desglosados en las tablas del Fichero Normativo del Plan General, recoge dicha justificación.

	SUPERFICIE CONSTRUIBLE SUC m ² c	SUPERFICIE CONSTRUIBLE TOTAL AH m ² c	SUPERFICIE RRL TOTAL AH - PROPUESTA m ² s	ESTÁNDAR RRL SUC - PROPUESTA m ² s/100 m ² c	ESTÁNDAR RRL TOTAL AH - PROPUESTA m ² s/100 m ² c
AH-1	28.824,38	28.824,38	25.114,97	87,13	87,13
AH-2	18.238,85	19.342,71	8.023,28	43,51	41,48
AH-3	62.029,07	68.190,24	18.705,47	27,01	27,43
AH-4	61.056,21	61.056,21	18.877,95	30,92	30,92
AH-5	46.408,94	50.035,51	22.077,01	34,94	44,12
AH-6	16.213,15	16.213,15	11.303,96	69,72	69,72
AH-7	16.067,68	16.067,68	4.221,22	26,27	26,27
AH-8	59.979,57	75.357,74	61.483,01	91,48	81,59
TOTALES	308.817,85	335.087,63	169.806,86	50,29	50,68

Del análisis de la tabla se desprende que el estándar se mantiene en las áreas homogéneas por encima de los 30 m²s/100 m²c; excepto en las áreas 3 y 7, que están en una horquilla de cuatro puntos porcentuales por debajo. No obstante, para el total de suelo urbano el estándar es de 50,68 m² de redes locales por cada 100 m² construibles.

4.3 ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

4.3.1 DEFINICIÓN

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

La delimitación de los distintos ámbitos previstos en el presente Plan General se indica en los planos de ordenación, recogiendo en la siguiente tabla su listado, superficie y uso global asignado.

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

4.3.2 DETERMINACIONES

Conforme al artículo 39.4-a LSCM, el Plan General establece para cada ámbito el Coeficiente de Edificabilidad. Se asigna a cada uno el del Área Homogénea al que pertenece, expresado en m² construibles del uso característico, obtenido aplicando a la superficie construida de cada uso el coeficiente de homogeneización correspondiente de entre los justificados en el epígrafe 4.6.3 de la presente memoria.

El conjunto de determinaciones de ordenación general que se establecen para cada Ámbito de Actuación, se recogen de forma individualizada en el Fichero Normativo del presente Plan General, resumiéndose en la siguiente tabla.

ÁMBITO	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² c)	EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m ² cuc)	COEFICIENTE HOMOGENEIZADO (m ² cuc/m ² s)	Nº VIVIENDAS
AA-1	3.367,30	3.366,23	4.376,10	1,30	25
AA-2	1.046,21	1.103,86	1.103,86	1,06	4
AA-3.1	1.254,51	1.767,73	1.767,73	1,41	9
AA-3.2	728,91	1.027,11	1.027,11	1,41	5
AA-4.1	1.613,66	1.232,03	1.232,03	0,76	4
AA-4.2	1.500,36	1.145,53	1.145,53	0,76	4
AA-5	1.892,54	624,92	624,92	0,33	2
AA-6	7.017,42	2.896,44	2.317,15	0,33	11
AA-7	28.726,40	11.856,82	9.485,46	0,33	29
AA-8	1.963,09	1.249,02	1.498,82	0,76	5
TOTAL SUNC	49.110,40	26.269,68	24.578,70		98

4.3.3 INSTRUMENTO QUE ESTABLECE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El Plan General establece la ordenación pormenorizada de la totalidad de los ámbitos de actuación, sin perjuicio de su posible modificación mediante Plan Parcial de Reforma Interior (art. 47.3 LSCM).

4.3.4 GESTIÓN DEL SUELO

La gestión de los ámbitos de actuación se prevé de la siguiente manera:

1. Ámbito AA-7: Iniciativa pública del Ayuntamiento de Buitrago de Lozoya en modalidad de Actuación Aislada (art. 79.3-a LSCM). Sistema de actuación por obras públicas ordinarias (art. 130 LSCM).
2. Resto de ámbitos: Iniciativa privada en modalidad de Actuación Integrada (art.79.2 LSCM), con sistema de actuación por compensación. Las unidades de ejecución serán delimitadas por el Plan Parcial.

4.3.5 **CONDICIONES TEMPORALES**

Para todos los ámbitos de actuación se establece un plazo máximo para la presentación de la iniciativa urbanizadora, a partir del momento de entrada en vigor del presente Plan General con la publicación de su acuerdo de Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid:

1. Ámbito AA-7: Tratándose de una actuación pública, no se define plazo.
2. Resto de ámbitos: 5 años.

Por otra parte, se establece un plazo máximo de 2 años desde la aprobación del proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras de urbanización.

4.4 **SECTORES EN SUELO URBANIZABLE**

4.4.1 **DEFINICIÓN.**

Conforme al artículo 42.5-b) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General establece los Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado que deben desarrollarse mediante actuaciones integradas.

La delimitación de los distintos sectores previstos en el presente Plan General se indica en los planos de ordenación, recogiendo en la siguiente tabla su listado, superficie y uso global asignado.

SECTOR	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m ² s)
S1	MIRAMONTES	RESIDENCIAL MIXTO	84.033,10
S2	AMPLIACIÓN LAS ROTURAS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	27.936,93
S3	EL MESÓN	ACTIVIDADES ECONÓMICAS	38.416,92
S4	TELEFÓNICA	DOTACIONAL	68.711,08
TOTAL SUS			219.098,02

4.4.2 **ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO.**

Conforme al artículo 42.5-a de la Ley 9/2001, el Plan General establece el Área de Reparto de cargas y beneficios en Suelo Urbanizable Sectorizado. La delimitación se ajusta a lo previsto en el artículo 84.2 de la Ley 9/2001, estableciendo un único Área de reparto que comprende todos los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, incluidas las Redes Públicas Generales y Supramunicipales interiores.

El cálculo del Aprovechamiento Unitario de cada sector en m² construibles del uso característico (m²cuc) se detalla en los cuadros de las fichas del Fichero Normativo del Plan General, en función de los porcentajes de edificabilidad total asignados a cada uso permitido dentro del sector y de los

coeficientes de homogeneización correspondientes. Los valores adoptados para dichos coeficientes son los justificados en el epígrafe 4.6.3 de la presente memoria.

Se ha buscado intencionadamente que el Aprovechamiento Unitario en m^2cuc sea el mismo para todos ellos, con el fin de evitar la necesidad de la equidistribución externa entre sectores prevista en el artículo 85.1 LSCM; pues supondría introducir una complejidad en la gestión del suelo no ajustada a las características y dinámica urbanística de un municipio como Buitrago del Lozoya.

Conforme al artículo 84.3 de la Ley 9/2001, el Aprovechamiento Unitario de Reparto se obtiene dividiendo la suma de aprovechamientos de todos los sectores por la superficie total del Área de Reparto.

Efectuado el cálculo como se detalla en la siguiente tabla, se concluye que el valor de dicho Aprovechamiento unitario de Reparto es $A_{UR}=0,24 m^2cuc/m^2s$.

ÁREA DE REPARTO SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

SECTOR	SUP. BRUTA	APROVECHAMIENTO UNITARIO (m^2cuc/m^2s)	APROVECHAMIENTO TOTAL (m^2cuc)
S1	84.033,10	0,24	20.167,94
S2	27.936,93	0,24	6.704,86
S3	38.416,92	0,24	9.220,06
S4	68.711,08	0,24	16.490,66
TOTAL A.R.	219.098,02	0,24	52.583,53

4.4.3 DETERMINACIONES.

El conjunto de determinaciones de ordenación general que se establecen para cada Sector, se recoge de forma individualizada en el Fichero Normativo del presente Plan General.

En la siguiente tabla se recoge la edificabilidad total asignada a cada sector y el porcentaje de ella destinada a viviendas sujetas a protección pública en los sectores de uso residencial (30%), conforme al artículo 42.5-c de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Al amparo del epígrafe d) del mismo artículo 42.5, también se establece con carácter de Determinación Estructurante un índice de edificabilidad máxima en metros cuadrados construibles; así como un número máximo de viviendas.

SECTOR	EDIFICABILIDAD TOTAL (m^2c)	ÍNDICE EDIFIC. MÁXIMO (m^2c/m^2s)	EDIFIC. RESIDENCIAL m^2c	EDIFIC. VPP m^2c	Nº VIVIENDAS	DENSIDAD (viv./ha.)
S1	20.745,01	0,2469	12.973,93	4.774,41	101	12
S2	6.806,97	0,2437	6.126,27	1.837,88	28	10
S3	12.293,41	0,3200	0,00	0,00	0	0
S4	18.322,95	0,2667	0,00	0,00	0	0
TOTAL SUS	58.168,34				129	

El establecimiento de un límite para la superficie edificada real permite evitar la posible desviación de los objetivos del Plan General respecto al sector que pudieran introducir los planes parciales, ya que estos pueden distribuir el Aprovechamiento Unitario entre usos compatibles, con coeficientes de homogeneización distribuidos de tal manera que multipliquen de manera no deseada la edificabilidad total.

Por otra parte, la necesidad de calcular las Redes Públicas Estructurantes correspondientes al Suelo Urbanizable a partir de "metros cuadrados de cualquier uso" (arts. 36.5 y 91.3 de la Ley

9/2001), y no de los aprovechamientos unitarios homogeneizados, obliga también a introducir esta determinación.

4.4.4 INSTRUMENTO QUE ESTABLECE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ordenación pormenorizada de los distintos sectores se remite a Plan Parcial.

4.4.5 GESTIÓN DEL SUELO

La gestión de los diferentes sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado se prevé de iniciativa privada en modalidad de Actuación Integrada (art.79.2 LSCM), con sistema de actuación por compensación. Las unidades de ejecución serán delimitadas por el Plan Parcial.

4.4.6 CONDICIONES TEMPORALES.

Conforme al artículo 42.5-f de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan General establece el orden de prioridad y las condiciones temporales para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que corresponden a los propietarios de suelo en los Sectores de Suelo Urbanizable.

Se señalan en la siguiente tabla, entendiéndose que los plazos están referidos al momento de entrada en vigor del presente Plan General con la publicación de su acuerdo de Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

PRIORIDAD Y CONDICIONES TEMPORALES.

SECTOR	DENOMINACIÓN	PLAZOS PARA LA FORMULACIÓN DE LA INICIATIVA (ART. 106 Ley 9/2001)	CONDICIONES TEMPORALES
S1	Miramontes	10 años	
S2	Ampliación Las Roturas	10 años	Se requiere que previamente a la presentación de la iniciativa haya finalizado la gestión y ejecución del ámbito AA-7 de SUNC.
S3	El Mesón	10 años	
S4	Telefónica	10 años	

Por otra parte, se establece un plazo máximo de 5 años desde la aprobación del proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras de urbanización.

4.4.7 EVALUACIÓN AMBIENTAL

Los instrumentos que establezcan la ordenación pormenorizada de los distintos sectores deberán someterse a Evaluación Ambiental estratégica ordinaria, conforme a lo previsto en la Ley 21/2013, de evaluación ambiental.

4.5 REDES PÚBLICAS ESTRUCTURANTES

4.5.1 ASPECTOS GENERALES.

4.5.1.1 DEFINICIÓN.

Conforme al artículo 35.2-b de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y con carácter de Determinación Estructurante, el presente Plan General define las Redes Públicas Estructurantes de la Ordenación Urbanística del Municipio. Se trata del conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población de Buitrago.

Está constituido por el conjunto de elementos urbanos destinados a satisfacer las necesidades colectivas en materia de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, según el modelo urbanístico previsto para el municipio en el presente Plan General.

4.5.1.2 NIVELES DE LAS REDES PÚBLICAS.

Las Redes Públicas se clasifican jerárquicamente en tres niveles, en función del alcance de su cobertura de servicio:

1. Redes Supramunicipales: Dotaciones públicas correspondientes a la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.
2. Redes Generales: Dotaciones urbanísticas públicas al servicio del conjunto del municipio, sin adscripción específica a ningún ámbito concreto. Se trata de los elementos fundamentales de dotación colectiva que definen la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio establecida por el Plan General, conforme al modelo de desarrollo adoptado para el municipio.
3. Redes Locales: Elementos urbanos de dotación colectiva con alcance de servicio limitado a ámbitos concretos, completando el papel de los sistemas generales en el conjunto del municipio.

La definición de las primeras corresponde a las Determinaciones Estructurantes del presente Plan General, correspondiendo la definición de las Redes Locales a las Determinaciones Pormenorizadas.

4.5.1.3 CLASIFICACIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS.

A efectos de su asignación a diferentes usos y características, las Redes Públicas se clasifican de la siguiente manera:

1. Redes de infraestructuras:
 - a. Red de comunicaciones, tales como viarias, ferroviarias, portuarias, aeroportuarias y telefónicas.
 - b. Red de infraestructuras sociales, tales como abastecimiento, saneamiento y depuración.
 - c. Red de infraestructuras energéticas, tales como eléctricas y gasísticas.
2. Redes de equipamientos:
 - a. Red de zonas verdes y espacios libres, tales como espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas.

- b. Red de equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social .
3. Redes de servicios:
- a. Red de servicios urbanos, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos.

4.5.2 RED DE INFRAESTRUCTURA VIARIA.

4.5.2.1 DEFINICIÓN.

Se denomina Red de Infraestructura Viaria al sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población, así como al transporte de mercancías, incluidas las superficies de aparcamiento y las zonas verdes con finalidad ornamental o de complemento a las vías públicas.

Su régimen urbanístico se establece en el artículo 8.5.4 de la Normativa del presente Plan General.

4.5.2.2 CLASIFICACIÓN.

Dentro del Sistema de la Red Viaria cabe distinguir:

- A. Red Viaria Supramunicipal: La Red Viaria de carreteras de titularidad estatal y autonómica; sus enlaces, y travesías urbanas de las mismas.
- B. Red Viaria General: Viario estructurante en zonas urbanas y urbanizables.
- C. Vías Pecuarias y Caminos Rurales estructurantes.

4.5.2.3 RED VIARIA GENERAL.

La siguiente tabla recoge los distintos elementos de la Red Viaria Pública Supramunicipal y General, junto con su descripción, titularidad y asignación a efectos de obtención y ejecución.

La asignación del coste de ejecución a sectores de Suelo Urbanizable se establece sin perjuicio de la posibilidad de ejecución inmediata por parte del ayuntamiento, quien podrá repercutir los costes a posteriori sobre los propietarios del sector.

RED VIARIA GENERAL Y SUPRAMUNICIPAL.

CÓD.	DESCRIPCIÓN	TITULAR	OBTENCIÓN DE SUELO	CARGA DE EJECUCIÓN
RV-1	Autovía del Norte A-1	Mº de Fomento.	Obtenido	Ejecutado
RV-2	Carretera N-I.	Mº de Fomento	Obtenido	Ejecutado
RV-3	Carretera M-126, de Buitrago del Lozoya a Cervera de Buitrago por Manjirón	Comunidad de Madrid.	Obtenido.	Ejecutado
RV-4	Carretera M-634, de Buitrago del Lozoya a Gargantilla del Lozoya por Villavieja	Comunidad de Madrid.	Obtenido	Ejecutado
RV-5	Carretera M-137, de Buitrago del Lozoya a la Hiruela, por Montejo de la Sierra.	Comunidad de Madrid.	Obtenido	Ejecutado
RV-S1	Viario estructurante Sector 1.	Ayuntamiento	Adscripción S1	Urbanización del Sector S1
RV-S2	Viario estructurante Sector 2.	Ayuntamiento	Adscripción S2	Urbanización del Sector S2

4.5.2.4 RED DE VÍAS PECUARIAS

El sistema de Vías Pecuarias del municipio, descrito en el apartado 3.7.8.1 de la presente memoria, se recoge como Red Pública Supramunicipal, cuya titularidad corresponde a la Consejería de Agricultura de la Comunidad de Madrid.

4.5.3 RED DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

4.5.3.1 DEFINICIÓN.

Constituye el Sistema de Espacios Libres Públicos el conjunto de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos.

4.5.3.2 CLASIFICACIÓN.

El presente Plan General distingue los elementos estructurantes dentro del conjunto de espacios Libres y Zonas Verdes de la Ordenación.

Se destacan en los planos de ordenación de la serie 2 y 3, a través de la asignación de un código específico que permite su identificación conforme a la siguiente tabla:

CÓDIGO	TIPO DE RED	NOMBRE O SITUACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	CLASE DE SUELO	OBTENCIÓN
EL-01	RG	Arroyo Vertedero	2.666,43	SUC	Ya es público
EL-02	RG	Márgenes Travesía N-I	2.692,52	SUC	Ya es público
EL-03	RG	Calle Los Cortijos	2.022,51	SUC	Ya es público
EL-04	RG	Plaza del Castillo	1.912,36	SUC	Ya es público
EL-05	RG	Muralla – Calle de la Cadena	751,31	SUC	Ya es público
EL-06	RG	Plaza de los Caídos	799,39	SUC	Ya es público
EL-07	RG	Plaza del Gato	1.220,47	SUC	Ya es público
EL-08	RG	Plaza De Los Hornos	1.463,48	SUC	Ya es público
EL-09	RG	Puente Nuevo	762,04	SUC	Ya es público
EL-10	RG	Plaza de Picasso	849,12	SUC	Ya es público
EL-11	RG	Parque Paseo del Lozoya-a	3.667,21	SUC	Ya es público
EL-12	RG	Parque Paseo del Lozoya-b	6.434,37	SUC	Ya es público
EL-13	RG	Río Lozoya	463,95	SUC	Ya es público
EL-14	RG	Parque Paseo del Lozoya-c	1.321,22	SUC	Ya es público
EL-15	RG	Paseo del Río Lozoya	1.422,34	SUC	Ya es público
EL-16	RG	Camino del cementerio	3.582,92	SUC	Ya es público
TOTAL			32.031,64		

SUC: Suelo Urbano Consolidado.

RS: Red Supramunicipal.

SUE: Suelo Urbanizable.

RG: Red General.

SNU: Suelo No Urbanizable

4.5.3.3 REGULACIÓN.

Los Espacios Libres Públicos pueden admitir cierto tipo de instalaciones, conforme a las condiciones particulares de la Ordenanza de Espacios Libres recogidas en la correspondiente ficha del capítulo 12 de la Normativa.

El diseño de las zonas verdes y ajardinadas se realizará conforme a los criterios de diseño indicados en el artículo 6.2.4 de la Normativa Urbanística.

4.5.4 RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES.

4.5.4.1 DEFINICIÓN.

Constituye la Red de Equipamientos Sociales el conjunto de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, religiosos, comerciales, deportivos, administrativos, de transporte, de ocio, de seguridad y otros análogos, incluidas las superficies de aparcamiento anejas y las zonas verdes con finalidad ornamental o de complemento a los equipamientos.

4.5.4.2 CLASIFICACIÓN.

Los distintos elementos de la Red de Equipamientos se indican gráficamente en los Planos de ordenación correspondientes.

Atendiendo a la naturaleza específica de cada equipamiento, se establece la siguiente clasificación, asignándose a cada clase un código de representación para su identificación en los planos de ordenación.

- AD: Servicios de la Administración.
- EA: Equipamiento Asistencial.
- EC: Equipamiento Cultural.
- ED: Equipamiento Docente.
- SA: Equipamiento Sanitario.
- DP: Equipamiento Deportivo.
- EF: Equipamiento Funerario.
- EP: Equipamiento de Seguridad y Protección Ciudadana.
- ER: Equipamiento Religioso.
- OT: Otros Equipamientos Genéricos.

Las siguientes tablas recogen una identificación más precisa de cada uno de los elementos, diferenciando equipamientos existentes de los Equipamientos Generales y Supramunicipales a obtener en el desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable; y señalando el uso específico, superficie, ordenanza de edificación aplicable, titularidad y forma de obtención, en su caso.

EQUIPAMIENTOS.

CÓDIGO	TIPO DE RED	USO ESPECÍFICO	SUPERFICIE (m ²)	REGULACIÓN	CLASE DE SUELO	TITULAR	OBTENCIÓN
DP-01	RG	Polideportivo Somosierra.	2.684,61	DE	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
DP-02	RG	Zona Deportiva Calle Miramontes	9.818,18	DE	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
AD-01	RG	Ayuntamiento.	309,45	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
AD-02	RS	Servicios de la Sierra Norte de la Comunidad de Madrid.	1.409,41	DC	SUC	Comunidad de Madrid	Ya es público
EA-02	RS	Pisos tutelados 3ª edad.	2.976,29	DC	SUC	Comunidad de Madrid.	Ya es público
EA-04	RG	Aula de mayores	371,39	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
ED-01	RS	Colegio Público Peñalta	7.544,12	DC	SUC	Comunidad de Madrid	Ya es público
EP-01	RS	Cuartel de la Guardia Civil	3.609,74	DC	SUC	Ministerio de Defensa	Ya es público
EP-02	RS	Cruz Roja	906,12	DE	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
SA-01	RG	Centro de Salud-1	450,92	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EC-01	RG	Casa de Oficios. Edificio Polivalente.	284,38	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EC-02	RG	Centro Cultural Virgen de las Flores	2.934,20	DE	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EC-03	RG	Castillo	3.302,00	MO	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EF-01	RG	Cementerio.	1.905,35	DE	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EF-02	RG	Tanatorio.	825,36	DE	SUC	Ayuntamiento	Ya es público

OT-01	RG	Centro de Recursos	146,05	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
OT-02	RG	Equipamiento genérico	1.253,39	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
OT-03	RG	Equipamiento genérico	6.655,14	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
OT-04	RG	Matadero	10.980,00	DE	SNUP	Ayuntamiento	Ya es público

SUC: Suelo Urbano Consolidado.

RS: Red Supramunicipal.

DC: Dotacional Compacto.

SUE: Suelo Urbanizable.

RG: Red General.

DE: Dotacional Exento.

SNU: Suelo No Urbanizable

4.5.5 **RED DE INFRAESTRUCTURAS**

4.5.5.1 DEFINICIÓN.

La Red de Infraestructuras está formada por el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, almacenamiento y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios que tengan carácter esencial o de interés general.

4.5.5.2 CLASIFICACIÓN.

Los elementos de la Red de Infraestructuras Sociales son:

- IN-1: Estación Depuradora de Aguas Residuales “Puentes Viejas”, del Canal de Isabel II.
- IN-2: Estación de pretratamiento de la urbanización “Las Eras”.

Además:

- Los aductores principales para el abastecimiento de agua potable que alimentan o alimentarán los depósitos existentes y propuestos.
- Las depuradoras y emisarios principales para la eliminación y tratamiento de aguas fecales y pluviales.
- Líneas eléctricas de Alta Tensión que atraviesan el núcleo.

Dentro del Sistema de Infraestructuras se recogen, además, las redes y servicios existentes y propuestas de empresas de carácter público o privado que prestan servicios propios de este sistema, tales como las redes de telecomunicaciones, televisión por cable, gas, etc.

4.5.6 **RED DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS.**

4.5.6.1 DEFINICIÓN.

La Red de Infraestructuras Energéticas está formada por el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios que tengan carácter esencial o de interés general.

4.5.6.2 CLASIFICACIÓN.

Conforme a su naturaleza específica cabe distinguir:

- Red de conducción de gas.

- Red de conducción de hidrocarburos.
- Red de conducción de energía eléctrica.

4.5.7 REDES DE SERVICIOS URBANOS.

4.5.7.1 DEFINICIÓN.

Constituyen las Redes de Suministro de Servicios Urbanos los elementos complementarios de la Red General y Supramunicipal de Infraestructuras Sociales que permiten la conexión entre éstas y los puntos de suministro de las distintas parcelas donde se produce la demanda del servicio.

4.5.7.2 CLASIFICACIÓN.

Entre ellas cabe distinguir:

- Suministro de Agua.
- Alcantarillado.
- Suministro de Energía Eléctrica.
- Alumbrado público.
- Servicio Telefónico.
- Aparcamiento.

