

AYUNTAMIENTO DE
BUITRAGO DEL LOZOYA

PLAN GENERAL

BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

MEMORIA DE INFORMACIÓN

PROPUESTA FINAL DE PLAN
Aprobación Provisional
SEPTIEMBRE 2026

RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS
www.ruedavega.com

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BUITRAGO DEL LOYOZA

AYUNTAMIENTO DE BUITRAGO DEL LOZOYA

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

MEMORIA DE INFORMACIÓN

RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS
www.ruedavega.com

APROBACIÓN PROVISIONAL
SEPTIEMBRE 2026

ÍNDICE

0	**PRESENTACIÓN**	**1**
1	**ENCUADRE FÍSICO Y CONFIGURACIÓN TERRITORIAL**	**3**
1.1	**ENCUADRE GEOGRÁFICO**	**3**
1.2	**CLIMATOLOGÍA**	**4**
1.3	**TOPOGRAFÍA**	**5**
1.4	**CLINOMETRÍA**	**6**
1.5	**GEOMORFOLOGÍA**	**6**
1.6	**ENCUADRE GEOLÓGICO**	**7**
1.7	**SUELOS**	**8**
1.8	**HIDROLOGÍA**	**9**
1.9	**VEGETACIÓN, COBERTURAS Y USOS DEL SUELO**	**10**
	1.9.1 ASPECTOS GENERALES	10
	1.9.2 DESCRIPCIÓN DE LOS USOS DEL SUELO	11
	1.9.3 ÁRBOLADO DE PORTE ALTO	14
	1.9.4 ÁRBOLES SINGULARES	14
	1.9.5 RED DE SENDAS, CAMINOS Y VÍAS PECUARIAS	15
1.10	**HÁBITATS DE IMPORTANCIA PARA LA BIODIVERSIDAD**	**15**
	1.10.1 RÍOS DE PISOS DE PLANICIE A MONTANO CON VEGETACIÓN DE RANUNCULION FLUITANTIS Y DE CALLITRICHO-BATRACHION. CÓD. UE 3260	17
	1.10.2 BREZALES OROMEDITERRÁNEOS ENDÉMICOS CON ALIAGA. CÓD. UE 4090	17
	1.10.3 ZONAS SUBESTÉPICAS DE GRAMÍNEAS Y ANUALES DEL THERO-BRACHYPODIETEA. COD. UE 6220	17
	1.10.4 DEHESAS PERENNIFOLIAS DE QUERCUS SPP.. COD. UE 6310	18
	1.10.5 PRADOS HÚMEDOS MEDITERRÁNEOS DE HIERBAS ALTAS DEL MOLINION-HOLOSCHOENION. COD. UE 6420	18
	1.10.6 FRESNEDAS TERMÓFILAS DE FRAXINUS ANGUSTIFOLIA. COD. UE 91BO	18
	1.10.7 BOSQUES GALERÍA DE SALIX ALBA Y POPULUS ALBA. COD. UE 92AO	19
	1.10.8 BOSQUES GALAICO-PORTUGUESES CON QUERCUS ROBUR Y QUERCUS PYRENAICA. COD. UE 9230	19
	1.10.9 ESTANQUES TEMPORALES MEDITERRÁNEOS. COD. UE 3170*	20
	1.10.10 PENDIENTES ROCOSAS SILÍCEAS CON VEGETACIÓN CASMOFÍTICA. CÓD. UE 8220	20
	1.10.11 BOSQUES DE QUERCUS ILEX Y QUERCUS ROTUNDIFOLIA. CÓD. UE 9340	20
1.11	**FAUNA**	**21**
	1.11.1 DIRECTIVA AVES	22
	1.11.2 DIRECTIVA HÁBITATS	22
	1.11.3 LIBRO ROJO DE LOS VERTEBRADOS DE ESPAÑA (CATEGORÍAS DE LA UICN)	22
	1.11.4 CATÁLOGO NACIONAL Y CATÁLOGO REGIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS (CNEA Y CR)	23
	1.11.5 CATEGORÍAS SPEC	24
1.12	**ANÁLISIS DEL PAISAJE**	**28**
	1.12.1 CONTEXTO MUNICIPAL	28
	1.12.2 CALIDAD Y FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA	30
	1.12.3 ANÁLISIS DE LA VISIBILIDAD	32

2 DIAGNÓSTICO AMBIENTAL DEL MUNICIPIO 35

2.1 ESTRUCTURA DEL TERRITORIO 35

2.2 ÁREAS DE DIAGNÓSTICO AMBIENTAL 35

2.3 PLANES Y AFECCIONES SECTORIALES Y/O SUPRAMUNICIPALES 36

2.3.1 INTRODUCCIÓN 36

2.3.2 P.O.R.N. DE LA SIERRA DE GUADARRAMA 36

2.3.3 PLAN DE ORDENACIÓN DEL EMBALSE DE RIOSEQUILLO Y PLAN DE ORDENACIÓN DEL EMBALSE DE PUENTES VIEJAS (DECRETO 119/2002) 37

2.3.4 ZONA DE ESPECIAL CONSERVACIÓN CUENCA DEL RÍO LOZOYA Y SIERRA NORTE 38

2.3.5 MONTES SOMETIDOS A RÉGIMEN ESPECIAL (LEY 16/1995) 39

2.3.6 VÍAS PECUARIAS 40

2.3.7 