4.5.7.3 REGULACIÓN.

Sus condiciones de protección y ejecución se ajustarán a la normativa sectorial aplicable y a las condiciones particulares detalladas en los capítulos 6.3 a 6.7 de la Normativa Urbanística.

4.5.8 JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LAS REDES ESTRUCTURANTES.

El artículo 36.5 LSCM exige al Plan General el establecimiento de una reserva de terrenos para nuevas redes generales a razón de 20 m² de suelo por cada 100 m² construibles, de uso no industrial, por referencia a la capacidad total máxima de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables.

Para justificar el cumplimiento de dicho estándar, las siguientes tablas recogen la edificabilidad no industrial de los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado y sectores en suelo urbanizable sectorizado.

ÁMBITO	NOMBRE	EDIFICABILIDAD (m ² c)
AA-1	PLAZA NUEVA	3.366,23
AA-2	EL LAVADERO	1.103,86
AA-3.1	EL CALDERO	1.767,73
AA-3.2	CALLE DE LA CADENA	1.027,11
AA-4.1	EL FRONTÓN - 1	1.232,03
AA-4.2	EL FRONTÓN - 2	1.145,53
AA-5	AVENIDA DE MADRID	624,92
AA-6	LAS HERAS	2.896,44
AA-7	LAS ROTURAS	11.856,82
AA-8	PASEO DEL RÍO LOZOYA	1.249,02
TOTAL SUNC		26.269,68

SECTOR	NOMBRE	EDIFICABILIDAD NO INDUSTRIAL (m ² c)
S1	MIRAMONTES	20.745,01
S2	AMPLIACIÓN LAS ROTURAS	6.806,97
S3	EL MESÓN	3.688,02
S4	TELEFÓNICA	18.322,95
TOTAL SUS		49.562,95

A continuación, se computan las redes generales adscritas a los distintos sectores en SUS, ya que no se plantean redes generales con cargo a los ámbitos de actuación en SUNC, calculándose en consecuencia el estándar final.

SECTOR	EDIFICABILIDAD NO INDUSTRIAL	RED GENERAL EL+ZV (m ²)	RG EQUIPAMIENTOS (m ²)	RG INFRAESTR. (m ²)	TOTAL REDES GENERALES	RATIO m ² s/100 m ² c
S1	20.745,01	0,00	0,00	11.060,00	11.060,00	53,31
S2	6.806,97	0,00	0,00	4.119,75	4.119,75	60,52
S3	3.688,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
S4	18.322,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL SUS	49.562,95	0,00	0,00	15.179,75	15.179,75	30,63
TOTAL SUNC	26.269,68				0,00	0
TOTALES	75.832,63				15.179,74	20,02

La ratio resultante es de 20,02 m² de redes generales por m² construible de usos no industriales, superior al mínimo de 20 m²s/100 m² c establecido por el artículo 36.5 LSCM.

4.6 USOS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

4.6.1 USOS GLOBALES

Conforme al artículo 38.1 LSCM, con el fin de definir el destino funcional que se atribuye a las distintas Áreas Homogéneas, Ámbitos de actuación en Suelo Urbano y Sectores en Suelo Urbanizable, en relación al conjunto del término municipal; el Plan General asigna una serie de usos globales conforme a lo indicado en el plano de ordenación estructurante PO-2 y en los siguientes cuadros.

ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO

ÁREA HOMOGÉNEA	NOMBRE	USO GLOBAL
AH-1	RECINTO DE LA VILLA DE BUITRAGO	Residencial de casco
AH-2	BARRIO DEL ARRABAL	Residencial de casco
AH-3	ENSANCHE HISTÓRICO	Residencial de casco
AH-4	DOTACIONAL OESTE	Dotacional
AH-5	CIUDAD JARDÍN	Residencial mixto
AH-6	EL PINAR	Residencial mixto
AH-7	ENSANCHE UNIFAMILIAR 1	Residencial mixto
AH-8	ENSANCHE UNIFAMILIAR 2	Residencial unifamiliar

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁMBITO	NOMBRE	USO GLOBAL
AA-1	PLAZA DE PICASSO	RESIDENCIAL CASCO
AA-2	EL LAVADERO	RESIDENCIAL CASCO
AA-3.1	EL CALDERO	RESIDENCIAL CASCO
AA-3.2	CALLE DE LA CADENA	RESIDENCIAL CASCO
AA-4.1	EL FRONTÓN - 1	RESIDENCIAL MIXTO
AA-4.2	EL FRONTÓN - 2	RESIDENCIAL MIXTO

AA-5	AVENIDA DE MADRID	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
AA-6	LAS HERAS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
AA-7	LAS ROTURAS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
AA-8	PASEO DEL RÍO LOZOYA	RESIDENCIAL MIXTO

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR	NOMBRE	USO GLOBAL
S1	MIRAMONTES	RESIDENCIAL MIXTO
S2	AMPLIACIÓN LAS ROTURAS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
S3	EL MESÓN	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
S4	TELEFÓNICA	DOTACIONAL

4.6.2 VIVIENDAS SUJETAS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Conforme al artículo 38.2 LSCM, de la edificabilidad residencial total de los sectores de suelo urbanizable se reserva un 30% para viviendas de protección pública, tanto de renta básica como de precio limitado. En el siguiente cuadro se aprecia la reserva correspondiente.

SECTOR	NOMBRE	EDIFIC. RESIDENCIAL m ² c	EDIFIC. VPP m ² c	EDIFIC. VIVIENDA LIBRE m ² c	% VPP
S1	MIRAMONTES	12.973,93	4.774,41	8.199,52	36,80€
S2	AMPLIACIÓN LAS ROTURAS	6.126,27	1.837,88	4.288,39	30,00%
S3	EL MESÓN	0,00	0,00	0,00	-
S4	TELEFÓNICA	0,00	0,00	0,00	-
TOTAL SUS		19.100,20	6.612,29	12.487,91	34,62%

4.6.3 COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.

Con el fin de establecer una relación de valor entre las edificabilidades que el Plan General asigna a los diferentes usos en las áreas homogéneas, ámbitos de actuación y sectores, se ha realizado un estudio de mercado en el municipio en mayo de 2018, obteniéndose una serie de valores medios de venta sobre superficie construida. Tomando como uso característico de referencia el precio de la vivienda libre unifamiliar, el siguiente cuadro justifica el cálculo de los valores adoptados.

USOS	PRECIOS MEDIOS DE VENTA POR M ² CONSTRUIDO	COEFICIENTE
VPPB Básica	970,24 €	0,8
VPPL Precio Limitado	1.212,80 €	1,0
VLC Vivienda libre colectiva	1.554,00 €	1,3
VLU Vivienda libre unifamiliar	1.201,00 €	1,0
Terciario Locales	1.040,00 €	0,9
Naves	850,00 €	0,7
Equipamiento privado	1.020,00 €	0,9

4.7 USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.**4.7.1 DETERMINACIONES.**

Conforme al artículo 35.2-d) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General establece con carácter de Determinación Estructurante el régimen de usos en Suelo No Urbanizable de Protección.

Dicho régimen se detalla en el capítulo 11.3 de la Normativa Urbanística, e integra los siguientes grupos de determinaciones:

1. Definición de usos ordinarios y excepcionales.
2. Régimen de admisibilidad de los usos excepcionales.
3. Condiciones particulares de los usos.

4.7.2 USOS ORDINARIOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

Los propietarios de Suelo No Urbanizable de Protección tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, así como las actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del Suelo No Urbanizable de Protección.

4.7.3 USOS EXCEPCIONALES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

Conforme al artículo 29 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la normativa urbanística incluye la relación de los usos, obras, construcciones e instalaciones que, excepcionalmente, pueden considerarse permitidas o autorizables en cada categoría de Suelo No Urbanizable de Protección, sin perjuicio de las restricciones que se imponen en algunas de ellas.

4.7.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

Se detallan en el Capítulo 11.4 de la Normativa Urbanística.

5 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

5.1 INSTRUMENTOS

La ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable se establece desde el Plan General conforme a lo siguiente:

1. SUELO URBANO. Conforme al artículo 35.4-a de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan General establece la ordenación pormenorizada de la totalidad del suelo urbano, sin perjuicio de su posible modificación mediante Plan Parcial de Reforma Interior (art. 47.3 LSCM), o ajuste mediante estudio de detalle (art. 53 LSCM).
2. SUELO URBANIZABLE. La ordenación pormenorizada de los distintos sectores se remite a Plan Parcial conforme al artículo 47.1 LSCM.

5.2 CONFORMACIÓN ESPACIAL.

5.2.1 DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES.

En Suelo Urbano, el presente Plan General establece una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de la serie PO-4, de Ordenación del Suelo Urbano, a escala 1/1.000. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en viarios de nueva apertura, 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.

Las alineaciones establecidas por el presente Plan podrán ser ajustadas mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura.

5.2.2 DETERMINACIÓN DE RASANTES

En Suelo Urbano, 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 en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General se encuentre ya debidamente urbanizado, las rasantes oficiales serán aquellas que estén materializadas.
2. Para aquellas calles carentes de urbanización, también en Suelo Urbano, el presente Plan General establece la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en los planos de la serie PO-4, de Ordenación del Suelo Urbano a escala 1/1.000. 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.

5.3 USOS PORMENORIZADOS

5.3.1 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 PO-3 del Plan General concreta esta asignación de usos sobre las parcelas incluidas en los ámbitos donde el Plan General establece la ordenación pormenorizada.

El establecimiento de Ordenanzas Zonales en los planos de ordenación de la serie PO-4 completa la asignación de usos, por su vinculación a las determinaciones de uso de cada una de estas ordenanzas, establecidas en el Capítulo 12 de la Normativa del Plan General.

5.3.2 ADMISIBILIDAD Y COMPATIBILIDAD.

En Suelo Urbano, el Plan General establece los usos predominantes, compatibles y prohibidos, también mediante su indicación expresa entre las determinaciones de uso de las ordenanzas zonales correspondientes.

En el Suelo Urbanizable, el Plan General regula también estas condiciones a través de las fichas individualizadas que para cada ámbito y sector se incluyen en el Fichero Normativo del Plan General. En ellas se establece, junto al uso global asignado, el listado de usos compatibles admisibles; bien mediante la asignación específica de parte de la edificabilidad del sector, bien mediante la posibilidad de compatibilización al establecer los usos pormenorizados en el correspondiente Plan Parcial.

5.4 ZONAS DE ORDENANZA.

5.4.1 DEFINICIÓN

Conforme al artículo 40 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General establece en el Suelo Urbano una serie de Zonas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada para las que se establece, de manera diferenciada, un determinado tipo de regulación adecuado a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, 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 de la serie nº 3 del presente Plan General. 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 12 de la Normativa Urbanística.

La siguiente tabla recoge el listado de las diferentes ordenanzas que se establecen.

ZONAS DE ORDENANZA

CÓDIGO	NOMBRE / TIPOLOGÍA	USO PRINCIPAL
R1	CASCO HISTÓRICO. ADECUACIÓN AMBIENTAL	Residencial
R2	ENSANCHE HISTÓRICO	Residencial
R3	EDIFICACIÓN EN HILERA	Residencial
R4	CIUDAD JARDÍN 1	Residencial
R5	CIUDAD JARDÍN 2	Residencial
R6	UNIFAMILIAR INTENSIVA	Residencial
R7	UNIFAMILIAR MEDIA	Residencial
R8	UNIFAMILIAR EXTENSIVA	Residencial
R9	VIVIENDA COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO	Residencial
TH	TERCIARIO HOTELERO - TURÍSTICO	Terciario
ES	ESTACIÓN DE SERVICIO	Servicios Urbanos
DC	DOTACIONAL COMPACTO	Equipamiento
DE	DOTACIONAL EXENTO	Equipamiento
EL	ESPACIOS LIBRES	Espacios Libres y Zonas Verdes

5.4.2 DETERMINACIONES.

Las determinaciones propias de cada zona de ordenanza se recogen en el capítulo 12 de la Normativa Urbanística, indicando para cada zona:

1. La asignación de la tipología edificatoria y su regulación mediante condiciones de edificación específicas establecidas en la propia ordenanza.
2. La asignación de la intensidad de uso del suelo o edificabilidad, expresada de forma numérica en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos; si bien para algunas ordenanzas se expresa de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento y otros análogos. La definición y regulación de estos parámetros se detalla en el Título 5 de la presente Normativa Urbanística.
3. La asignación del uso pormenorizado del suelo, adscribiendo los usos definidos en el apartado 4.4 de la normativa a las categorías de predominante, compatible y prohibido. La regulación de estos usos se establece mediante la remisión a las condiciones señaladas para cada uno de ellos en el apartado 4.5 y siguientes, también de la Normativa Urbanística del Plan General.

5.5 REDES PÚBLICAS LOCALES.**5.5.1 DETERMINACIÓN.**

Con carácter de Determinación de Ordenación Pormenorizada, el presente Plan General establece en Suelo Urbano la definición de las Redes Públicas Locales, conforme al artículo 42.6-c) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Se trata del conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio de las distintas Áreas Homogéneas, completando el papel de las Redes Estructurantes en el conjunto del municipio.

5.5.2 DEFINICIÓN Y RÉGIMEN.

La enumeración de los distintos elementos de redes públicas del nivel local, junto con su régimen específico, se desarrollan en el Título 8 de la Normativa Urbanística del presente Plan General.

5.5.3 CLASIFICACIÓN.

Se relacionan a continuación los equipamientos de Red Local.

CÓDIGO	USO ESPECÍFICO	SUPERFICIE (m ²)	REGULACIÓN	CLASE DE SUELO	TITULAR	OBTENCIÓN
EA-03	Centro de mayores y de educación de personas adultas	400	R1	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
ED-02	Guardería	585,6	R1	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EC-04	Casa de Cultura	314	R1	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
OT-05	Equipamiento genérico	755,64	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
OT-06	Equipamiento genérico	1.389,56	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público

5.6 OTRAS DETERMINACIONES.**5.6.1 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.

5.6.2 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Con carácter de Determinación de Ordenación Pormenorizada, y conforme al artículo 99.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan General establece la delimitación de Unidades de Ejecución sobre el Suelo Urbano No Consolidado, de tal manera que la totalidad de cada Ámbito de Actuación definido en esta clase de suelo será una única Unidad de Ejecución.

En cuanto a los sistemas de actuación, se establecen los siguientes:

1. Ámbito AA-7: Actuación Aislada (art. 79.3-a LSCM) por obras públicas ordinarias (art. 130 LSCM).
2. Resto de ámbitos: Actuación Integrada (art.79.2 LSCM), por compensación o a determinar por convenio.

6 INFRAESTRUCTURAS.

6.1 SISTEMA DE ABASTECIMIENTO.

6.1.1 DESCRIPCIÓN DE LA RED¹

6.1.1.1 FUENTES DE SUMINISTRO

El municipio de Buitrago del Lozoya se abastece en su totalidad desde la ETAP de Pinilla. De la Estación de Tratamiento parte una conducción de 600 mm de fundición dúctil (FD) hasta Gargantilla de Lozoya, donde se bifurca en dos ramales, el norte de 350 mm y el sur de 450 mm.

El ramal norte, tras abastecer a los municipios de Gargantilla de Lozoya, Pinilla de Buitrago, Navarredonda, Villavieja del Lozoya, Gascones y Braojos y sufrir varias reducciones de diámetro, abastece el Depósito de Camino de la Serna desde el cual se distribuye a algunos puntos aislados del norte del municipio: una finca ganadera y Telefónica.

El ramal sur tras suministrar a los municipios de Canencia y Garganta de los Montes, abastece el Depósito Nuevo Portachuelo, ubicado en el término municipal de Lozoyuela, que se encarga de abastecer al Depósito de El Portachuelo desde el que se abastece el resto del municipio.

Del Depósito de El Portachuelo (cota 1.157 m.s.n.m.), parten cuatro tuberías: dos de 250 mm de FD, una de 110 fibrocemento (FC) y otra de 80 mm de FC. Desde una de las conducciones de 250 mm se abastece al Matadero de Buitrago del Lozoya, al Área Recreativa y al Depósito de Miraluz y desde la de 110 FC a un abrevadero. La otra de 250 mm abastece a los depósitos de Cinco Villas, Manjirón y Paredes de Buitrago y a la estación elevadora de Berzosa del Lozoya mientras que la de 80 mm de FC sirve para abastecer al pueblo El Cuadrón del municipio de Garganta de los Montes.

6.1.1.2 ADUCCIÓN

La aducción al municipio consiste en un ramal de 250 mm de FD que parte Depósito Nuevo Portachuelo hasta el Depósito de El Portachuelo. Además, se considera aducción la conducción de 250 FD que parte del Depósito de Portachuelo y abastece al Depósito de Miraluz.

El Depósito de Camino de La Serna se abastece a partir de la conducción denominada "A.3 - A.4" del Sistema Pinilla, de 250 mm de FD.

6.1.1.3 DEPÓSITOS

En el término municipal existen cuatro depósitos. El primero de ellos, denominado Depósito de El Portachuelo, se encuentra en la zona alta al sur del casco urbano y en la actualidad actúa como depósito de cabecera. Este depósito abastece a un segundo llamado Depósito de Miraluz, que a su vez alimenta al Depósito de Campamento de Riosequillo y al Depósito de Caja Madrid. Este último es de titularidad privada por lo que no se incluye su descripción en el Plan Director.

¹ Fuente: Plan Director de Abastecimiento de Agua de Buitrago del Lozoya. Canal de Isabel II.

A. DEPÓSITO EL PORTACHUELO

Se trata de un depósito de hormigón armado de planta rectangular. Cuenta con 2 vasos, con capacidad total de 1.000 m³. Se sitúa a una cota de solera de 1.157 m.s.n.m. y tiene una altura máxima de la lámina de agua de 3,95 m.

Abastece a Buitrago del Lozoya, a los núcleos de Cinco Villas, Manjirón, Serrada y Paredes de Buitrago pertenecientes al municipio de Puentes Viejas, y al municipio de Berzosa del Lozoya y al núcleo de El Cuadrón del municipio de Garganta de los Montes.

B. DEPÓSITO DE MIRALUZ

Se trata de un depósito superficial de hormigón armado de planta rectangular. Cuenta con 2 vasos, con capacidad total de 560 m³. Se sitúa a una cota de solera de 1.045 m.s.n.m. y tiene una altura máxima de la lámina de agua de 3.7 m.

C. DEPÓSITO DE CAMPAMENTO DE RIOSEQUILLO

Se trata de un depósito superficial de ladrillo de planta rectangular. Cuenta con un solo vaso, con capacidad de 40 m³. Se sitúa a una cota de solera de 1.020 m.s.n.m. y tiene una altura máxima de la lámina de agua de 1,3 m.

6.1.1.4 RED DE DISTRIBUCIÓN

El Canal de Isabel II define el sistema de distribución como “*el conjunto de conducciones e instalaciones que conecta los puntos de entrega de la red de aducción (depósito o válvula de control) con las acometidas domiciliarias*”.

A los efectos de explotación, dentro de una red de distribución se distinguen tres redes superpuestas:

- Red de transporte: conjunto de conducciones troncales de la red de distribución que interconectan los puntos de entrega de la red de aducción con las distintas zonas de presión y consumo del municipio, asegurando la continuidad hidráulica de la red básica del abastecimiento.
- Red principal: conjunto de conducciones de reparto sobre las que se pueden instalar acometidas e hidrantes.
- Red secundaria: conjunto de conducciones de reparto compuesto por el resto de conducciones de diámetro nominal inferior a 150 mm., sobre las que se pueden instalar las acometidas.

El sistema de distribución se compone de la red de distribución y de los elementos de maniobra y control presentes en ella.

Según su tipología se puede dividir en ramificada, mallada ó mixta. En el municipio de Buitrago del Lozoya la red de distribución es mixta, existiendo zonas donde es ramificada y otras malladas.

El Municipio de Buitrago del Lozoya se compone de cuatro sectores.

A. SECTOR DEPÓSITO DE EL PORTACHUELO

El Depósito de El Portachuelo se abastece desde el Depósito Nuevo Portachuelo ubicado en el término municipal de Lozoyuela.

Desde el Depósito del El Portachuelo, mediante una tubería de Ø 250 mm de FD se abastece el Depósito de Miraluz y directamente al Área Recreativa y al matadero. Desde este depósito se abastece además directamente mediante una tubería de Ø 110 mm de FD a un abrevadero.

B. SECTOR DEPÓSITO DE MIRALUZ

El Depósito de Miraluz recibe agua desde el Depósito de El Portachuelo.

El depósito cuenta con una sola salida de Ø 200 mm que se reduce a 150 a la salida del depósito, para abastecer al depósito privado de Caja Madrid y a todo el pueblo de Buitrago del Lozoya.

El Depósito privado de Caja Madrid abastece al Centro de Estudios Santa María del Castillo.

C. SECTOR DEPÓSITO CAMPAMENTO DE RIOSEQUILLO

El Depósito Campamento de Riosequillo es abastecido desde el Depósito de Miraluz y da agua al Campamento y a la finca de la Comunidad de Madrid mediante una salida de Ø125 mm de FC y otra de Ø 50 mm de PVC, respectivamente.

D. SECTOR DEPÓSITO DE CAMINO DE LA SERNA

El Depósito de Camino de La Serna abastece principalmente al pueblo de Gandullas. La conducción que transporta el agua desde este depósito hasta el municipio de Gandullas atraviesa el Término Municipal de Buitrago del Lozoya, alimentando a su paso a una finca ganadera y a las instalaciones de Telefónica.

6.1.2 PLAN DIRECTOR DE ABASTECIMIENTO DE AGUA DE BUITRAGO DEL LOZOYA².

6.1.2.1 MARCO DE ACTUACIÓN.

El Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya y el Canal de Isabel II firmaron el 4 de marzo de 2009 el Convenio de Gestión integral de los servicios de distribución de agua potable y alcantarillado entre el Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya y el Canal de Isabel II (BOCM nº 104 de 4 de mayo de 2009), por el que el Canal de Isabel II se hace cargo de la regulación de la prestación de los servicios de distribución de agua y alcantarillado en este municipio.

En dicho Convenio, se expone que el Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya y el Canal de Isabel II acuerdan realizar un Plan Director con el fin de planificar las obras de adecuación de la red de distribución a las Normas Técnicas del Canal de Isabel II y acometer la renovación de la red.

6.1.2.2 OBJETIVOS.

El Plan Director se redacta en orden a alcanzar los siguientes objetivos:

- Corregir las posibles deficiencias o problemas de la red actualmente en funcionamiento.
- Adecuar la red a la normativa del Canal de Isabel II.
- Adecuar las acometidas a la normativa del Canal de Isabel II.
- Dimensionar una red que responda a las necesidades a techo del planeamiento urbanístico.

² Se recoge textualmente de la Memoria del Plan Director de Abastecimiento.

Para la redacción de dicho Plan Director se ha contado con la colaboración del personal de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

El Plan Director se ha estructurado según las siguientes actividades:

- Situación actual de la red de abastecimiento, distribución y acometidas, tanto desde el punto de vista de emplazamiento como de los materiales que la constituyen y características y estado de los mismos.
- Análisis de la situación urbanística actual definida en las Normas Subsidiarias, aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo el 17 de mayo de 1991 (publicadas en el BOCM el 16/06/91).
- Diagnóstico del comportamiento y grado de servicio de la red actual.
- Análisis del planeamiento urbanístico futuro (PGOU, pendiente de aprobación)
- Cálculo de las necesidades y caudales del nuevo escenario urbanístico.
- Diseño de una nueva red de abastecimiento y distribución de agua adaptándose a las Normas del Canal de Isabel II.
- Cálculo de la nueva red, analizando la superposición o posible aprovechamiento de la red antigua.
- Presupuesto de la adaptación de la red actual, y Presupuesto de la red necesaria para el abastecimiento de las distintas áreas urbanísticas definidas en este Plan Director.

6.1.2.3 ESTIMACIÓN DE DEMANDAS

La estimación de la demanda de agua se ha realizado a techo de planeamiento, según la calificación y clasificación del suelo que establece el Plan General de Ordenación Urbana (en fase de aprobación inicial).

Así, para los diferentes tipos de suelo, se ha calculado la demanda de agua aplicando la normativa del Canal de Isabel II en lo que a dotaciones se refiere. Estas dotaciones vienen especificadas según el uso de suelo conforme a la tabla siguiente:

Dotaciones específicas Canal Isabel II

URBANO RESIDENCIAL			
Viviendas multifamiliares		Viviendas unifamiliares	
Tamaño S_v (m^2/viv)	Dotación ($m^3/viv/d$)	Superficie parcela S_p (m^2)	Dotación ($m^3/viv/d$)
		$S_p \leq 200$	1,20
$S_v \leq 120$	0,90	$200 \leq S_p \leq 400$	1,60
$120 \leq S_v \leq 180$	1,05	$400 \leq S_p \leq 600$	2,00
$S_v > 180$	1,20	$600 \leq S_p \leq 800$	2,50
		$800 < S_p \leq 1.000$	3,00
TERCIARIO, DOTACIONAL E INDUSTRIAL		ZONAS VERDES, COMUNES Y PÚBLICAS	
Superficie edificada (m^2)	Dotación ($l/m^2/d$)	Superficie de riego S_r (ha)	Dotación ($m^3/ha/d$)
Cualquiera	8,64	$S_r \leq 3$	18
		$S_r > 3$	Otras fuentes

Fuente: Normas para el abastecimiento de agua. Canal de Isabel II.

Las demandas futuras calculadas quedan reflejadas en la tabla siguiente. Hay que destacar que solo se han incluido en las dotaciones los consumos asociados a las viviendas y los usos industriales, excluyendo las demandas exigidas para los espacios verdes.

En resumen, destacar que la demanda futura total calculada es de 5.389,41 $m^3/día$ que corresponde a un caudal medio de 62,38 l/s.

Para suelo urbano la demanda de agua futura calculada es de 2.111,47 m³/día, de los que 2.079,55 corresponden a suelo urbano consolidado y 31,92 a suelo urbano no consolidado. La demanda calculada para el suelo urbanizable asciende a 3.277,94 m³/día.

6.1.2.4 CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO DE LA NUEVA RED DE ABASTECIMIENTO

A. ADUCCIÓN

Como se detalla a continuación, está prevista la construcción de un nuevo depósito de cabecera. Este depósito será abastecido desde el de Portachuelo y abastecerá al de Miraluz.

Tanto la aducción a este nuevo depósito de cabecera como la conexión entre este y el de Miraluz, se realizarán aprovechando la conducción existente de 250 FD que abastece actualmente al depósito de Miraluz desde el de Portachuelo. Se instalarán dos conducciones paralelas de salida y entrada al nuevo depósito desde esta conducción. Ambas serán de 250 mm de FD.

Para abastecer el Depósito del Sector 7 se instalará una conducción de 150 mm de FD desde el Depósito de Camino de la Serna.

B. REGULACIÓN

La capacidad de almacenamiento total del municipio en la actualidad es de 600 m³ que corresponde a la suma de las capacidades de los Depósitos de Miraluz y Campamento. Los depósitos de Camino de La Serna y Portachuelo son supramunicipales, por lo que no se tienen en cuenta a la hora de estudiar la garantía de suministro del municipio. Tampoco se tiene en cuenta el Depósito de Caja Madrid por tratarse de un depósito privado.

En las Normas de Abastecimiento del Canal de Isabel II se aconseja que la capacidad de almacenamiento del municipio sea suficiente para garantizar el abastecimiento a la zona servida durante 24 horas. La demanda futura calculada para 24 horas representa un volumen de 5.390 m³.

Se construirán dos nuevos depósitos, uno de 4.600 m³ que se utilizará como depósito de cabecera de la mayor parte del municipio y que se abastecerá desde el Depósito de El Portachuelo y otro, de 800 m³ que dará servicio al Sector 7: Telefónica.

En cuanto a la ubicación del nuevo depósito de cabecera se propone que se construya en la cota 1090 m, en la margen derecha de la carretera N-I evitando así el suelo incluido dentro del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama.

El Depósito del Sector 7 se construirá dentro del Sector, en la esquina noroeste. Desde este depósito se abastecerá el sector siendo necesario instalar un grupo de presión.

C. RED DE DISTRIBUCIÓN

CRITERIOS GENERALES

Dentro de la red de distribución se distinguen tres tipos de redes:

Red de transporte: Constituida por las tuberías de diámetro nominal superior a 150 mm. sobre la que se evitará la instalación de acometidas e hidrantes.

Se dispondrán válvulas de corte a distancia no superiores a 500 metros en las zonas urbanas y a 1.500 metros en zonas no urbanas, así como dispositivos de aeración y desagües en los puntos altos y bajos relativos a cada tramo.

Red principal: Constituida por las tuberías de diámetro superior o igual a 150 mm. Sobre esta red se instalarán acometidas e hidrantes cuyo diámetro nominal se fija en 100 mm.

La red principal formará mallas cuya superficie interior no exceda de 4 ha. Se dispondrán válvulas de corte en ambos extremos de cada tramo.

Sobre esta red principal se instalarán hidrantes cada 200 m. (medidos sobre espacios públicos), y coincidiendo con los puntos de especial protección contra incendios (edificios públicos, grandes almacenes, salas de espectáculos, etc.)

Se dispondrán ventosas y válvulas de vaciado en los puntos altos y bajos relativos de cada tramo.

Red secundaria: Constituida por las tuberías de diámetro nominal comprendido entre 80 y 150 mm. Sobre esta red se instalarán acometidas.

Se instalarán desagües en todos los puntos bajos relativos, y al menos un dispositivo de seccionamiento en cada tramo, en el extremo más próximo a la red principal

En polígonos industriales, el diámetro nominal mínimo a instalar será de 150 mm.

Se instalarán dispositivos de seccionamiento de manera que permitan el cierre por sectores con objeto de poder aislar áreas ante situaciones anómalas, y desagües que permitan la purga por sectores para proteger a la población de posibles riesgos de salud.

La red de distribución se dividirá en polígonos, y el tamaño máximo de los mismos quedará limitado por los siguientes conceptos:

- No constará de más de dos mallas o de 500 metros de tubería.
- No abastecerá a más de 1.500 personas.
- La extensión superficial que encierra no superará las 4 ha.

En los viales de más de 15 metros de ancho se instalarán dos tuberías, una a cada lado del mismo, salvo que en alguno de los dos lados del vial se prevean menos de dos acometidas por manzana. En los viales más estrechos se instalará una tubería en el lado que se prevea la existencia de mayor número de acometidas. En ambos casos deberán colocarse a una distancia superior a 2,5 metros desde el frente de parcela y evitando coincidir con el eje del bordillo.

En cuanto a las presiones, se debe asegurar una presión mínima en todos los puntos de la red de 25 m.c.a. y máxima de 80 m.c.a siendo deseable que esta no sea superior a 60 m.c.a.

CAMBIOS PROYECTADOS

Con estas directrices, los principales cambios que se han proyectado en la red de Buitrago del Lozoya son:

- Se renuevan las conducciones de materiales distintos a fundición dúctil por otras de este material que, en este caso, representan el 70 % de la red existente. El diámetro mínimo de las conducciones a instalar será 80 mm. Las tuberías de diámetro inferior a 80 representan el 41 %, siendo todas de materiales distintos a fundición dúctil.
- De igual forma, se ha procedido a cambiar las válvulas existentes en conducciones de materiales o diámetros que no cumplen la normativa vigente del Canal de Isabel II.
- Se malla la red, siempre y cuando sea posible, con el fin de evitar los cortes de suministro de agua por roturas o averías, garantizando diversos puntos de abastecimiento. En algunos casos existen limitaciones en el régimen de propiedad de los terrenos que impiden trazar tuberías por determinados puntos lo que obliga a dejar algunos testereros en el núcleo urbano.

- Se proyectan las conducciones principales que abastecerán a los nuevos desarrollos previstos por la Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Buitrago del Lozoya. Se proyectan únicamente las tuberías principales para abastecer a los nuevos desarrollos previstos. El trazado de dichas conducciones se hace coincidir con los viales principales que se muestran en la Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbana. El trazado de las tuberías previstas para estos desarrollos forma mallas cerradas o subanillos que se derivan de los anillos principales. Corresponderá al futuro desarrollo urbanístico, cuando se vaya a construir, establecer de manera precisa el trazado de las tuberías principales y de la red secundaria.
- Se delimitan zonas de presión situando válvulas reductoras de forma que se cumplan los criterios de presiones expuestos.

6.1.3 PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS.

Previamente a la Aprobación de los Planes Parciales en Suelo Urbanizable habrá de tramitarse un Plan Especial de Infraestructuras donde se recojan las actuaciones precisas para la solución conjunta del sistema de abastecimiento y saneamiento, conforme a las indicaciones del Canal de Isabel II.

6.1.4 DISTRIBUCIÓN DE LOS GASTOS

Cada sector participará de los costes de ejecución de las infraestructuras exteriores necesarias en materia de abastecimiento, de forma proporcional a su aprovechamiento.

6.2 SISTEMA DE SANEAMIENTO.

6.2.1 ESTADO ACTUAL

6.2.1.1 DEPURACIÓN

En la actualidad el casco urbano de Buitrago del Lozoya depura sus aguas residuales en el Sistema "Puentes Viejas-Gascones" compuesto por la EDAR de Puentes Viejas ubicada al norte del núcleo de Buitrago del Lozoya y al límite de su capacidad de tratamiento, y por la EDAR de Gascones, situada en el término municipal de Gascones. Ambas depuradoras están gestionadas por Canal de Isabel II S.A.

La EDAR de Puentes Viejas recibe, además de las aguas residuales de Buitrago del Lozoya, las de Villavieja del Lozoya.

Según información recabada de comunicaciones y reuniones sostenidas con el personal técnico del Canal de Isabel II, la EDAR de Puentes Viejas se proyectó para cubrir una capacidad de depuración correspondiente a 5.800 h-e (habitantes equivalentes) o 1.200 m³/día. Dentro de las previsiones de tratamiento solo se contó para su diseño con las aguas residuales generadas por el suelo consolidado en el momento.

En la actualidad la población censada de Buitrago y Villavieja está, en teoría y a la vista de los datos censales, suficientemente cubierta en cuanto a necesidades de depuración de aguas residuales. No obstante, la existencia de un matadero municipal en Buitrago, probables industrias no registradas en zonas aledañas a las poblaciones y posibles conexiones clandestinas a la red

hacen que los datos de explotación suministrados por el Canal de Isabel II superen ampliamente la capacidad de las proyectada para las instalaciones.

Según la información más reciente con la que cuenta el estamento gestor de las instalaciones, los datos de explotación actuales son aproximadamente 1.600 m³/día o 6.200 h-e, a los que habría que sumar los aproximadamente 100 m³/día estimados para el asentamiento urbanístico proyectado. De esta forma queda claro que para que las instalaciones existentes puedan soportar el aumento de caudal a tratar generado por posibles ampliaciones urbanísticas, debe plantearse la posibilidad de una ampliación de la planta física de la depuradora o un cambio en el sistema de depuración empleado que permita optimizar el proceso.

6.2.1.2 CARACTERÍSTICAS Y FUNCIONAMIENTO DE LA RED EXISTENTE³

La red de alcantarillado del núcleo urbano de Buitrago se caracteriza por ser una red del tipo unitario, discurriendo las aguas residuales y las pluviales por las mismas conducciones.

Dentro del núcleo urbano la estructura de la red se conforma a través de cuatro ejes principales que recogen las aguas de escorrentía y las aguas residuales generadas en las respectivas cuencas de aportación.

Los ejes principales del sistema junto con sus cuencas de aportación se muestran en el siguiente esquema.

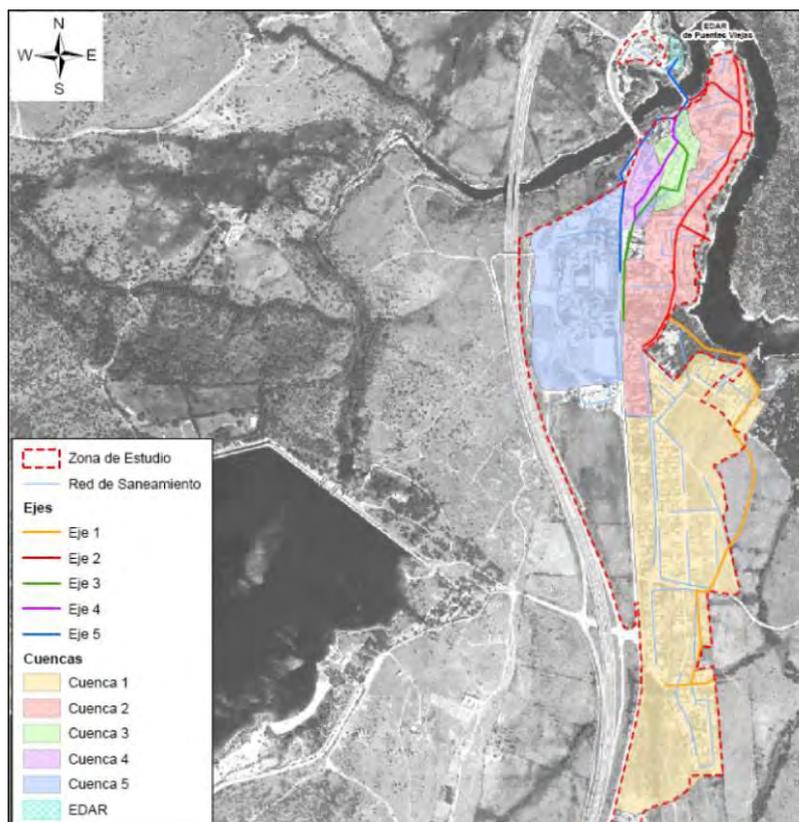


Figura 21. Red de saneamiento

³ Fuente: Plan Director de de la Red de Drenaje Urbano del municipio de Buitrago del Lozoya. Canal de Isabel II- TYPESA

En tiempo seco, las aguas residuales generadas en las cuencas 1, 2, 3 y 4 son recogidas de forma unitaria por los ejes principales 1, 2, 3, 4 y 5 respectivamente y desaguadas a la EDAR de Puentes Viejas.

En tiempo de lluvia, 4 aliviaderos (estructurales y no estructurales) ubicados a lo largo de la red y aguas arriba de la estación depuradora alivian el caudal de aguas pluviales al medio receptor, vertiendo al río Lozoya las aguas de escorrentía de las cuencas de aportación.

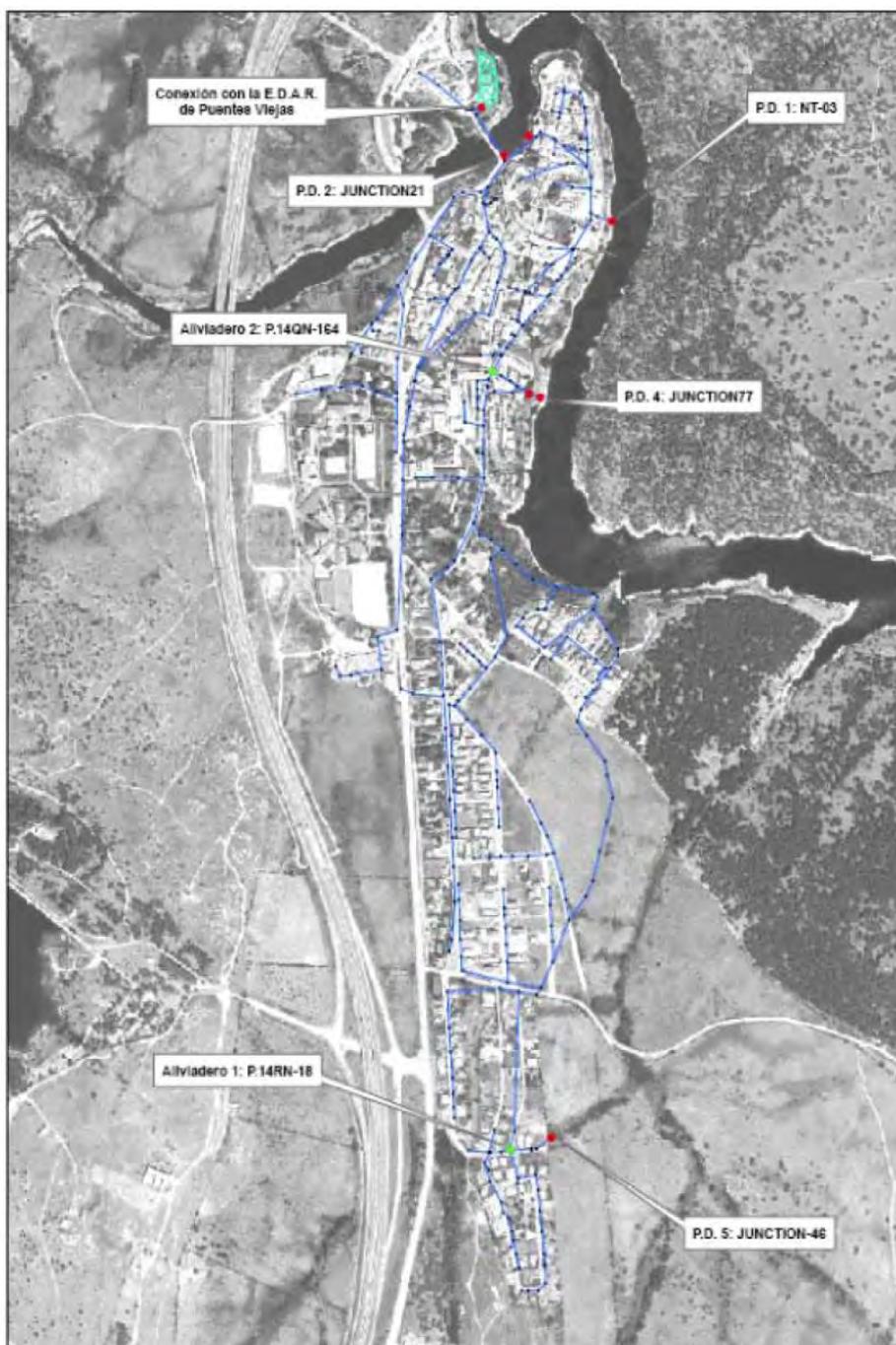


Figura 22. Aliviaderos y desagües de la red de saneamiento del municipio de Buitrago del Lozoya

Toda la red del término municipal de Buitrago del Lozoya funciona por gravedad sin elementos de elevación, excepto la presencia de dos bombeos que permiten el desagüe por elevación de las aguas residuales de algunas viviendas particulares.

La red de colectores de Buitrago tiene una longitud global de aproximadamente 11,3 km. Estos están formados principalmente por tubos de hormigón en masa, a excepción de pequeños tramos secundarios de PVC.

Tabla 1. Porcentaje de red en función del material

MATERIAL	LONGITUD [m]	PORCENTAJE
Hormigón Masa	10.428	92%
Ladrillo	295	3%
Polipropileno	133	1%
PVC	490	4%
Total	11.346	100%

Tabla 2. Porcentaje de red en función de las dimensiones.

DIÁMETROS [mm]	LONGITUD [m]	PORCENTAJE
<300	1.429	13%
300	4.803	43%
400	2.818	25%
500	562	5%
600	1.468	13%
>1000	266	2%

6.2.1.3 PROBLEMÁTICA DE LA RED

A. INCIDENCIAS PRINCIPALES DEL SISTEMA

Se pueden destacar algunos puntos susceptibles de sufrir inundaciones o vertidos de aguas residuales.

- En las calles Marqués de Santillana, Río Lozoya, Pilar Primo de Rivera, Cercas de San Juan, San Lázaro, Soledad y Pinilla donde se han producido filtraciones.
- Vertidos de aguas residuales en las calles Pinilla y Marqués de Santillana.

B. PROBLEMAS DERIVADOS DE LA GEOMETRÍA DE LA RED

Se han detectado los siguientes problemas:

1. Mayoría de los colectores con diámetros inferiores al recomendable en drenaje urbano (D400).
2. Estrechamientos que podrían actuar como cuellos de botella para la capacidad de desagüe de la red.
3. Uniones entre colectores con diseño geométrico hidráulicamente inadecuado.
4. Destacan:
 - a. En la calle Piloncillo, las tuberías entre los pozos P.14QN-8 y P.14QN-6 presentan diámetros cada vez más estrechos, pasando de 1.625 mm a 400 mm y acabando en una tubería de 200 mm. Este estrechamiento progresivo de las tuberías puede provocar inundaciones en este recorrido.

- b. En la calle de los Mártires, el colector que une los pozos P.14QN-19 y P.14QN-25 representa un estrechamiento que podría dar lugar a un funcionamiento irregular de la red en ese punto.
- c. Los colectores entre los pozos P.14QN-38 y P.14QN-33 situados en la calle de la Cadena presentan diámetros menores (350 mm) que los de aguas abajo y aguas arriba (400 mm) determinando un estrechamiento que podría dar problemas al funcionamiento de la red.
- d. En la avenida de Madrid, se produce un cruce de tres tuberías en el pozo P.14QN-161. Entran dos tuberías de 400 y 600 mm de diámetro y sale una tubería de 400 mm. Este estrechamiento podría dar lugar a una insuficiencia en el desagüe de la red.

6.2.2 RED PROYECTADA

6.2.2.1 DEPURACIÓN

Los vertidos procedentes de los desarrollos propuestos ubicados en el casco urbano, serán tratados en la ampliación del Sistema “Puentes Viejas-Gascones”, mediante la ampliación de la capacidad de la EDAR de Gascones y de la impulsión de la EDAR de Puentes Viejas a la EDAR de Gascones.

6.2.2.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES

De acuerdo con las características de la red de saneamiento existente en el núcleo urbano y la situación de los diferentes desarrollos propuestos por el PGOU, se propone que los Ámbitos de Actuación AA-1, AA-2, AA-3.1, AA-3.2, AA-4, AA-5 y AA-8 tengan una red de saneamiento unitaria, conectándose a la red existente, de la misma tipología. Para el recto de los Ámbitos de Actuación (AA-6 y AA-7) y los sectores de suelo urbanizable se propone una red separativa.

En el sistema de Saneamiento se diferencian los siguientes tipos de conducciones:

- **Conducciones de Alcantarillado.** Son las que configuran las redes que evacuan las aguas desde las acometidas domiciliarias o desde las incorporaciones de sumideros.
- **Colectores.** Son los que tomando las aguas desde las conducciones de alcantarillado las transportan hasta los Colectores, Emisarios o Cauces (caso de red de pluviales)
- **Emisarios.** Son las conducciones que transportan las aguas residuales desde una Red local hasta su Fosa Séptica, o hasta los Colectores municipales.
- **Colectores municipales.** Son las conducciones que en su conjunto transportan las aguas residuales (por gravedad o bombeo) hasta la Estación Depuradora General de Aguas Residuales.

Las Redes de Saneamiento de nueva ejecución deberán situarse bajo calzada, siempre que ésta exista, o, en su defecto, en terrenos de dominio público legalmente utilizables y que sean accesibles de forma permanente.

La separación entre las tuberías de las Redes de Saneamiento y los restantes servicios, entre generatrices exteriores, será como mínimo:

- 0,50 m. en proyección horizontal longitudinal.

- 0,20 m. en cruzamiento en el plano vertical.

En todo caso las conducciones de otros servicios deberán separarse lo suficiente como para permitir la ubicación de los Pozos de registro de Saneamiento. Ninguna conducción de otro servicio podrá incidir en un Pozo de registro de Saneamiento.

La Red de Saneamiento se diseñará de tal forma que permita evacuar las aguas residuales de las propiedades servidas por gravedad sin tener que recurrir a bombeos.

En cualquier caso, serán de obligado cumplimiento las directrices establecidas desde el Estudio de Diagnóstico y Plan Director del sistema de colectores y emisarios y de la red de drenaje urbano del municipio de Buitrago del Lozoya que el Canal de Isabel II redactó en septiembre de 2012.

6.2.2.3 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Se utilizarán conducciones de sección circular, así mismo, se establece como diámetro mínimo en las conducciones de saneamiento un DN300 mm.

El material para los Tubos de una red de Saneamiento proyectada podrá ser:

MATERIALES DE TUBERIAS	CAMPO DE APLICACIÓN
PVC. color gris. Pared compacta UNE 53962-EX PN6	DN160/OD - DN500/OD
Hormigón en masa. ASTM C-14 Clase 3(*)	DN300/ID - DN400/ID
Hormigón armado. ASTM C-76 Espesor B	DN500/ID - DN2400/ID

(*) Deberá recurrirse al Hormigón Armado en DN300 y DN400 en caso de requerimiento estructural. OD: Diámetro exterior ID: Diámetro interior

En las acometidas se utilizarán conducciones de PVC de color gris, excepto para diámetros superiores a DN400 en cuyo caso se utilizará al Hormigón.

Los Pozos de Saneamiento se construirán en Hormigón Armado, y podrán ser Prefabricados o contruidos In Situ según especificaciones.

6.2.2.4 CARACTERÍSTICAS DE DISEÑO

Para colectores de pluviales y unitarios se utilizará el caudal correspondiente a una precipitación de 10 años de período de retorno y, por tanto, será necesario un estudio hidrológico. En colectores de aguas residuales solo se necesita el caudal de aguas residuales que para el cálculo es coincidente con el caudal correspondiente a la dotación de agua potable para la zona según el uso del suelo establecido.

Las conducciones de la Red de Fecales se calcularán y diseñarán para que trabajen en régimen de lámina libre con un llenado máximo del 75% de la sección para el caudal máximo de cálculo a evacuar.

Las conducciones de la Red de Pluviales se calcularán y diseñarán de forma que trabajen en régimen de lámina libre, con un llenado máximo del 90% de la sección para el caudal máximo de cálculo a evacuar.

A efectos del cálculo de una Red de Saneamiento se establecen las siguientes Pendientes Mínimas de las Conducciones y las Velocidades Máximas admitidas.

Tabla 3. Diámetros de las conducciones

DIÁMETRO CONDUCCIÓN	PENDIENTE	
	MÍNIMA	MAXIMA
Acometidas	1:100	7:100
D200 - D300	3:1000	7:100
D300 - D600	2:1000	4:100
D600 - D1000	1:1000	2:100
D1000 - D2000	3:10000	1:100

Tabla 4. Material de las conducciones

MATERIAL	VELOCIDAD MAXIMA	VELOCIDAD MÍNIMA
Hormigón	4 m/s	0,6 m/s
PVC	5 m/s	

6.2.3 PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS.

Previamente a la Aprobación de los Planes Parciales en Suelo Urbanizable habrá de tramitarse un Plan Especial de Infraestructuras donde se recojan las actuaciones precisas para la solución conjunta del sistema de abastecimiento y saneamiento, conforme a las indicaciones del Canal de Isabel II.

6.2.4 DISTRIBUCIÓN DE LOS GASTOS

Cada sector participará de los costes de ejecución de las infraestructuras exteriores necesarias en materia de saneamiento, de forma proporcional a su aprovechamiento.

6.3 RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS⁴

6.3.1 GENERACIÓN Y RECOGIDA DE RSU EN BUITRAGO.

Se consideran como residuos sólidos urbanos (RSU) generados en Buitrago, la totalidad de este tipo de residuos, excepto los peligrosos e industriales, que se originan con motivo del conjunto de actividades urbanas de la ciudad.

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

⁴ Fuente: Plan de Gestión de de Residuos de la Mancomunidad de Servicios Valle Norte del Lozoya 2017-2024

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.

Los principios generales del Plan de Gestión vigente son los siguientes:

- Cumplimiento de la normativa vigente y previsión del cumplimiento de la normativa de calendario diferido, actualmente en desarrollo.
- Mejora de la gestión de los residuos para asegurar que se fomenta, por este orden, su reducción, reutilización, reciclado y otras formas de valorización:
- Impulso de la prevención y la minimización de la generación de residuos urbanos.
- Equilibrio y sostenibilidad del modelo de gestión, impulsando la valorización.
- Aplicación de un nuevo modelo de gestión: consecución de un modelo competencial y económico sostenible basado en la creación y desarrollo de mancomunidades para la gestión de residuos urbanos.
- Incorporación de los ciudadanos en el modelo de gestión para incrementar los niveles recogida selectiva al mismo tiempo que introducir nuevos servicios para estas fracciones.

6.3.1.1 SITUACIÓN ACTUAL DE LA GENERACIÓN Y GESTIÓN DE LOS RSU DE BUITRAGO.⁵

A. MODELO DE GESTIÓN DE LOS RESIDUOS.

El siguiente esquema represente el modelo actual de gestión de residuos de la Mancomunidad de la Sierra Norte.

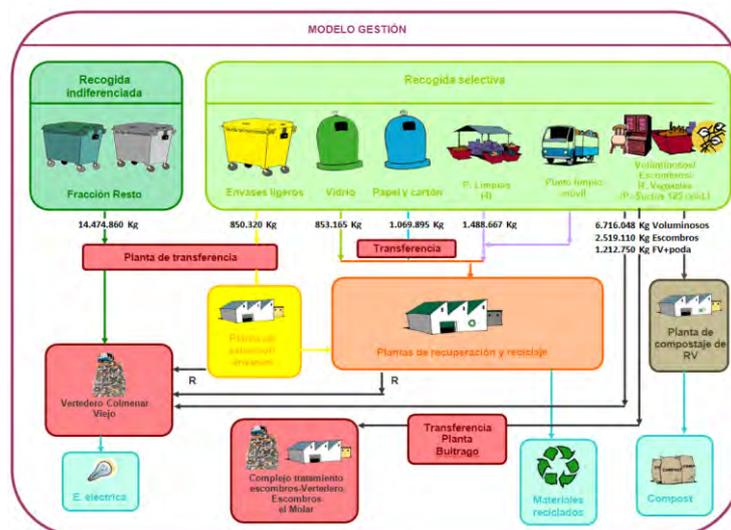


Figura 23. Esquema de gestión de residuos

*También se han habilitado puntos de recogida de ropa, pilas y se recoge aceite doméstico.

B. GENERACIÓN Y RECOGIDA DE RSU EN BUITRAGO.

⁵ Fuente: Plan de Gestión de de Residuos de la Mancomunidad de Servicios Valle Norte del Lozoya 2017-2024

Se consideran como residuos sólidos urbanos (RSU) generados en Buitrago, la totalidad de este tipo de residuos, excepto los peligrosos e industriales, que se originan con motivo del conjunto de actividades urbanas de la ciudad.

La recogida y gestión de los residuos corresponde a la Mancomunidad de Servicios de la Sierra Norte, en la que e integra el municipio de Buitrago.

Está incluido en la Ruta 7 que recorre los siguientes municipios:

La Serna del Monte	Somosierra
Brajos	Robregordo
Gascones	Aoslos / Horcajo de la Sierra
Gargantilla / Pinilla de Buitrago	La Acebeda
Navarredonda / San Mamés	Piñuecar / Gandullas
Villavieja del Lozoya	Buitrago del Lozoya

Tabla 5. Puntos de recogida y número de contenedores por circuito

Totales	RESTO	EELL	PC	V	PUNTOS
RUTA 2	272	133	46	25	130
RUTA 3	379	196	95	84	141
RUTA 4	294	175	71	54	132
RUTA 5	370	180	31	27	173
RUTA 6	152	46	8	5	46
RUTA7	263	141	56	30	129
RUTA LC-B-V	480	96	78	58	197
RUTA VENT	190	142	17	18	155
TOTAL	2400	1109	402	301	1103

Fuente: Plan de Gestión de residuos de la Mancomunidad Sierra Norte.

(1) Envases en contenedores de 3m3

Tabla 6. Indicador habitantes/contenedor por circuito

	Habitantes	RESTO SUP. Hab/cont	RESTO TOT. Hab/cont	EELL SUP. Hab/cont	EELL TOT. Hab/cont	PC SUP. Hab/cont	PC TOT. Hab/cont	V SUP. Hab/cont	V TOT. Hab/cont	PUNTOS SUP. Hab/punto	PUNTOS TOT. Hab/punto
RUTA 2	6546	26,72	24,07	54,55	49,22	145,47	142,30	272,75	261,84	55,47	50,35
RUTA 3	3942	12,92	10,40	25,76	20,11	59,73	41,49	71,67	46,93	36,50	27,96
RUTA 4	9008	32,06	30,64	52,37	51,47	128,69	126,87	169,96	166,81	69,83	68,24
RUTA 5	3634	11,80	9,82	25,96	20,19	121,13	117,23	139,77	134,59	25,41	21,01
RUTA 6	1199	7,89	7,89	26,07	26,07	149,88	149,88	239,80	239,80	26,07	26,07
RUTA7	3542	15,01	13,47	28,11	25,12	69,45	63,25	131,19	118,07	30,02	27,46
RUTA LC-B-V	6614	14,47	13,78	71,12	68,90	85,90	84,79	120,25	114,03	34,45	33,57
RUTA VENT	1991	11,38	10,48	15,43	14,02	117,12	117,12	110,61	110,61	13,73	12,85
TOTAL	36476	16,89	15,20	37,26	32,89	100,21	90,74	138,69	121,18	36,51	33,07

Fuente: Plan de Gestión de de Residuos de la Mancomunidad de Servicios Valle Norte del Lozoya 2017-2024

La recogida de RSU domiciliarios de la fracción resto es diaria y los envases una vez a la semana.

En los contenedores de calle se realiza una recogida dos veces por semana de los residuos de vidrio y papel-cartón se recogen aproximadamente cada dos semanas.

La recogida de los RSU corre a cargo de la Mancomunidad de Servicios Valle Norte del Lozoya, que cuenta con medios propios. Los residuos en masa son trasladados directamente a la estación de transferencia de Lozoyuela, mientras que los de vidrio y papel-cartón, se llevan directamente a los centros de gestión específicos para estos materiales por empresas del propio sector.

La **recogida de papel** la realiza una empresa externa a la Mancomunidad: Alba Servicios Verdes, S.L que además tienen una planta propia de reciclaje. Esta misma empresa gestiona la venta del cartón.

La recogida es vez por semana para los municipios de más de 800 habitantes durante todo el año. Las rutas las diseña el proveedor y los contenedores son metálicos de 3 m³ de capacidad, propiedad municipal.

La **recogida de vidrio** la realiza una empresa externa contratada por el SIG Ecovidrio, quien asume los costes de recogida e instalación de contenedores, por tanto, la Mancomunidad no asume ni la gestión ni los costes.

Las rutas están diseñadas por Ecovidrio y los contenedores son iglús verdes de 3 m³ en forma de campana. Para la fracción vidrio, aunque varían las frecuencias, lo habitual es una vez al mes y refuerzos en verano.

Contenedores para **residuos de tipo voluminoso**, que se les denomina “Puntos Sucios” por la mezcla y desbordamiento de residuos que se producen. En Buitrago se trata de un recinto cerrado con horario de apertura y personal de vigilancia. Se realiza separación de residuos.

Existen cuatro **Puntos Limpios** de carácter local/municipal, de uso exclusivo para los vecinos del municipio que gestiona y costea la instalación: La Cabrera, Torrelaguna, Pedrezuela y Venturada. Las fracciones que recogen son: voluminosos, madera y enseres, papel y cartón, residuo férrico, plásticos, RAEE, pinturas y disolventes, aerosoles, tóners, pilas, baterías, textil, aceites doméstico e industrial, vidrio, componentes iluminación, colchones y residuo vegetal.

En la actualidad existe una ruta operativa con un **Punto Móvil**, ruta A1 KM 50 A KM 60, los domingos. Las fracciones que se recogen son: RAEE (pequeño y gran electrodoméstico, componentes informáticos, iluminación, aparatos electrónicos), colchones, pilas, baterías, pinturas y disolventes, aerosoles, aceite doméstico e industrial. El servicio se realiza mediante gestión directa y el vehículo es una furgoneta propiedad de la Mancomunidad. Las fracciones recogidas se destinan al Punto limpio de La Cabrera, con el que hay un acuerdo para estas entregas y la gestión del material.

C. VOLUMEN Y NATURALEZA DE LOS RSU DE BUITRAGO.⁶

En lo relativo a las fracciones “resto” y envases ligeros, se da una gran variabilidad de ratios entre núcleos, tanto de resto como de envases, esto se podría explicar por el diferente nivel de participación de cada núcleo en las selectivas y la población estacional y de segunda residencia que aporta un flujo extra de residuos en determinadas zonas.

Así, en la Ruta 7, se produce un importante incremento en verano, conforme a los siguientes datos:

⁶ Fuente: Plan de Gestión de de Residuos de la Mancomunidad de Servicios Valle Norte del Lozoya 2017-2024 y elaboración propia.

	FRACCIÓN RESTO (kg/hab)	FRACCIÓN ENVASES LIGEROS (kg/hab)
TEMPORADA BAJA	31,06	2,35
TEMPORADA ALTA	98,53	5,60
INCREMENTO	217,23%	141,22%

Sobre la recogida de papel-cartón únicamente se dispone de datos mensuales agrupados para todos los núcleos, por tanto, la conclusión es que la recogida aumenta durante el año con un pico en septiembre, y seguidamente desciende en octubre para después volver a aumentar en diciembre a niveles algo superiores que en enero y febrero.

Para el vidrio sí se dispone de valores por municipio, correspondiendo a Buitrago un volumen de 25 kg/hb/año, y un total aproximado de 50.000 kg.

La recogida de poda, voluminosos y escombros en “Puntos Sucios” presentan unas importantes variaciones por meses, correspondiendo también cambios a la presencia de población estacional.

Se destacan en la siguiente tabla los valores más significativos

	Kg VOLUMINOSOS	Kg ESCOMBROS	Kg PODA
enero	343.880	27.800	-
febrero	295.460	41.880	75.250
marzo	432.700	265.320	85.750
abril	607.840	280.340	143.500
mayo	541.400	307.340	119.000
junio	699.798	178.360	136.500
julio	761.460	220.960	112.000
agosto	893.600	172.860	120.750
septiembre	637.000	261.980	143.500
octubre	614.520	388.540	40.250
noviembre	490.070	187.250	113.750
diciembre	398.320	186.480	122.500
TOTAL	6.716.048	2.519.110	1.212.750

Los escombros se recogen (en los puntos sucios) en grandes cantidades, se presume que muchos puedan tener origen en pequeñas actividades de construcción y rehabilitación. Como muestra la imagen en los meses de primavera y también octubre se producen picos de recogida que afectan a las dinámicas del servicio.

Los puntos limpios más significativos en la zona son los ubicados en: La Cabrera, Torrelaguna, Pedrezuela y Venturada, acudiendo los vecinos de Buitrago a ellos.

D. TRATAMIENTO DE LOS RSU DE BUITRAGO.

Los residuos en masa son trasladados directamente a la estación de transferencia de Lozoyuela, que da servicio a 10 municipios de la Sierra Norte de Madrid.

De dicha planta, una vez compactados, son trasladados a la planta de clasificación de Colmenar Viejo.

Los residuos son tratados en la Planta de Clasificación de Colmenar Viejo.

La función que desarrollan las plantas de clasificación es la clasificación manual y/o mecánica de los residuos de envases que acceden a las mismas para ordenarlos por productos homogéneos, que posteriormente servirán de materia prima en la industria.

La planta de Colmenar Viejo es la segunda de las tres previstas en el Plan de Gestión de Residuos Urbanos, siendo la receptora de los residuos de envases generados en la zona norte de la Comunidad.

Esta planta, es la planta más automatizada y la que mayor porcentaje de recuperación presenta de las existentes en la Comunidad de Madrid. Su sistema de separación se basa en la separación por fracciones volumétricas de la masa de residuo entrante por medio de una criba rotatoria (trómel).

Características generales de la Planta de Clasificación de Colmenar Viejo	
Inicio del periodo de explotación	Julio 1998
Superficie total	10.000 m ²
Capacidad de tratamiento	25.000 toneladas/año

Fuente: GEDESMA

El vertedero controlado de Colmenar admite residuos urbanos de la recogida municipal y los asimilables a urbanos que proceden de empresas particulares ubicadas en la zona de influencia de cada vertedero, con el permiso correspondiente.

No se admiten ni residuos industriales (salvo los asimilables a urbanos), ni biosanitarios especiales ni residuos inertes, aunque éstos últimos con excepciones.

Este vertedero se encuentra situado en el kilómetro 1,5 de carretera de Colmenar Viejo a San Agustín de Guadalix. Cuenta con 22 hectáreas de superficie y una capacidad de 1.250.000 m³. Recibe los residuos de las Estaciones de Transferencia de San Sebastián de los Reyes, de El Molar y Lozoyuela y de Collado Villalba (esta última situada en la UTG 2).

En el término municipal de Buitrago existe únicamente un estación de transferencia de residuos de construcción, llevándose posteriormente a otro vertedero.

No se dispone de datos sobre vehículos fuera de uso ni neumáticos, ya que son tratados por industriales-chatarreros del sector privado.

6.3.1.2 SITUACIÓN PREVISTA CONFORME AL DESARROLLO DEL PGOU

A continuación, se realiza una estimación de la generación de residuos urbanos que se producirá como consecuencia del aumento de población que se espera en Buitrago del Lozoya debido al desarrollo urbanístico propuesto.

Nº VIVIENDAS		TASA GENERACIÓN (*)	KG RSU/DÍA (**)	TN TSU/AÑO	TOTAL RSU/AÑO
Principales	244	1,19 Kg/hab/día	696,86	254,35	330,97
Secundarias	193		464,39	76,62	

(*) Estrategia Sostenible de Residuos de la CM.

(**) Se considera una media de 2,4 personas / vivienda. En viviendas secundarias se considera una ocupación de 165 días.

Considerando que, en la situación actual, en Buitrago del Lozoya se generan 950,50 Tn/año de residuos sólidos urbanos, los nuevos crecimientos supondrían un 35% en la generación de este tipo de residuos para 2041. Aunque este aumento no es muy significativo, se considera necesario

llevar a cabo medidas referentes a la prevención, reducción y reciclado de los residuos en el municipio.

6.3.2 EL NUEVO MODELO DE GESTIÓN DE RESIDUOS⁷

6.3.2.1 CLASIFICACIÓN DE LOS RESIDUOS

Los nuevos criterios de gestión de residuos implican una clasificación más exhaustiva de los mismos y la introducción de nuevos conceptos, conforme a la siguiente terminología:

1. **Autocompostaje:** uso de la técnica del compostaje en origen para los residuos orgánicos del jardín y restos de comida. Engloba tanto el compostaje doméstico como el compostaje comunitario (en un lugar común para varios hogares).
2. **Fracción orgánica** (Fracción orgánica de residuos urbanos; FORSU): residuos orgánicos biodegradables de origen vegetal o animal (o ambas), susceptibles de degradarse biológicamente, constituidos fundamentalmente:
 - a. por restos de la preparación de los alimentos, restos sobrantes de comida y alimentos en mal estado, y
 - b. por restos vegetales de medida pequeña y tipo no leñoso (césped, hojarasca, ramos de flores, etc.).
3. **Fracción Resto:** fracción residual de los residuos municipales una vez efectuadas las recogidas selectivas en los modelos con recogida de envases diferenciada (no para modelos húmedo-seco) y que, aunque puede contener materiales valorizables.
 - a. Fracción vegetal (FV): residuos orgánicos biodegradables de origen vegetal, susceptibles de degradarse biológicamente. A efectos de su gestión, se pueden subdividir en dos corrientes específicas que habrá que gestionar de modo diferenciado:

Fracción vegetal de medida pequeña y tipo no leñoso (césped, hojarasca, ramos de flores, etc.) equiparable a la FORSU.
 - b. Poda: Fracción vegetal de medida grande y tipo leñoso, que requiere una trituración anterior a su valorización
 - c. Impropios: elementos ajenos al contenido básico de una determinada fracción de los residuos municipales recogidos selectivamente.
 - d. Materia orgánica residual (MOR): materia orgánica presente en la fracción Resto.
4. **Modelo de gestión:** conjunto de sistemas de recogida de residuos y posterior tratamiento de las fracciones recogidas desplegado en un ámbito territorial determinado. Se diferencian en función, básicamente, de los siguientes parámetros:
 - a. Modelo de separación: número y tipo de separaciones en origen que se le piden al usuario.
 - b. Localización de los puntos de recogida: básicamente se distinguen por el tipo de recogida, que se puede hacer puerta por puerta en su punto de generación o el usuario puede tener que desplazarse hasta un punto de aporte (más o menos distante según se

⁷ Fuente: Plan de Gestión de de Residuos de la Mancomunidad de Servicios Valle Norte del Lozoya 2017-2024

- trate de un área de acera, área de aporte, establecimiento especializado, punto limpio, etc.).
- c. Sistema de tratamiento de las fracciones Resto y FORSU. Los tratamientos de cada fracción se ajustarán generalmente al modelo de separación de la recogida escogido en cada caso.
5. **Poda:** residuos orgánicos biodegradables de origen vegetal, de tipo leñoso, generados en la poda de árboles o arbustos. La correcta gestión de la poda requiere de una recogida específica –diferenciada de la recogida selectiva de la FORSU– o una trituración previa, que reduce su medida, optimizando su transporte y facilitando su valorización.
 6. **Punto limpio:** centro de recepción y almacenaje selectivo específico de residuos municipales que no son objeto de recogida domiciliaria con el objetivo de facilitar su valorización o gestión correcta. Estas instalaciones son de uso de particulares y pequeños comercios e industriales de acuerdo con las ordenanzas municipales. Puede estar gestionado por la Mancomunidad o por el municipio directamente.
 7. **“Punto sucio”:** centro de recepción y almacenaje selectivo en forma de instalación más o menos sencilla, pero para residuos municipales que no son objeto de recogida domiciliaria, básicamente para las fracciones de voluminosos, restos vegetales y escombros. En algunos casos se han acondicionado para mejorar su funcionamiento. En general en un futuro se prevé su desmantelación o algunos finalmente podrían convertirse en un punto limpio si cumple todas las condiciones de estas instalaciones y recoge todas las fracciones consideradas. Estas instalaciones son de uso de particulares y pequeños comercios (aunque también hay vertidos industriales).
 8. **Almacén temporal municipal:** centro temporal de recepción y almacenaje selectivo específico de residuos municipales que no son objeto de recogida domiciliaria con el objetivo de facilitar su valorización o gestión correcta, principalmente para pequeños residuos y residuos especiales en pequeñas cantidades (en algunos casos en función del formato del almacén pueden recoger otras fracciones de mayor tamaño).
 9. **Punto limpio móvil:** vehículo de recepción y almacenaje selectivo específico de residuos municipales que no son objeto de recogida domiciliaria con el objetivo de facilitar su valorización o gestión correcta.
 10. **Preparación para la reutilización:** operación de valorización consistente en la comprobación, limpieza o reparación, mediante la que productos o componentes que se convirtieron en residuos se preparan para que se puedan reutilizar sin ninguna otra transformación previa.
 11. **Prevención:** medidas adoptadas antes de que una sustancia, material o producto se convierta en residuo, para reducir:
 - a. La cantidad de residuos, incluso mediante la reutilización o la ampliación de la vida útil de los productos.
 - b. Los impactos negativos sobre la salud de las personas o el medio de los residuos generados
 - c. El contenido de sustancias peligrosas en materiales y productos.
 12. **Rechazo:** flujo residual procedente del tratamiento de residuos que tiene por destino un tratamiento finalista.
 13. **Recogida selectiva:** recogida en la que los flujos de residuos se almacenan por separado, según su tipo y naturaleza, para permitir un tratamiento específico.

14. **Residuo comercial:** residuos municipales generados por la actividad propia del comercio al por menor y al por mayor, la hostelería, los bares, los mercados, las oficinas y los servicios. Son equiparables a esta categoría, a efectos de la gestión, los residuos originados por la industria que tienen la consideración de equiparables a los municipales.
15. **Residuo doméstico:** residuo municipal que proviene de las actividades domésticas
16. **Reutilización:** cualquier operación por la que un producto o sus componentes que no son residuos se vuelven a utilizar con el mismo propósito para el que se concibieron.
17. **Sistema de depósito, devolución y retorno:** modelo de gestión, generalmente para los envases, en el que el envasador implanta un sistema para recuperar físicamente sus envases puestos en el mercado para su posterior reutilización (SDDR reut.) o valorización material (SDDR vm). Para garantizar esta devolución, el envasador cobra al cliente un importe en concepto de depósito, que se le devuelve en el momento de hacer efectiva la devolución del envase. Este proceso se da en toda la cadena de distribución y comercialización, hasta el consumidor final.
18. **Sistema de recogida:** conjunto de mecanismos que facilitan la recogida de los residuos municipales. Encontramos, por ejemplo:
 - a. Colectores de superficie (carga posterior, lateral, por pluma...)
 - b. Colectores soterrados (también existen diferentes tipos: plataforma abatible, alzada, con pluma...) o semisoterrados
 - c. Recogida en baldes o bolsas individuales
 - d. Recogida neumática (estática o móvil)
19. **Tratamiento mecánico/biológico** (o biológico/mecánico) (TMB/TBM): combinación de procesos físicos y biológicos para el tratamiento de la fracción Resto/FIRM.
20. **Valorización:** cualquier operación cuyo resultado principal sea que el residuo sirva a una finalidad útil al sustituir a otros materiales que de otra forma se habrían empleado para cumplir una función particular, o que el residuo sea preparado para cumplir esa función, en la instalación o en la economía en general. Operaciones recogidas en el Anexo II de la nueva Directiva Marco.
21. **Valorización energética:** Valorización mediante la utilización principal de los residuos como combustible o como otro medio de generar energía. Se aplicará la fórmula de eficiencia del Anexo II de la nueva Directiva Marco.
22. **Valorización material (reciclado):** toda operación de valorización mediante la que los materiales de residuos son transformados de nuevo en productos, materiales o sustancias, tanto si es con la finalidad original como con cualquier otra. Incluye la transformación del material orgánico, pero no la valorización energética ni la transformación en que se trató para generar compost de calidad.

A efectos del Plan de Gestión se distingue entre valorización material primaria o VMP, que incluye la recogida selectiva neta que realmente tiene como finalidad la recuperación material, incluyendo la cantidad efectivamente reciclada de materia orgánica y poda en el proceso de compostaje/metanización de la fracción orgánica recogida selectivamente; y valorización material secundaria o VMS, en la que se incluyen los materiales recuperados mediante las plantas de tratamiento de la fracción Resto, la selección y recuperación de impropios reciclables que acompañan a las fracciones de selectiva, o las escorias y metales de escorias recuperados en las incineradoras. Contabiliza también la cantidad efectivamente reciclada de materia orgánica en el proceso de metanización/compostaje de la fracción orgánica contenida en el Resto.

6.3.2.2 PROPUESTAS ESTRATÉGICAS.

Para alcanzar los objetivos de reducción y aprovechamiento de los RSU contemplados en el **escenario de sostenibilidad**, se propone una serie de medidas estratégicas que afectan el 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.

Estas propuestas estratégicas se refieren y están diseñadas para alcanzar los objetivos de:

A. PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DE RSU.

Esta propuesta se basa en acuerdos voluntarios entre el sector de la distribución y las entidades de consumidores (asociaciones, cooperativas de producción y consumo...) para fomentar:

- El consumo a granel, con envases reutilizables, de mayor relación entre peso producto/peso de envase, así como para el progresivo abandono de los envases superfluos y productos de **usar y tirar**.
- Reducción del uso de bolsas de plástico de un sólo uso está apoyada por su introducción en el nuevo Plan Nacional Integral de Residuos.
- Recopilación de las buenas prácticas para reducir el despilfarro alimentario en el momento de la compra, de la preparación de alimentos y de su conservación

B. RECOGIDA SELECTIVA INTEGRAL DE LOS RSU DOMICILIARIOS Y ASIMILADOS

Partiendo de la elemental premisa de que lo que hay que separar mejor es no juntar, se debe proceder a la elaboración de una estrategia integral de aprovechamiento de los residuos basada en la clasificación y separación en origen en aquellas fracciones que así lo exijan para su mejor aprovechamiento posterior.

Dado que es la fracción orgánica fermentable la más delicada en relación a su contaminación y manejo (humedad, olores, adhesibilidad a otros materiales...), deberá ser esta fracción la prioritaria en la estrategia de recogida selectiva. Por otra parte, la fabricación de compost, producto de alto valor estratégico para la recuperación de suelos erosionados y como fertilizante agrícola, exige una gran pureza de la MOF de partida.

Para ello se deberán separar, al máximo posible, los materiales que ya cuentan con recogida selectiva (voluminosos, papel y cartón, vidrio). Separar también los escasos residuos peligrosos domésticos y, del resto, proceder a separar la fracción orgánica fermentable para su recogida selectiva.

Esta actuación se concreta en:⁸

1. Plan de mejora de la dotación y estado de contenedores:
 - a. Renovación de los contenedores más antiguos y deteriorados. Tener en cuenta el tipo de abertura para reducir los impropios y facilitar las aportaciones (tener en cuenta los residuos comerciales donde haya concentración de actividades).

⁸ Plan de Gestión de residuos de la Mancomunidad Sierra Norte.

- b. Estudio de ubicación de contenedores y capacidad de recepción para reducir la distancia a los usuarios (especialmente en centros urbanos más compactos), evitar desbordes y ubicar baterías completas de todas las fracciones, donde sea posible. Coordinar la propuesta de de ubicaciones con los ayuntamientos. Proceso de geolocalización de las áreas y tipo de contenedores.
2. Plan de mantenimiento y limpieza de contenedores, especialmente para envases ligeros.
 - a. Plan revisión de baterías de contenedores soterrados:
 - b. Clausura (definitiva) de aquellas áreas que no están funcionando correctamente.
3. Plan de mantenimiento de las áreas que se puedan mantener. Se revisará la señalización de los contenedores y el tipo de boca para facilitar su uso por los usuarios del servicio.
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.

C. ESTUDIO DE LAS NECESIDADES DE TRANSFERENCIA.⁹

En el caso de la Mancomunidad resulta muy importante estudiar un nuevo escenario de transferencias con el fin de optimizar transportes y reducir los costes e impactos de gestión, mientras que no existan instalaciones más próximas. En este sentido sería necesario:

1. Mejorar y ampliar la planta de transferencia de resto y envases.
2. Implementar una instalación de transferencia (sin compactación) para:
 - a. Escombros. Remodelación, adecuación de la planta y de su capacidad. Estimación de la capacidad anual según los objetivos de gestión.
 - b. Fracción vegetal-poda. Nueva instalación. Se priorizará la previa trituración de la poda pero en cualquier caso la planta tiene que estar dotada de una zona para realizar este proceso y de mecanismos para separar la subfracciones que puedan venir mezcladas. Estimación de la capacidad anual según los objetivos de gestión.
3. Voluminosos. Nueva instalación. Tiene que estar dotada de una zona y mecanismos para separar la subfracciones que puedan venir mezcladas. Estimación de la capacidad anual según los objetivos de gestión.
4. Papel y cartón. Nueva instalación. Estimación de la capacidad anual según los objetivos de gestión.
5. Vidrio. Nueva instalación. Estimación de la capacidad anual según los objetivos de gestión.

Sería conveniente disponer de instalaciones en el territorio de la Mancomunidad o muy próximas con criterios suficiencia, proximidad, sostenibilidad, equilibrio territorial y en un contexto financiero sólido.

⁹ Plan de Gestión de residuos de la Mancomunidad Sierra Norte.

6.3.2.3 MEJORA DEL SISTEMA DE TRATAMIENTO.

Los RSU llegarían a la planta de clasificación, gracias a este sistema de recogida selectiva, mejor separados para ser tratados independientemente en las líneas de compostaje y clasificación.

6.3.2.4 VERTEDERO DE ESCOMBROS.

Se deberán establecer las medidas necesarias para el cumplimiento del Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición.

El valor de los materiales vertidos y su potencial de aprovechamiento que permitiría evitar nuevas extracciones de áridos y otros materiales constructivos.

6.3.2.5 FICHA RESUMEN DEL MUNICIPIO DE BUITRAGO DEL LOZOYA DEL PLAN DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE LA MANCOMUNIDAD SIERRA NORTE.

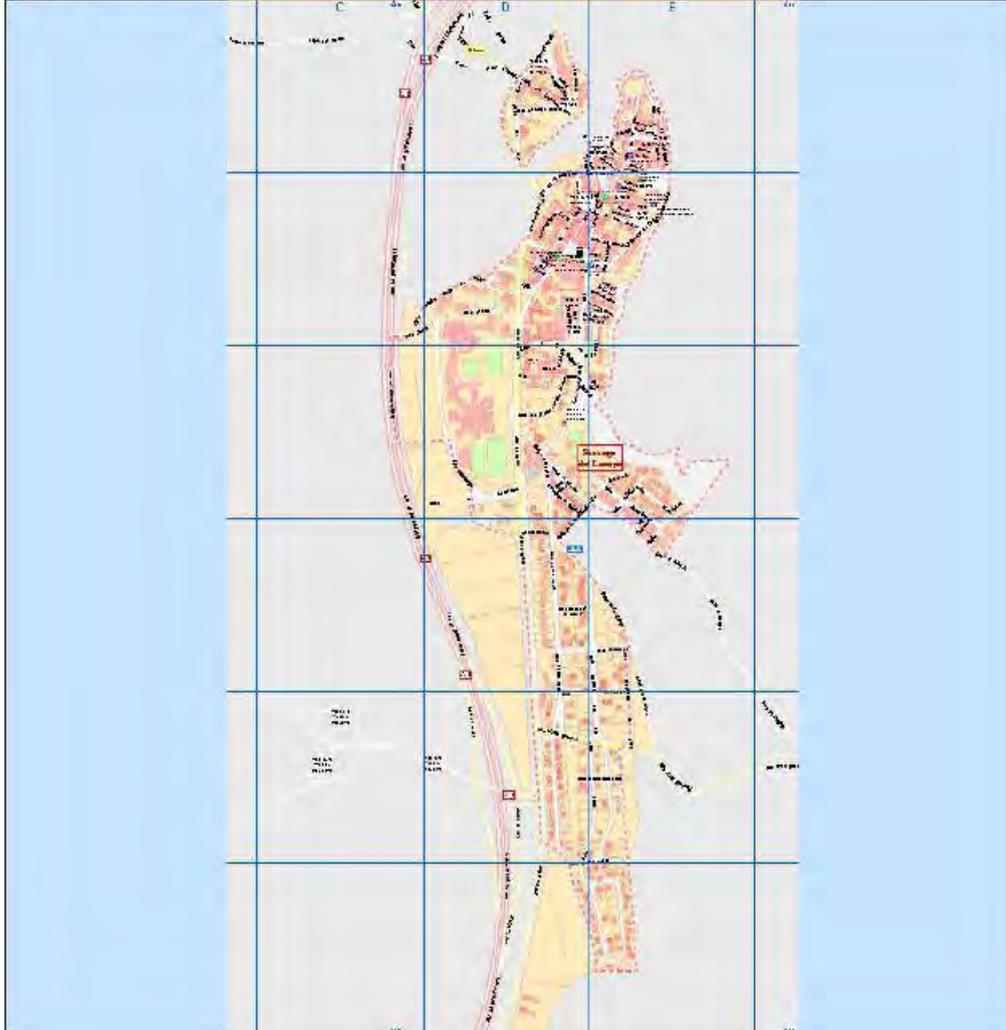


General				
Nombre del municipio	BUITRAGO DEL LOZOYA			
Comarca, Provincia	SIERRA NORTE MADRID			
Relación con la Manco	Mancomunado			
Densidad de Población	71,81			
Superficie m2	26,4			
Población (2015)	1.952			
Listado de pedanías				
Viviendas				
Número de viviendas totales	1.235			
% 2ª residencia	30,77			
% viviendas vacías	9,31			
Número de urbanizaciones, número de chalets por urbaniz.	No hay			
Número de viviendas diseminadas/aisladas				
Actividades económicas				
Número actividades económicas	111			
Tipo actividades (%)	Hostelería 23% , Servicios 24%, Comercio 35%, Construcciones 1%, Otros 17%			
Número de plazas hoteleras	80			
Número de campings/plazas				
Número de grandes productores y tipo (restaurantes, bares, tiendas alimentación, hoteles, escuelas con comedor, etc.)	Restaurantes: 21 Alojamientos: 4 Servicios: 27 Administraciones públicas: 4 Educación (centros): 4 Sanidad y Servicios sociales: 3 Comercio: 39 Construcciones: 8			
Otros comentarios				
Gestión de residuos				
Ruta a la que pertenece	RUTA 7			
Distancia hasta base servicios Manco	7, 8 km			
Km de ruta dentro del municipio				
Número de puntos de recogida	57			
Número de contenedores superficie (Resto, E, P/C, V)	98	60	16	5
Número de contenedores soterrados	6	4	0	0
Indicador habitante /contenedores total (sup)	18,7 (19,9)	30,5(32,5)	122 (122)	390,4 (390,4)



Frecuencia recogida de cada fracción días/sem.	Cinco veces a la semana	2 veces a la semana	1 vez a la semana	1 vez al mes
Número de puntos sucios, número de cuñas				
Número de puntos limpios, fracciones seleccionadas	Un punto con las fracciones: residuo vegetal, escombros, cartón, plástico industrial, maderas y voluminosos			
Número de minipuntos-almacenes equipamientos				
Servicios a demanda				
Servicio punto limpio móvil				

Fotos



6.3.2.6 CONSIDERACIONES A TENER EN CUENTA EN EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE BUITRAGO.

El desarrollo del Plan General permitirá aumentar el nivel de eficiencia del actual sistema de gestión de los RSU, adecuándolo a las exigencias del Plan de Gestión de la mancomunidad y situando a Buitrago en un lugar de vanguardia ambiental en este campo a escala regional, acorde con el que ocupa por su naturaleza y patrimonio.

La aplicación concreta de las líneas de actuación indicadas en el apartado anterior, se concretarían, dentro del desarrollo del Plan General, en las siguientes actuaciones:

a. Residuos de construcción y demolición (RCD)

De cara a la generación futura de estos residuos se debería tener en cuenta:

- La desconstrucción selectiva de cualquier tipo de edificio que deba ser derribado en el desarrollo del Plan General. Para ello se deberán especificar, en el proyecto correspondiente, las técnicas de destructivas más apropiadas al tipo de edificación (obra de fábrica, hormigón en masa o armado, metálica,...), así como la identificación de los materiales constructivos susceptibles de recuperación, con especial prioridad sobre los peligrosos.
- La utilización de residuos (reciclaje) de C y D, para las nuevas construcciones. Estos áridos de recuperación, dependerán, para su empleo, de las calidades que se obtengan en la planta y que, al menos, serán aptos para su empleo en seco (zahorras, todouno, morros,...)
- La identificación, en los proyectos de nuevas construcciones, así como durante la construcción y futuras reparaciones o modificaciones, de los materiales constructivos, especialmente los peligrosos, de cara a su readaptación y desconstrucción futura.
- La clasificación por materiales peligrosos, reciclables y no reciclables, de los residuos de las obras derivadas del desarrollo del Plan General. Estos materiales se derivarán a los circuitos establecidos para estos residuos.
- La inclusión, en los pliegos de condiciones técnicas de las obras municipales, de la utilización de áridos de recuperación en las nuevas obras de Buitrago.

b. Residuos domésticos

Recoger los residuos clasificados en origen en función de su aprovechamiento posterior es condición necesaria pero no suficiente. Ello debe hacerse no sólo con un índice de pureza elevado y volumen importante de reciclado, sino también a costes moderados.

Como la mejora en el tratamiento, para elevar la cantidad y calidad de los materiales recuperados es imprescindible, se deberá buscar los sistemas de recogida selectiva más baratos y eficaces posibles y ello sólo es posible comenzando por:

- Considerar que los sistemas de recogida más eficaces vuelven a ser los más sencillos (puerta a puerta) y 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.
- Considerar siempre que la inversión en información y asistencia a los vecinos para lograr la separación en origen lo mejor posible redundará en un aumento de la eficiencia del sistema en mayor medida que en cualquier otra etapa posterior del mismo (sistema de recogida, transporte o tratamiento en destino).

Estas consideraciones nos 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.

El objetivo es doble, introducir a los vecinos en las prácticas de prevención y aprovechamiento de los RSU y disminuir o evitar la frecuencia de recogida de la MOF, rebajando así los costes de recogida. Hay que tener en cuenta que la fracción no fermentable bien separada puede ser recogida con mucha menor frecuencia (1 ó 2 veces por semana), disminuyendo así los costes de recogida.

Reservar espacios, a ser posible integrados en el tejido edificatorio (bajos) bien situados y accesibles, para instalar en ellos pequeños establecimientos para la recogida de residuos peligrosos domésticos y, ocasionalmente, a determinados reciclables. Serían los espacios de aportación voluntaria, muy cuidados y atendidos, complementarios, por su proximidad y acceso a pie, al futuro punto limpio.

6.4 LIMPIEZA VIARIA

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

6.5 ENERGÍA

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 Plano de Ordenación 7.3 del presente Plan General, recoge la red existente, a la que habrán de efectuarse las correspondientes nuevas conexiones para los sectores urbanizables, conforme a los informes de viabilidad de suministro que la compañía emita en el momento de la tramitación de los Planes Parciales correspondientes.

7 MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

7.1 INTRODUCCIÓN

7.1.1 ALCANCE

La presente Memoria de Impacto Normativo recoge la valoración del planeamiento en lo relativo 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.

7.1.2 MARCO LEGAL

Los informes de impacto de diversos aspectos sociales y personales son una herramienta que ha sido concebida para promover la integración de los objetivos de las políticas de igualdad de oportunidades y no discriminación en toda la legislación.

Su justificación pertinencia viene regulada por la siguiente legislación:

1. Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.
2. Leyes específicas de evaluación de impacto de género como la Ley Estatal 30/2003, de 13 de octubre.
3. Ley 2/2016, de 29 de marzo, de identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no discriminación de la Comunidad de Madrid.
4. Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.
5. Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor.
6. Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección de Familias numerosas.

Su incorporación a los instrumentos urbanísticos encuentra sentido en la consideración de que, en el objetivo alcanzar la igualdad, influyen de manera decisiva las características del espacio urbano y el modo en que éste es utilizado.

La accesibilidad universal, la seguridad en el viario público, en la vivienda y en los centros de trabajo, así como los servicios sociales de proximidad son aspectos decisivos en la consecución de este objetivo.

En todo caso, dada la naturaleza y alcance del presente Plan General, que interviene en un municipio de tamaño relativamente reducido; debe tenerse presente que las posibilidades de actuación e influencia en las condiciones relativas a género y diversidad personal desde este instrumento urbanístico son limitadas.

Ya se ha señalado en el apartado 2.1.1, aspectos relativos a la relación entre composición familiar, edad, género y actividad en relación con la vivienda y el modelo urbano propuesto. En la misma línea, en este capítulo se incide en la influencia que las decisiones urbanísticas tienen sobre la vida de las personas.

7.2 VALORACIÓN RESPECTO AL IMPACTO DE GÉNERO

7.2.1 PRINCIPIOS BÁSICOS

Como punto de partida se deben tener en cuenta las siguientes cuestiones:

1. Superar el espejismo de la igualdad. Requiere partir de una posición personal favorable hacia la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, siendo conscientes de la existencia de las profundas desigualdades de género que aún perviven. Significa, por lo tanto, alejarse de las posiciones que consideran este tema como algo ya superado.
2. Disponer de conocimientos teóricos y prácticos básicos para comprender la realidad desde la óptica de género, saber detectar las discriminaciones indirectas, cada vez más sutiles, y poder integrar la igualdad en el quehacer cotidiano.
3. Ser conscientes de la paradoja de lo neutro. Toda la normativa, cuando se elabora desde una visión opaca, el género (o lo que es lo mismo, androcéntrica, en el sentido de que los valores y necesidades que imperan y se visualizan son los de los hombres) invisibiliza y no tiene en cuenta los desequilibrios existentes entre mujeres y hombres, por ello tiende claramente a aumentar las desigualdades entre ambos, o, en el mejor de los casos, a perpetuarlas. Esta realidad (la paradoja de lo neutro) responde, como se sabe, a las inercias sociales imperantes que facilitan la acumulación de recursos y de poder por parte de los grupos dominantes si no se establecen medidas correctoras.
4. Tener claro que el logro de la igualdad es el resultado de un acto intencional porque, como se ha dicho, la inercia social tiende a aumentar o perpetuar las desigualdades. Esto implica que toda intervención debe adoptar una posición claramente activa, dirigida al logro de la igualdad, introduciendo e incorporando los mecanismos y medidas necesarias para:
 - a. Compensar desigualdades.
 - b. Prohibir prácticas discriminatorias.
 - c. Evitar la generación de nuevas desigualdades.
5. Partir del presupuesto de que la práctica totalidad de la normativa es pertinente al género, salvo demostración contraria fehaciente, ya que los contenidos que regula, en la mayor parte de los casos, tienen impacto directo o indirecto en personas. El análisis de la normativa muestra que ésta posee efectos directos indirectos en la población y, por tanto, en la vida de mujeres y de hombres, así como en las brechas de género existentes entre ambos sexos.
6. Conocer y asumir la idea de que los poderes públicos son los encargados de introducir las medidas correctoras para equilibrar las situaciones de desigualdad entre mujeres y hombres y esto afecta al conjunto del personal de la Administración Pública como encargado de llevar a la práctica las políticas públicas. Uno de los instrumentos con los que cuenta para ello es con la posibilidad de iniciar el procedimiento de elaboración de normativa, que será de obligado cumplimiento por el conjunto de la ciudadanía y del funcionariado que ejecuta las políticas promovidas por los y las gobernantes.

7.2.2 **CONCEPTOS**

En la aproximación a la evaluación del impacto de género deben tenerse presentes los siguientes conceptos:

1. **Igualdad de Género:** La igualdad de género parte del postulado que todos los seres humanos, tanto hombres como mujeres, tienen la libertad para desarrollar sus habilidades personales y para hacer elecciones sin estar limitados por estereotipos, roles de género rígidos, o prejuicios. La igualdad de género implica que se han considerado los comportamientos, aspiraciones y necesidades específicas de las mujeres y de los hombres, y que éstas han sido valoradas y favorecidas de la misma manera. No significa que hombre y mujeres tengan que convertirse en lo mismo, sino que sus derechos, responsabilidades y oportunidades no dependerán del hecho de haber nacido hombre o mujer.
2. **La igualdad formal:** Existe cuando hay un reconocimiento jurídico y expreso de la igualdad entre mujeres y hombres. Puede decirse que supone la ausencia de toda barrera visible y explícita a la plena participación de mujeres y hombres.
3. **La igualdad real:** Existe cuando hay una ausencia efectiva de barreras que limiten las oportunidades de una persona en función de su sexo. Supone que, de hecho (y no sólo de derecho), las mujeres no encuentren limitaciones que los hombres no tienen, o sea, que tampoco haya barreras invisibles.
4. **Equidad de Género:** La equidad de género se refiere a la justicia en el tratamiento de hombres y mujeres, según sus necesidades respectivas. A partir de este concepto se pueden incluir tratamientos iguales o diferentes, aunque considerados equivalentes en términos de derechos, beneficios, obligaciones y oportunidades.
5. **Análisis de Género:** El análisis de género es una forma sistemática de observar el impacto diferenciado de programas, proyectos, políticas y piezas legislativas sobre los hombres y las mujeres.
6. **Brecha de Género:** Es la distancia que existe entre un sexo y otro en relación con el acceso o uso de un recurso; permite medir cuantitativamente el grado de desequilibrio y desigualdad existente.
7. **Empoderamiento:** El empoderamiento se refiere al proceso mediante el cual tanto hombres como mujeres asumen el control sobre sus vidas: establecen sus propias agendas, adquieren habilidades (o son reconocidas por sus propias habilidades y conocimientos), aumentando su autoestima, solucionando problemas y desarrollando la autogestión. Es un proceso y un resultado.

7.2.3 **EL URBANISMO Y EL IMPACTO DE GÉNERO.**

Entre los objetivos del urbanismo actual se encuentra promover la calidad de vida, respondiendo a nuevas necesidades sociales de poblaciones diversas (por género, edad, etnia, etc.) y en rápida transformación (envejecimiento, inmigración, nuevas estructuras familiares, nuevas formas de exclusión); facilitar la creación de las infraestructuras espaciales necesarias para sustituir las antiguas bases económicas industriales por nuevas actividades productivas, dando prioridad a la reurbanización frente a la ocupación de nuevos territorios; potenciar la participación de la ciudadanía para acercar la administración a las necesidades de las personas y fortalecer los procesos democráticos.

Así el objetivo central del urbanismo actual se presenta en términos de sostenibilidad, entendida ésta como un equilibrio entre objetivos de eficiencia económica, equidad o justicia social, y conservación o protección del medioambiente.

La experiencia proveniente de una visión del urbanismo desde el punto de vista del género es una de las vías que puede contribuir a dotar de contenido específico a la noción de calidad de vida, a trasladar el concepto de sostenibilidad desde el ámbito del lenguaje político al ámbito de la instrumentación técnica propia del urbanismo, y a introducir en los procesos de toma de decisiones voces hasta ahora poco escuchadas: las de las mujeres.

El género es una categoría sociológica que se refiere al conjunto de atributos socioculturales construidos históricamente que son asignados a las personas a partir de su sexo. Es un concepto que permite poner de manifiesto las relaciones desiguales entre mujeres y hombres, entendidos no como seres biológicos, sino como sujetos sociales.

Así, la visión de género incide directamente en cuestiones de igualdad, cohesión social, provisión de servicios, seguridad, inclusión o exclusión.

La práctica urbanística consiste en tomar decisiones sobre la localización de las actividades en el espacio, sobre la forma del espacio público, del espacio privado y de los edificios, sobre las características de los sistemas de transporte. El urbanismo influye directamente en el acceso que las personas y los grupos sociales tienen a lugares de empleo, equipamientos y servicios; en la comodidad de uso de éstos, y en la necesidad de transporte para acceder a ellos.

7.2.4 INDICADORES DE GÉNERO RELACIONADOS CON EL ESPACIO.

7.2.4.1 ACCESO AL ÁMBITO: TRANSPORTE, TIEMPO Y DISTANCIA.

Las mujeres tienen una tasa de motorización inferior a la de los hombres, precisando, por tanto, de mejores transportes públicos y/o actividades en proximidad. Esta limitación hace que sea más importante el correcto y adaptado funcionamiento de estos servicios, en concreto referente a los siguientes aspectos:

Restricciones temporales y horarias. A pesar de que las mujeres son las principales usuarias del transporte público, junto con las personas mayores, menores e inmigrantes, los horarios de éste están pensados para responder a patrones de desplazamiento propios de los varones, según horarios valle y pico que responden a patrones de movilidad mayoritariamente masculinos.

Además, las mujeres se ven constreñidas en su movilidad porque tienen que combinar los horarios del transporte y los tiempos de desplazamiento con los horarios de los servicios (colegios, salud, administración, etc.) en relación con el empleo.

Las mujeres detentan un alto porcentaje de empleos a tiempo parcial, que generan unos horarios de desplazamiento diferentes a los de los empleos convencionales.

Muchos empleos a tiempo parcial, como los de limpieza, tienen horarios de entrada y salida intempestivos, a altas horas de la noche o de la madrugada. Esto dificulta el acceso porque el transporte público está pensado para los horarios de los empleos a tiempo completo. La restricción temporal se ve además empeorada por el problema de la inseguridad en el acceso al transporte público durante horarios valle de poca afluencia.

7.2.4.2 SEGURIDAD EN LOS DESPLAZAMIENTOS.

La percepción o realidad de la inseguridad es otro factor altamente restrictivo de la movilidad femenina. La percepción de inseguridad es una variable que presenta grandes diferencias entre

hombres y mujeres. Esto tiene que ver con la gravedad, para la integridad física y emocional de la persona, que tienen los delitos de naturaleza sexual, en los cuales la mayoría de los atacantes son hombres y la mayoría de las víctimas, mujeres.

7.2.4.3 EMPLEO.

Las mujeres se han incorporado al mundo laboral en un momento de profundos cambios en la estructura productiva, con incremento de los empleos a tiempo parcial y condiciones precarias, incremento de los empleos nocturnos o de madrugada, ampliación de los horarios comerciales los fines de semana y por la noche, inseguridad laboral y crecimiento de empleos poco remunerado, etc.

En este contexto se precisa la modificación de los horarios de los servicios, no siempre adaptados de forma eficiente y rápida a estas transformaciones. Esta descoordinación y rigidez de los horarios perjudica en mayor medida a las mujeres que son quienes más uso hacen de estos servicios.

El problema del acceso físico al empleo se ve reforzado por su menor capacidad económica con respecto a los hombres, que no permite el uso del transporte privado, único modo de acceder a muchos empleos en las ciudades contemporáneas. El recurso al transporte público no siempre es posible en términos de tiempo para las personas que compatibilizan vida laboral y vida familiar.

La separación de los lugares de empleo con respecto a los lugares de residencia, la creación de espacios de empleo monofuncionales, como los parques empresariales o polígonos industriales, sin servicios y de acceso difícil, la escasez de equipamientos para el cuidado de personas dependientes, etc., son factores que penalizan el acceso al empleo de las mujeres.

7.2.4.4 ESPACIO PÚBLICO Y SEGURIDAD

La falta de seguridad y movilidad es un serio obstáculo para alcanzar la igualdad de género en la ciudad, en la medida que limita el derecho de las personas a participar plena y libremente como ciudadanos en sus comunidades. El diseño de los espacios urbanos de tránsito y estancia establece unos recorridos claros con visibilidad desde el exterior e iluminación adecuada. En este sentido, las actuaciones sobre el diseño de la urbanización deben considerar los siguientes criterios:

- Reestablecer la continuidad de las redes de espacios públicos como una red continua y jerarquizada.
- Crear elementos que faciliten la legibilidad, la orientación y la apropiación, en lugar de espacios uniformes.
- Asegurar una buena visibilidad del espacio público desde los edificios circundantes.
- Asegurar un nivel de iluminación adecuado a las características de la actividad desarrollada y los movimientos internos que produce.

7.3 VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE ORIENTACIÓN E IDENTIDAD SEXUAL Y PERSONAL

La Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, establece una serie de medidas en materia de no discriminación por razón de orientación e identidad sexual o por expresión de género, que se refieren a:

- Ámbito familiar
- Ámbito educativo y de la salud
- Ámbito socio - laboral
- Apoyo y reconocimiento institucional
- Apoyo en el ámbito rural
- Centro de documentación y memoria histórica LGTBI
- Políticas en el ámbito de la juventud
- Ámbito ocio, cultura, turismo y deporte
- Derecho de admisión
- Ámbito de la inmigración y la cooperación internacional al desarrollo

Dentro del ámbito de la administración, se establece la necesidad de someter a evaluación de impacto sobre orientación e identidad sexual todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid y deberán contar con el preceptivo informe sobre su impacto por razón de orientación sexual e identidad de género.

Las determinaciones del Plan General no afectan directamente sobre medidas de no discriminación, siendo de aplicación únicamente los criterios de diseño urbano que afectan a la igualdad de oportunidades, seguridad en el espacio público, en resumen, lo que se llama "urbanismo inclusivo", con valoraciones y actuaciones similares a las expuestas en el apartado 2.1.2.1.

7.4 VALORACIÓN RESPECTO A LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA

El Plan General analiza y valora, de forma global lo relativo a la diversidad de los sujetos que habitan y usan el espacio urbano, haciendo hincapié en los colectivos con mayores necesidades. Así, en referencia a la infancia, adolescencia y la familia, los aspectos a valorar se basan en los parámetros de proximidad, seguridad y dotación.

Estas cuestiones ya han sido valoradas en los apartados 2.2.1 y 2.1.2.2.

Resulta conveniente incidir en los aspectos relativos a equipamientos y zonas verdes cuando se habla de infancia y tercera edad.

En el diseño del Plan General, a la hora de localizar espacios libres y equipamientos se tiene en cuenta el factor de proximidad a las distintas zonas del núcleo urbano. Para un municipio del tamaño de Buitrago del Lozoya no representa un problema, ya que es posible efectuar casi la totalidad de los recorridos a pie por zonas habitadas.

Respecto a las dotaciones, los centro educativos y culturales se localizan principalmente en el borde oeste del núcleo, integrados en la trama urbana. Esto facilita su accesibilidad tanto rodada como peatonal. La configuración alargada del núcleo hace que las urbanizaciones del sur queden a una distancia algo incómoda para el uso de algunos equipamientos, si bien cabe señalar que éstas son de segunda residencia principalmente, por lo que los equipamientos más relacionados con la infancia tienen menor uso.

7.5 VALORACIÓN RESPECTO A LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

Un aspecto en el que el Planeamiento Urbanístico sí puede incidir de manera importante es el relativo a la accesibilidad universal, dando respuesta a las necesidades especiales de movilidad y acceso a servicios que pudieran necesitar algunos ciudadanos.

La obligación de garantizar la accesibilidad a todos los ciudadanos que da regulada por la siguiente normativa:

- RDL 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Código Técnico de la Edificación: Documento Básico DB-SUA.
- ORDEN VIV /561/2010. Documento Técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad de los espacios públicos urbanizados.
- RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Los aspectos considerados en el Plan General son:

- Creación de itinerarios accesibles con dimensiones y tratamiento superficial adecuados en todos los nuevos viarios y espacios libres públicos.
- Propuesta de adaptación a las condiciones mínimas exigibles en el viario existente.
- Reserva de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida, conforme a la legislación vigente.
- Introducción de las condiciones de accesibilidad en la normativa de edificación (anchos de paso, elevadores, dimensiones de las distintas piezas de las viviendas, etc).

8 PLANOS DE ORDENACIÓN.

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

PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE.

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

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

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

PLANOS DE CATÁLOGO

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

PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS.

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

OTROS PLANOS

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

9 ANEXO

Se adjunta documento presentado por Telefónica de España, S.A. como propuesta de desarrollo del Sector urbanizable SE-4.



Espacio Buitrago

Telefonica



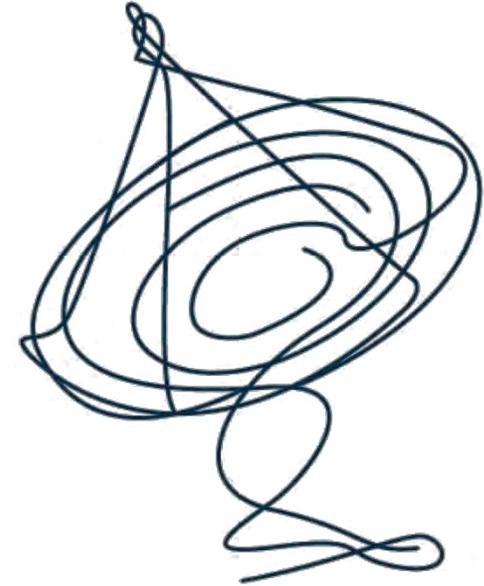


ÍNDICE

01 – HISTORIA DEL CENTRO: “CENTRO SATELITAL”

02 – SITUACIÓN ACTUAL: “ESPACIO BUITRAGO”

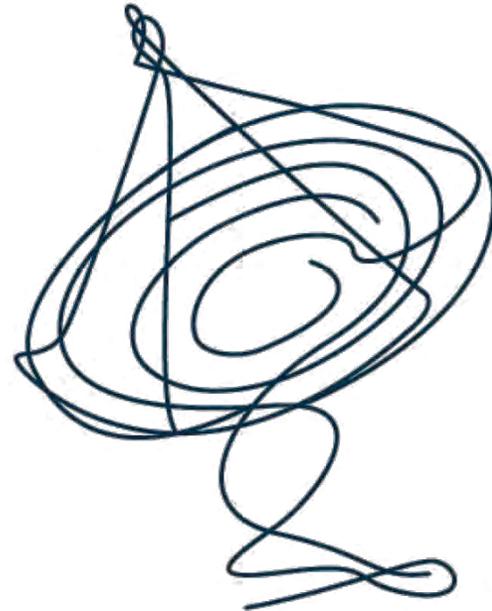
03 – ESPACIO BUITRAGO: “CENTRO DE CONOCIMIENTO E INNOVACIÓN INTERNACIONAL ”





01

HISTORIA DEL CENTRO: "CENTRO SATELITAL"





Espacio Buitrago
Telefónica

ARQUITECTURA SINGULAR

ESTACIÓN DE COMUNICACIONES POR SATÉLITE DE BUITRAGO



Entre 1970 y 2004 Buitrago fue una pieza clave en la historia de las Telecomunicaciones conectando a España con el mundo y cursando millones de llamadas intercontinentales.

Fue un centro de comunicaciones clave en las expediciones del Apolo y en sus conexiones con la estación Soyuz.



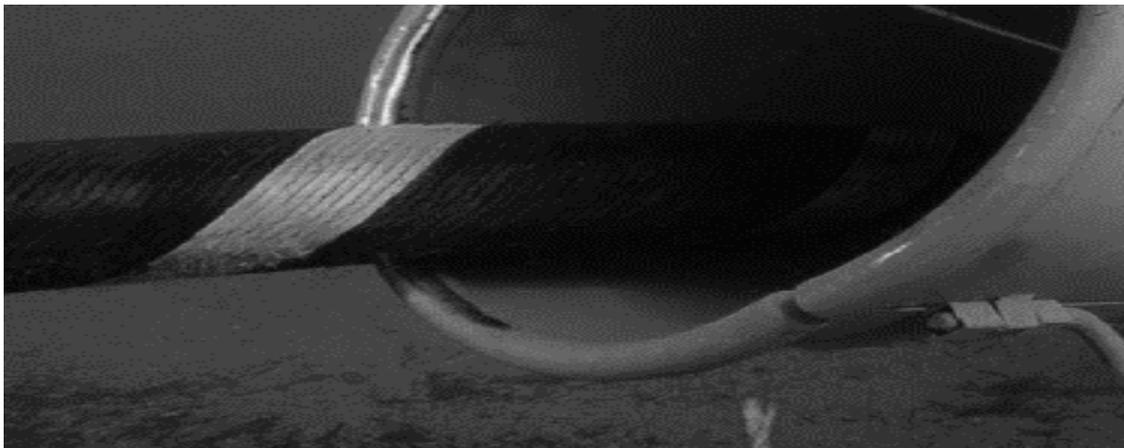
Telefónica



Espacio Buitrago
Telefónica

ARQUITECTURA SINGULAR

ESTACIÓN DE COMUNICACIONES POR SATÉLITE DE BUITRAGO



Hizo posible que millones de personas en todo el mundo vibrasen con el Mundial de Fútbol 82 y las Olimpiadas de Barcelona 92 llevando la señal de las cadenas 1 y 2 de RTVE al archipiélago Canario hasta que se desplegó el cable submarino

En definitiva, 49 años contribuyendo al progreso de España y a la historia mundial de las Telecomunicaciones

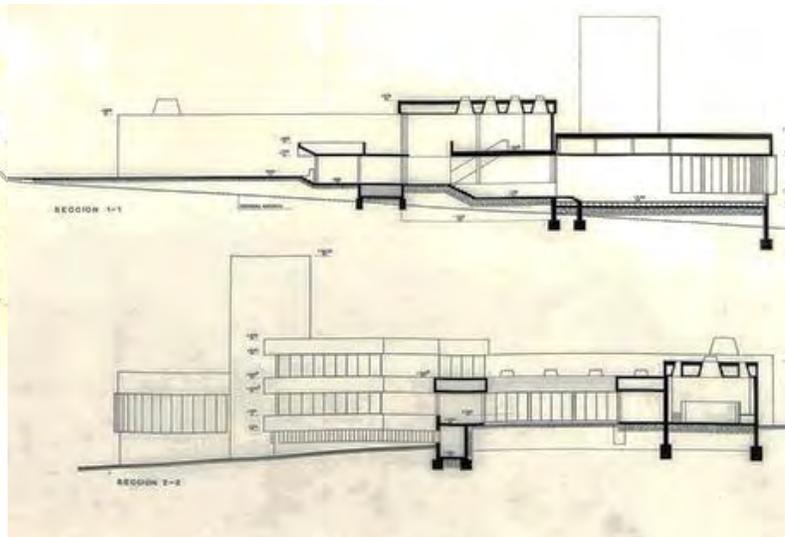
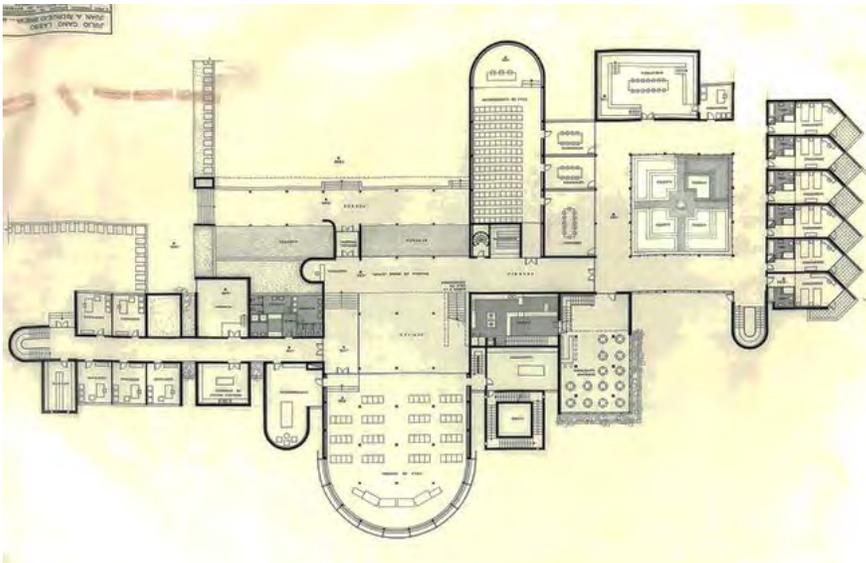
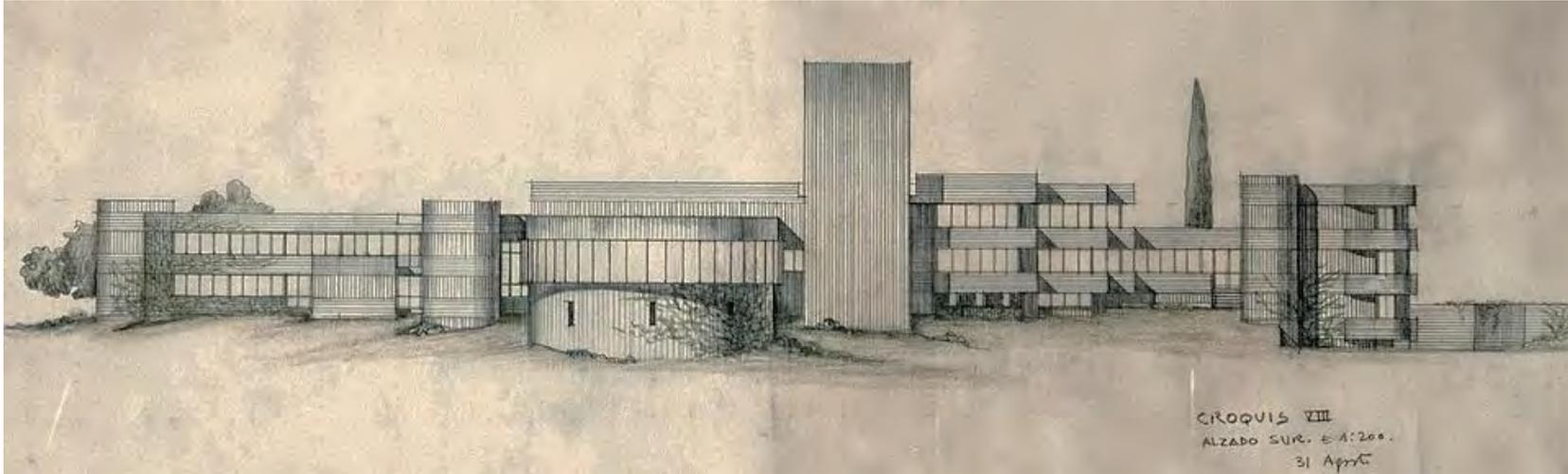
Telefónica



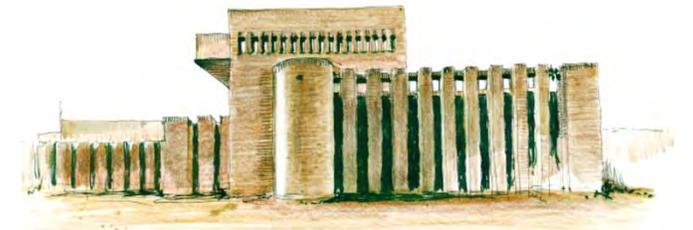
Espacio Buitrago
Telefónica

ARQUITECTURA SINGULAR

ESTACIÓN DE COMUNICACIONES POR SATÉLITE DE BUITRAGO



El arquitecto **Julio Cano Lasso**, perteneciente a la generación de **maestros de la arquitectura española contemporánea** y que recibió la **Medalla de Oro de la Arquitectura en 1991**, fue el encargado de proyectar la Estación de Comunicaciones por Satélite, junto a un centro de estudios y una residencia para la compañía.



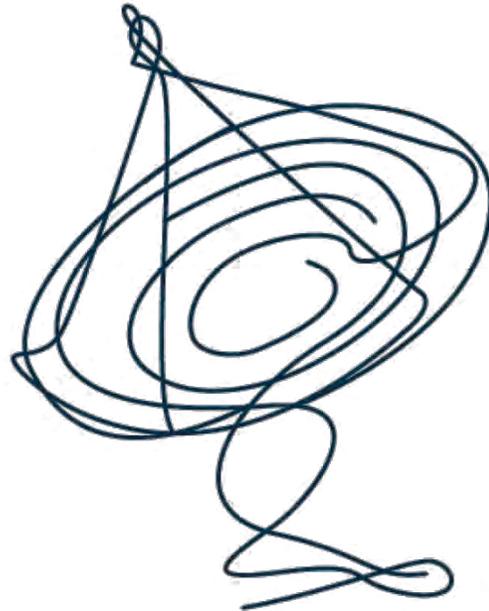
El conjunto, formado por serie de volúmenes de gran expresividad, de impronta realista y funcional, emplea el ladrillo visto de forma masiva, en base a un profundo respeto por los materiales autóctonos de la zona.

Telefónica



02

SITUACIÓN ACTUAL: "ESPACIO BUITRAGO"





Espacio Buitrago

Telefónica

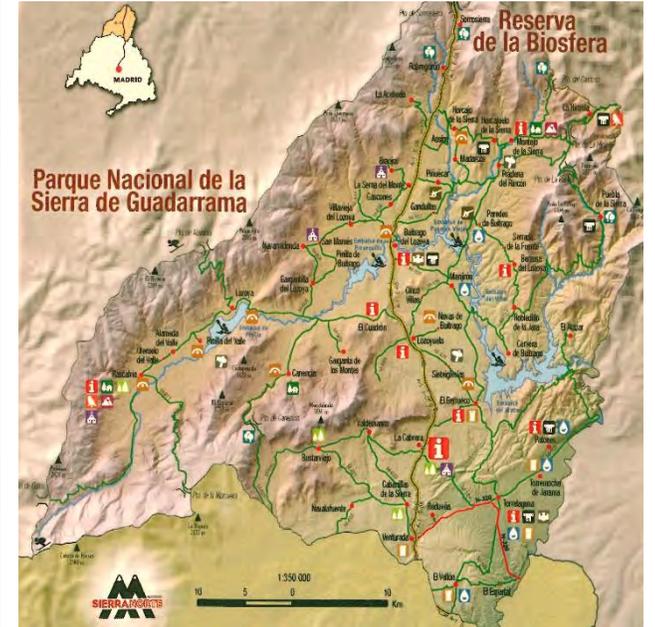




LOCALIZACIÓN Y ENTORNO

BUITRAGO DE LOZOYA

Ubicadas las 30 Hectáreas de la finca en un entorno natural inigualable, arropado por los Parques Nacionales de Sierra de Guadarrama y de la Sierra del Rincón, donde incluso es posible contemplar venados.





Espacio Buitrago
Telefónica

¿QUÉ ES HOY “ESPACIO BUITRAGO”? SITUACIÓN ACTUAL



Actualmente Buitrago se utiliza como un Centro de Reuniones que le sirve a los equipos de Telefónica España, del resto de Empresas del Grupo incluyendo Corporación para definir sus planes anuales facilitando, por sus inigualables condiciones y las actividades de Team Building la integración de los equipos

Desde 2018, también se está utilizando por proveedores del Grupo Telefónica para sus reuniones de equipo. Se estima que en 2019 sea utilizado por más de 2.500 personas, siendo la media de días de reunión 2 días

Entre 2018 y 2019 se ha adaptado el Centro a la Normativa PCI, se han impermeabilizado casi todas las cubiertas, se ha creado el auditorio y la sala polivalente con capacidad entre ambas para aprox. 300 personas, se han modernizado los baños de las habitaciones y de la residencia, se han climatizado con sistema VRV más eficiente, se ha mejorado el sistema de calefacción cambiando los acumuladores, creando un nuevo Hall y un espacio para el Museo de las Telecomunicaciones

Telefónica

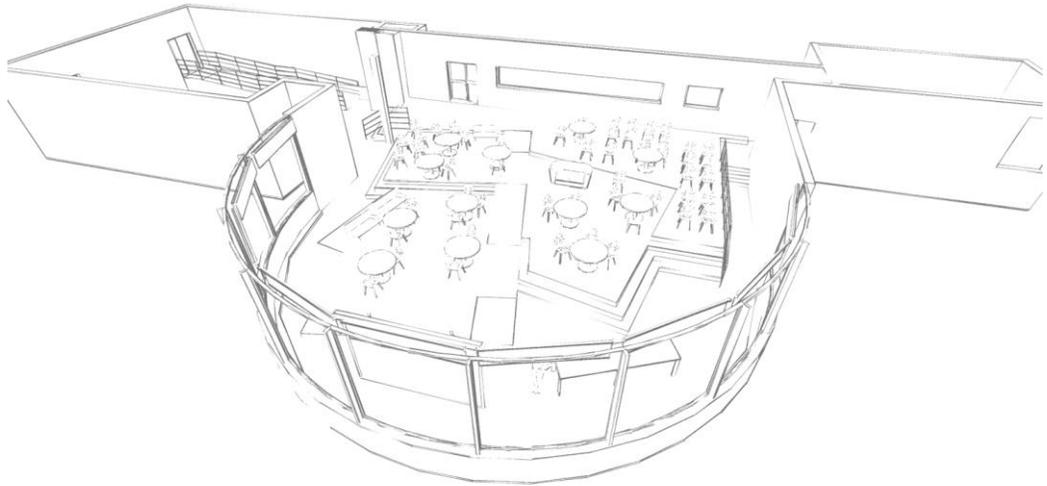


INSTALACIONES ACTUALES

SALAS DE REUNIONES

Salas de Reuniones:

- Instalaciones Actuales
 - Sala Magna (100 pax)
 - Biblioteca (16 pax)
 - 3 Salas multifunción
 - con panel móvil (45 pax)
- Octubre 2019
 - Auditorio (190 pax)
 - Salón Multiusos (100 pax)
 Permiten **simultanear 290 pax.**



Medios Audiovisuales:

- Proyectors
- Pantallas
- Video Conferencia
- Traducción Simultanea
- WIFI





INSTALACIONES ACTUALES RESIDENCIA



- La Residencia cuenta con 42 habitaciones (30 Individuales y 12 dobles).
- Habitaciones de 30 m2 con terraza y magníficas vistas a la Sierra.
- Totalmente equipada con baño completo con secador, WIFI y TV (movistar +).





INSTALACIONES ACTUALES

SERVICIOS Y MUSEO



La residencia cuenta con un restaurante con capacidad para 120 comensales con vistas a la Sierra y área expositiva sobre la Historia de las Telecomunicaciones, prestando un servicio de catering adaptado a las necesidades de los clientes

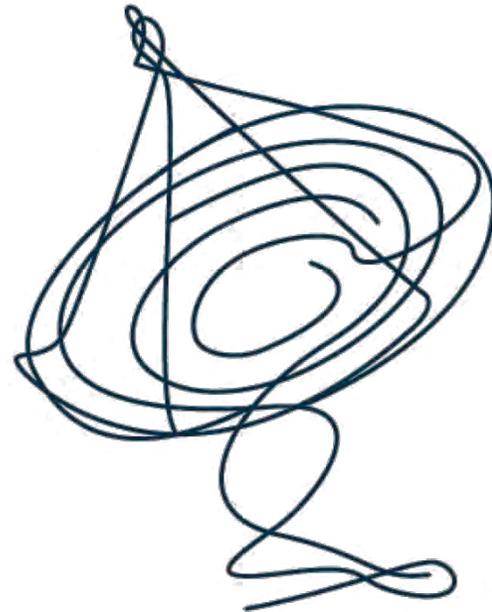
Pista de running

Telefonica



03

EVOLUCIÓN ESPACIO BUITRAGO: "CENTRO DE CONOCIMIENTO E INNOVACIÓN INTERNACIONAL"





MISIÓN

ESPACIO BUITRAGO

Dotar a Telefónica de una “**infraestructura**” que permita el **networking de los equipos, la transmisión del conocimiento y la innovación** manera **sostenible en el tiempo** optimizando los recursos y habilitándola para **múltiples funcionalidades** como encuentros con clientes, cumbres de directivos , actividades de Team Building o albergar una sede permanente de la Universidad Corporativa en instalaciones propias



CARACTERÍSTICAS DE FINCA SUPERFICIES

La finca tiene una superficie de 306.794 m² (30,6 hectáreas)

La superficie construida es 9.652 m², de los cuales 6.222 m² actualmente están en uso

Las zonas a recuperar con una inversión reducida son la Sala 5.000 para 14 aulas (992 m²), el nuevo Comedor/Cafetería/espacio Chillout (819 m²), nueva sala multiusos con capacidad para 250 personas (320 m²), el Rectorado (238 m²), otros espacios (134 m²) y las antenas que recogerán diferentes usos (927 m²)

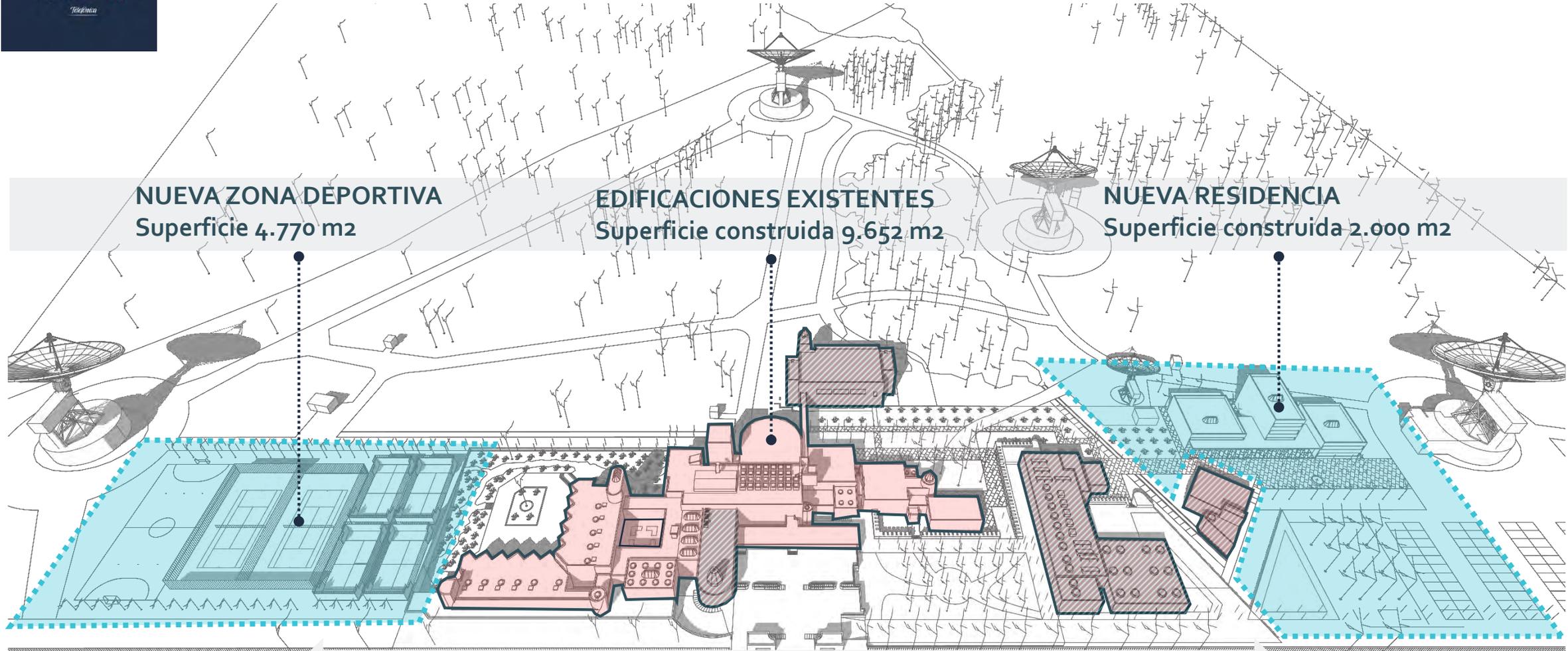


Se propone incrementar la superficie construida en 6.770 m², para incrementar la capacidad de la residencia en 120 habitaciones (2.000 m²) y dotar de infraestructuras deportivas al Centro (4.770 m²)



CENTRO DE CONOCIMIENTO E INNOVACIÓN INTERNACIONAL

REACTIVACIÓN Y POSIBLE CONFIGURACIÓN DE ESPACIOS



NUEVA ZONA DEPORTIVA
Superficie 4.770 m²

EDIFICACIONES EXISTENTES
Superficie construida 9.652 m²

NUEVA RESIDENCIA
Superficie construida 2.000 m²

Imagen homogénea del Centro

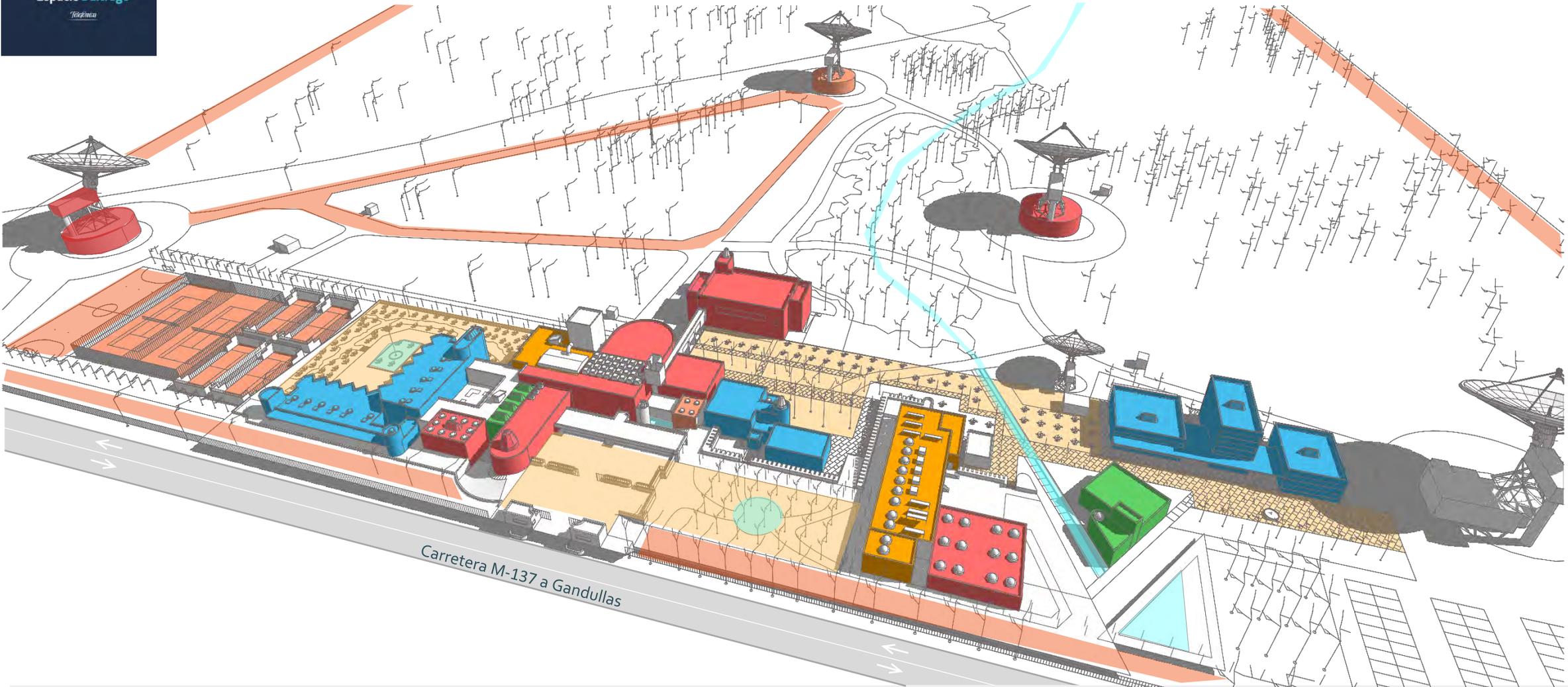
-  Espacios en uso
-  Espacios existentes a rehabilitar





CENTRO DE CONOCIMIENTO E INNOVACIÓN INTERNACIONAL

REACTIVACIÓN Y POSIBLE CONFIGURACIÓN DE ESPACIOS



Legend for the proposed configuration of spaces:

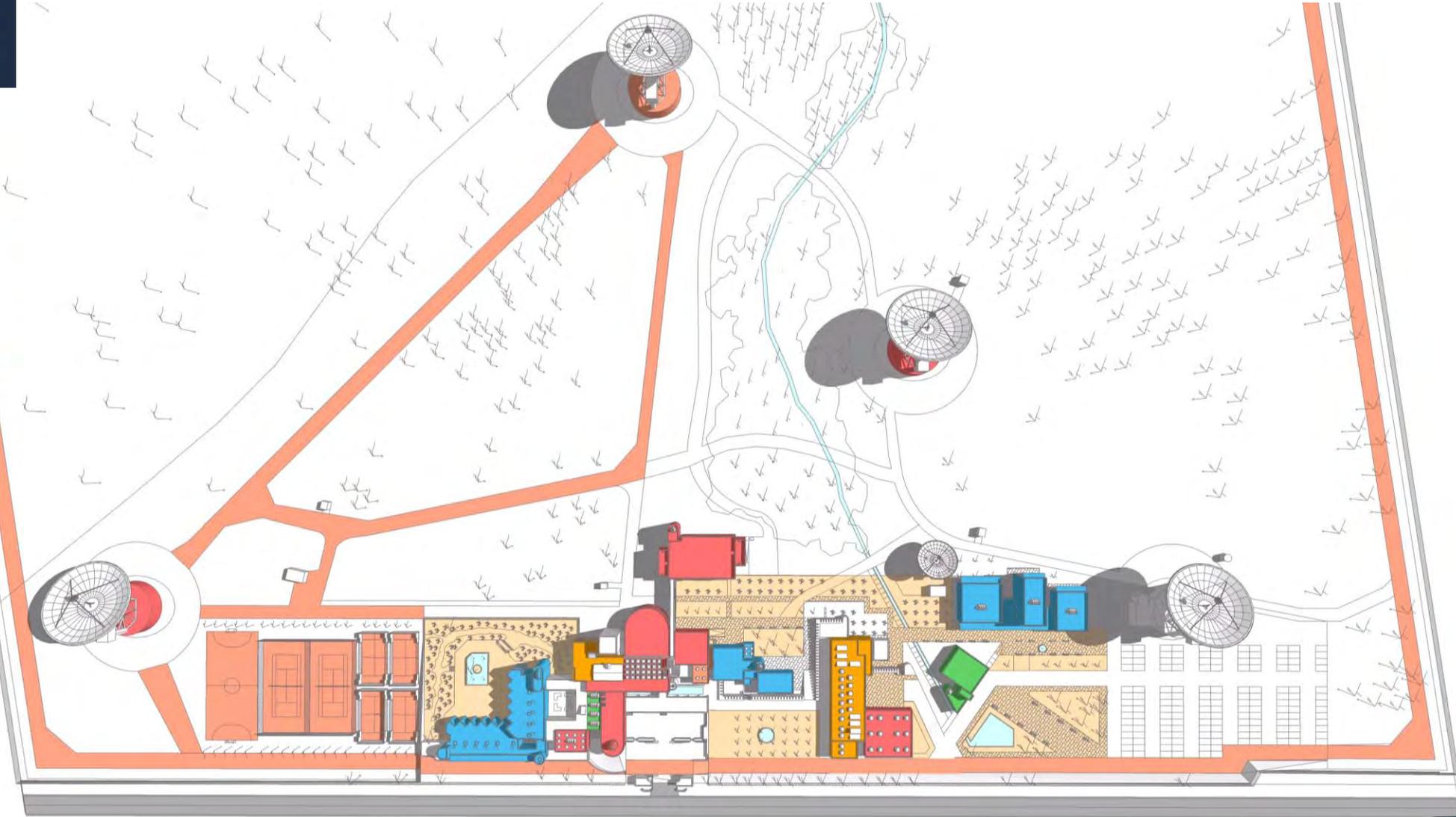
- Red square: Formación y Seminarios
- Green square: Área Administración
- Yellow square: Cafetería Restaurante
- Blue square: Residencia
- Orange square: Deporte





CENTRO DE CONOCIMIENTO E INNOVACIÓN INTERNACIONAL

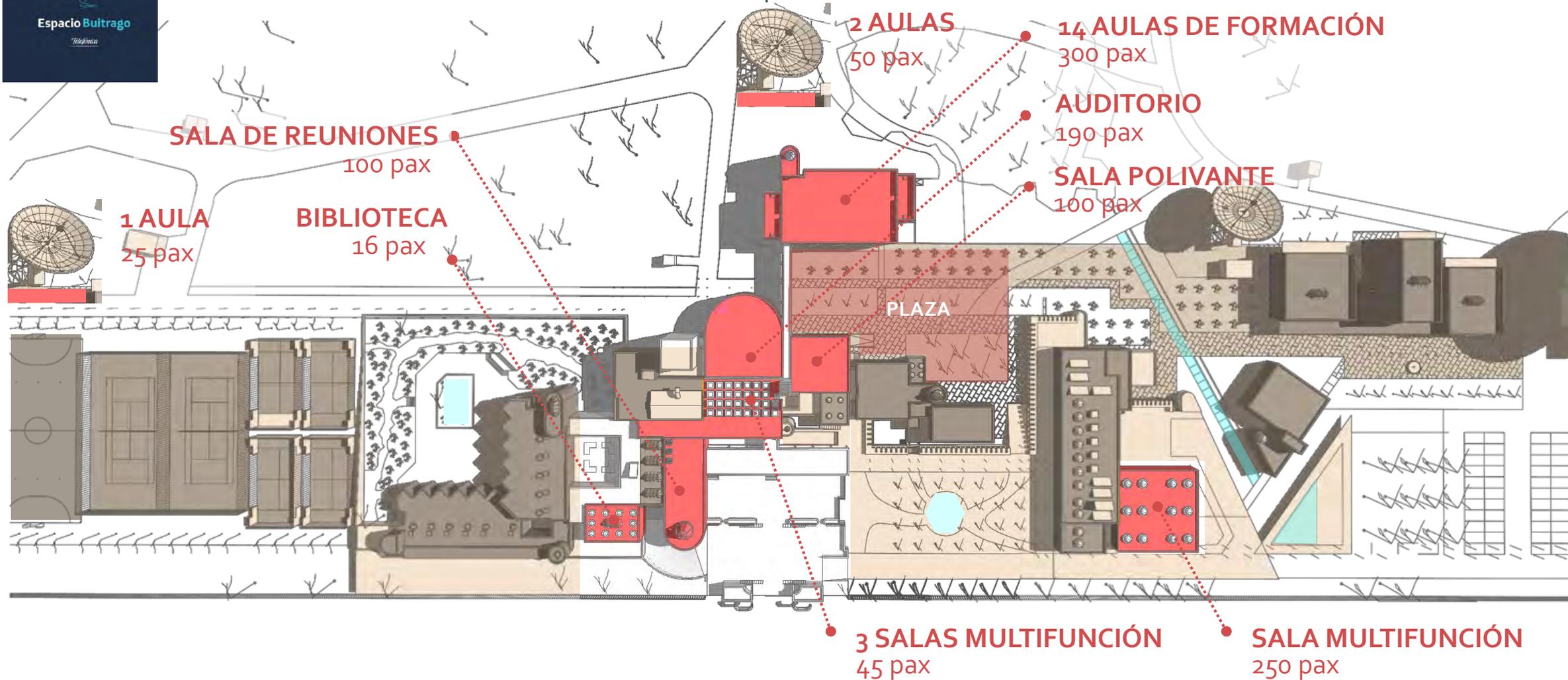
REACTIVACIÓN Y POSIBLE CONFIGURACIÓN DE ESPACIOS





CENTRO DE CONOCIMIENTO E INNOVACIÓN INTERNACIONAL

SALAS DE REUNIONES Y DE FORMACIÓN: 1.000 pax



 Formación y Eventos





Espacio Buitrago

Telefónica

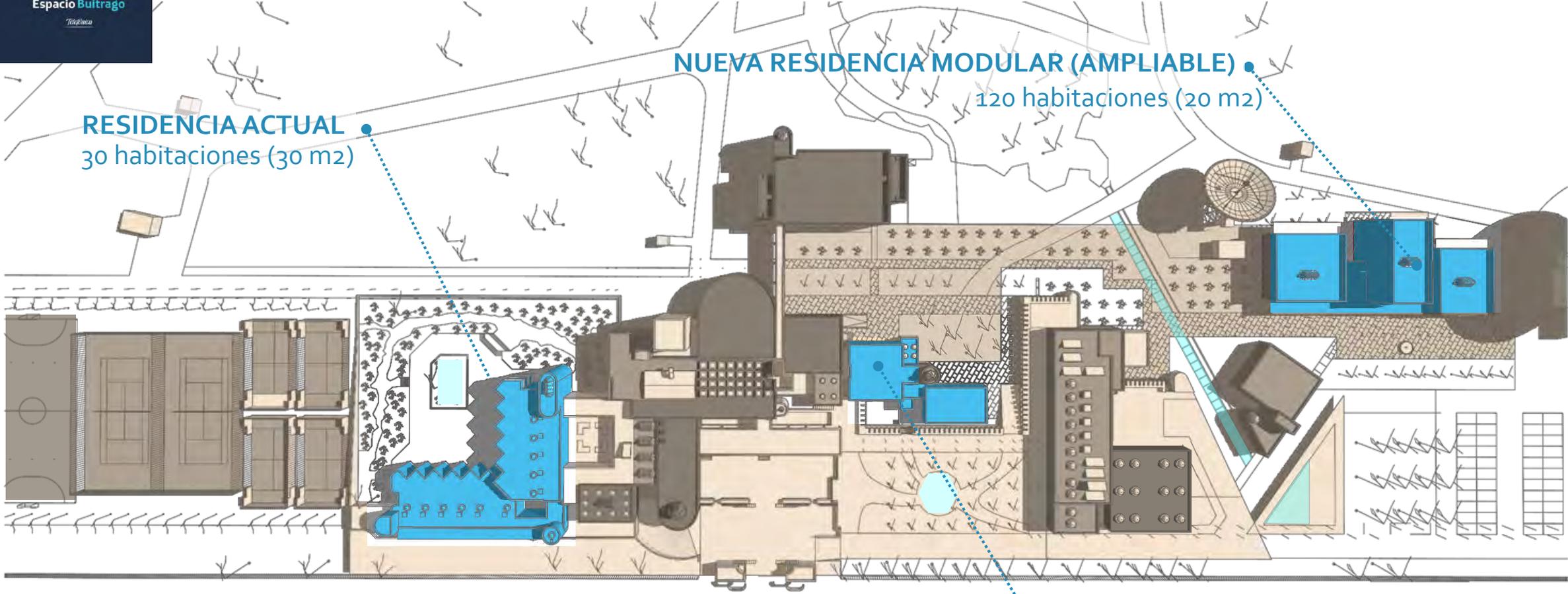


Telefónica



CENTRO DE CONOCIMIENTO E INNOVACIÓN INTERNACIONAL

RESIDENCIA: 162 Habitaciones



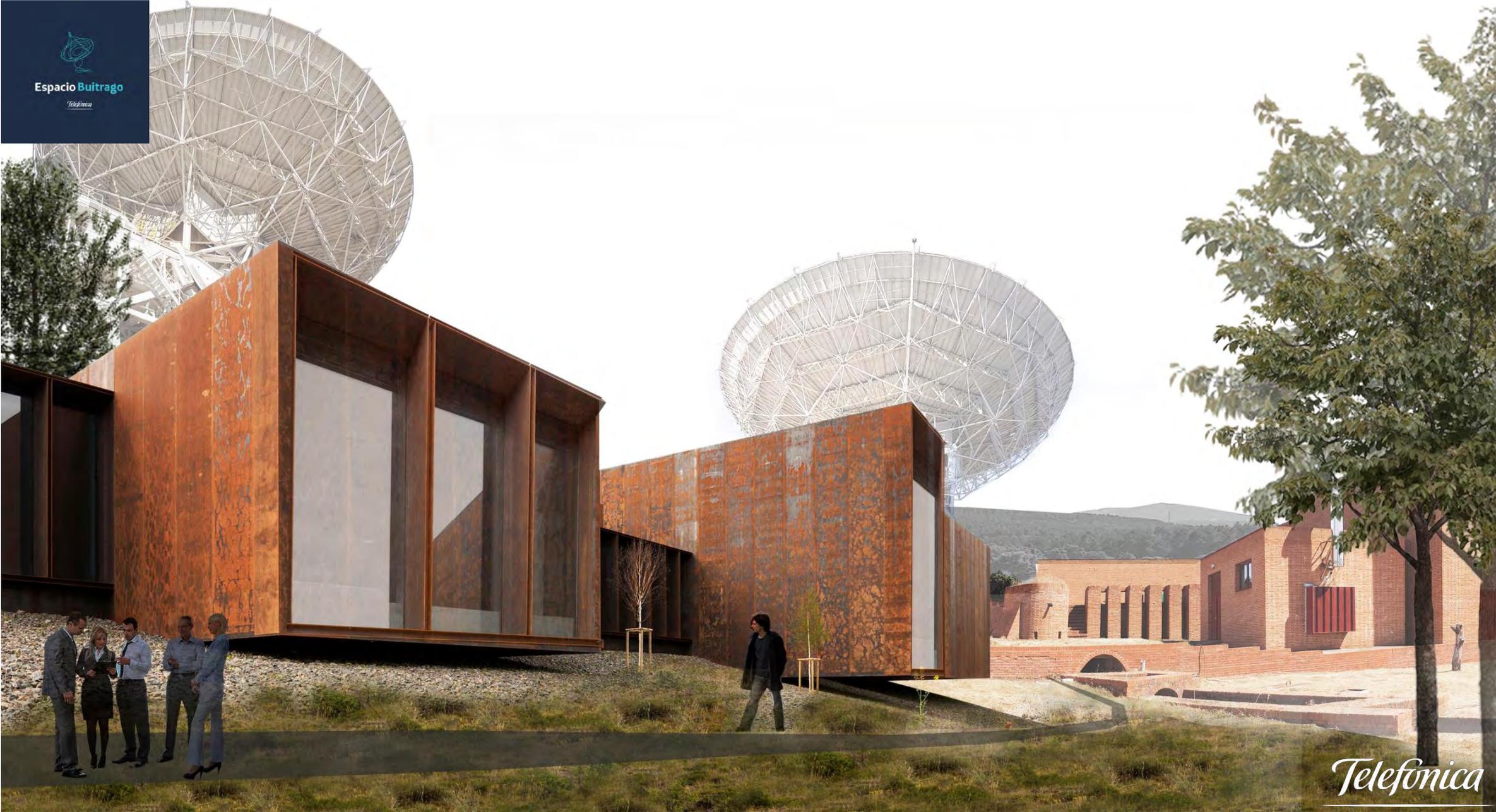
RESIDENCIA ACTUAL
30 habitaciones (30 m²)

NUEVA RESIDENCIA MODULAR (AMPLIABLE)
120 habitaciones (20 m²)

RESIDENCIA EN FINALIZACIÓN
12 habitaciones (20 m²)

 Residencia



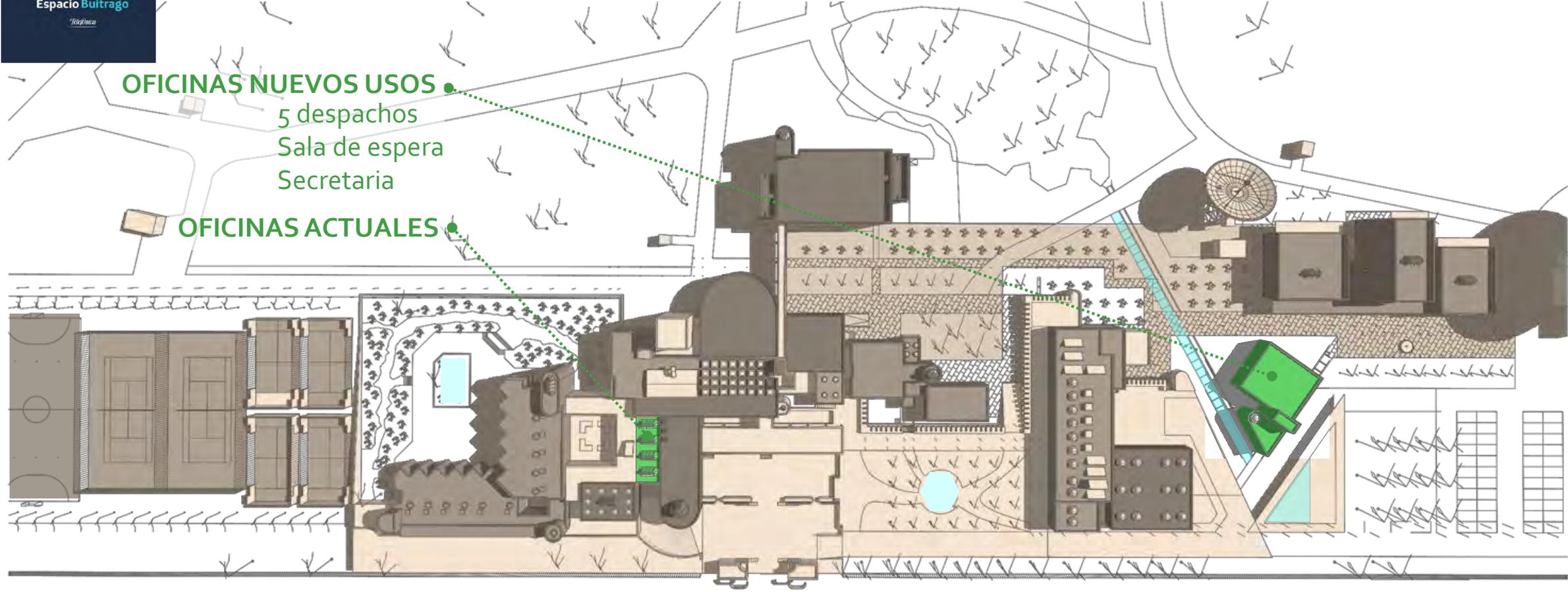


Telefónica



CENTRO DE CONOCIMIENTO E INNOVACIÓN INTERNACIONAL

ÁREAS DE ADMINISTRACIÓN



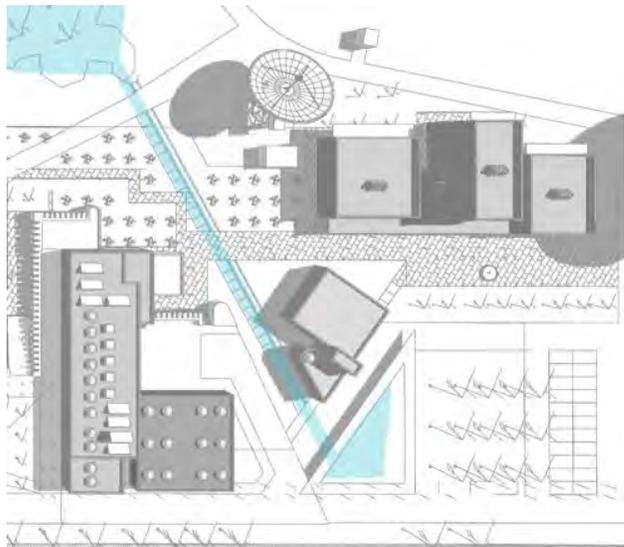
OFICINAS NUEVOS USOS

- 5 despachos
- Sala de espera
- Secretaria

OFICINAS ACTUALES

 Área Administración





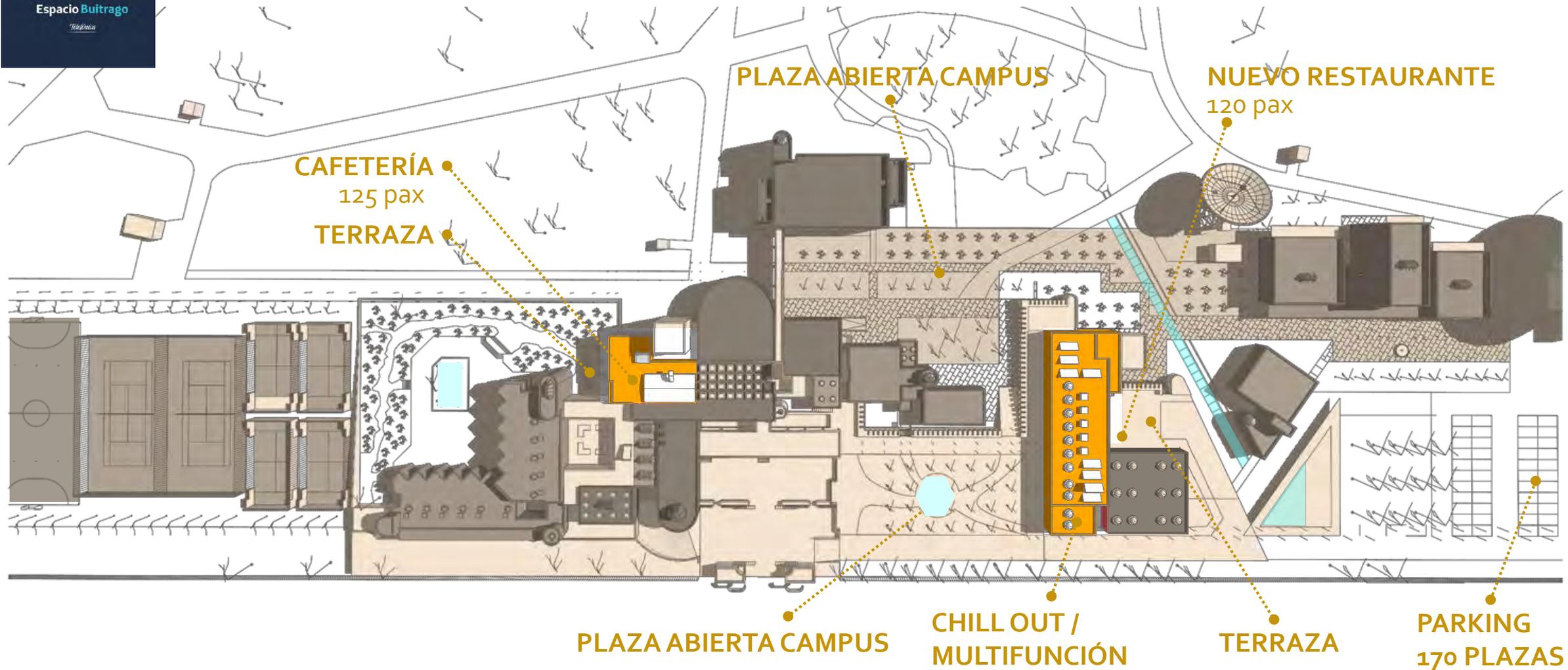
Telefonica





CENTRO DE CONOCIMIENTO E INNOVACIÓN INTERNACIONAL

RESTAURACIÓN Y ZONAS PÚBLICAS



 Cafetería Restaurante





Espacio Buitrago

Telefonica

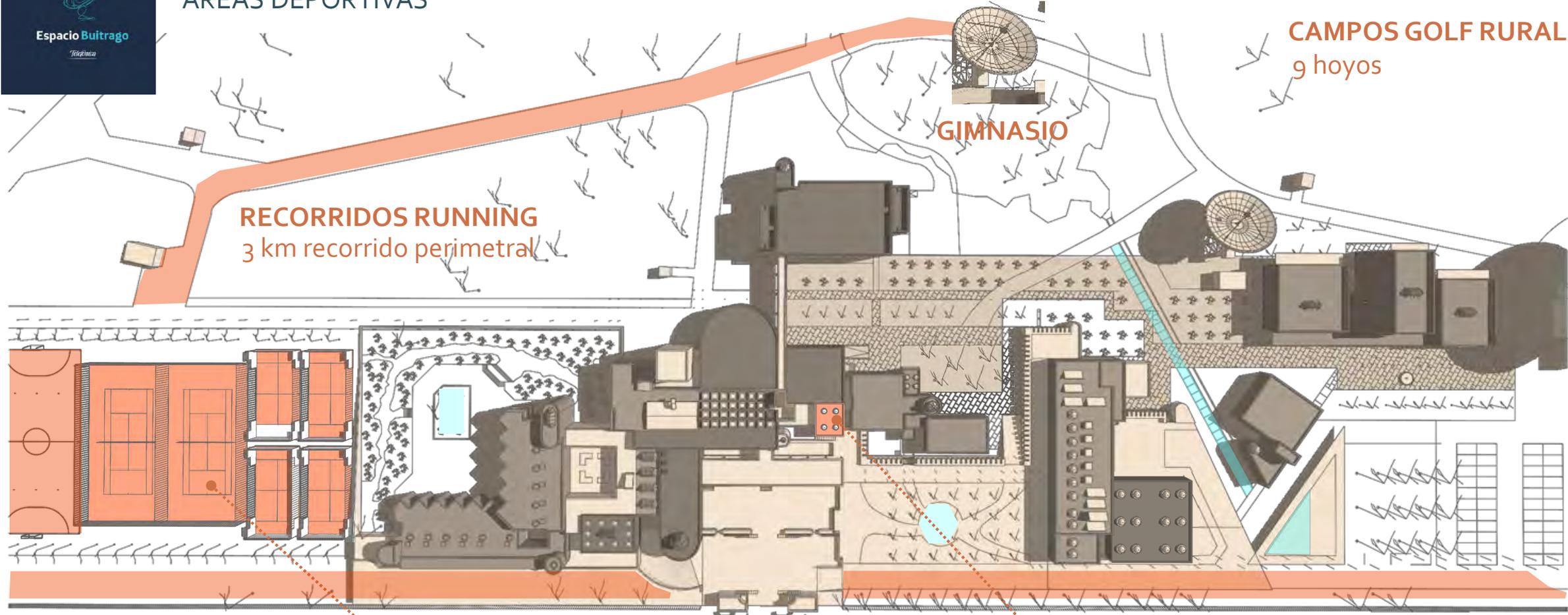


Telefonica



CENTRO DE CONOCIMIENTO E INNOVACIÓN INTERNACIONAL

ÁREAS DEPORTIVAS



RECORRIDOS RUNNING
3 km recorrido perimetral

GIMNASIO

CAMPOS GOLF RURAL
9 hoyos

ZONA DEPORTIVA
4 Pistas de Padel / 2 Pistas de Tenis
1 Campo de Futbol 7

GIMNASIO

Deporte





Espacio Bultrago
Telefónica



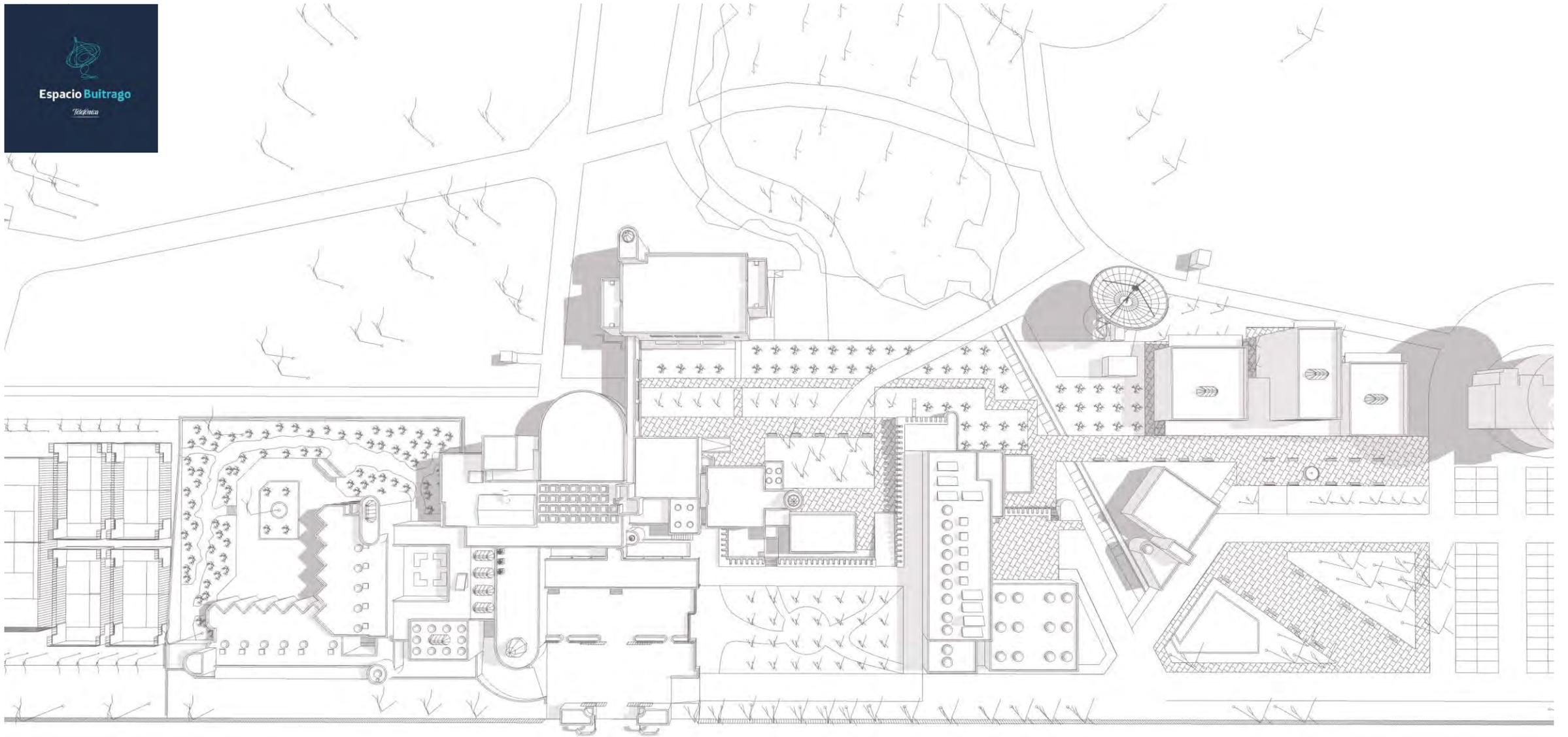
Telefónica



Espacio Bultrago
Telefonica



Telefonica





OTRAS OPORTUNIDADES (MAXIMIZACIÓN NIVEL DE USO DE LAS INSTALACIONES)

ESPACIO BUITRAGO

PARA EL GRUPO

- Utilización de la plataforma de Espacio Buitrago para otros fines: Innovación, dinamización de proyectos en Agile (escenario perfecto para la semana de lanzamiento de proyecto-sprint), celebración de cumbres y jornadas de directivos, democratización a bajo coste de la formación de la Universidad a jóvenes profesionales
- Creación de un Campus Telefónica sobre tres vértices, Gran Vía, Distrito C y Espacio Buitrago
- Reducción de costes de jornadas y seminarios fuera del ámbito de Universitas (Kick Off Unidades, Acciones de Team Building de las unidades, ...)
- Cubrir el exceso del auditorio del Central de Distrito C que deriva a hoteles

PARA TELEFÓNICA ESPAÑA

- “Centro de Conocimiento e Innovación”, que permita a Telefónica España generar espacios de networking y de formación que impulse el traspaso de conocimiento y la creación relaciones profesionales entre las personas de alto potencial y/o de la línea jerárquica de los diferentes equipos
- Generar ahorros logísticos como los hoteles; en Telefónica España se gasta en torno a 800K€ en hoteles (reducción aprox. 30%)
- Permitir la realización de reuniones con Clientes, Agentes y/o proveedores que generen imagen de marca y eficiencias financieras
- Crear una nueva línea de negocio, vía la explotación interna del Centro el Grupo y terceros



TRANSFORMACIÓN CULTURAL DE TELEFÓNICA ESPAÑA

HACER – LIDERAR – APRENDER

“Un espacio inspirador donde vivir la nueva **Cultura de Telefónica** en la que las **personas** y las **nuevas formas de trabajar más ágiles y flexibles** junto con la diversidad y el entorno moderno, se convierten en el motor del verdadero cambio”



Las **personas** están en el centro de nuestro Plan de Transformación cultura y son las protagonistas de este cambio. Un espacio de estas características nos ayudará a que puedan aprender y poner en práctica la cultura y valores que necesitamos en Telefónica España

Como equipo, no queremos ser los mejores de la clase, sino ser una clase mejor, reconocer que ninguno de nosotros es tan bueno, como todos nosotros juntos, y este aprendizaje lo tenemos que realizar conjuntamente

Espacio Buitrago nos ayudará a **“HACER”**, **“LIDERAR”** y **“APRENDER”** en un entorno renovado en el que la transformación del propio espacio se convierte en un elemento inspirador y de refuerzo de nuestro cambio cultural

La renovación del Espacio Buitrago, es un hito en la propia transformación de Telefónica, y a el trasladaremos muchas de nuestras actividades

Telefónica



ACTIVIDADES DEL PLAN DE TRANSFORMACIÓN CULTURAL

HACER – LIDERAR – APRENDER

Cultura del "HACER"

- Cultura Agile: Espacio para Grupos, Jornadas sprint / Formación Agile
- Motivación de equipos, Jornadas Team Building
- Jornadas de bienvenidas de becarios y nuevas incorporaciones
- Reuniones de Dirección
- Off Sites para Comité de Dirección

Cultura del "LIDERAR"

- Programas de Desarrollo para colectivos clave: Jornadas residenciales de desarrollo de habilidades
 - Talentia
 - Jóvenes Profesionales
 - Nuevos Líderes

Cultura del "APRENDER"

- Profesores Internos: Formación de formadores (Alos, capacitación pedagógica, Universitas Exponential, Office 365)
- Aperturas y clausuras de programas y escuelas
- Formación para directivos y gerentes (Cultura, transformación y Negocio)
- Formación Habilidades para equipos naturales
- Jornadas de reflexión estratégica y transformación cultural para equipos
- Jornadas de reconocimientos (comerciales, técnicos, profesores, etc.)



Espacio Buitrago

Telefónica



Telefónica



Espacio Buitrago

Telefónica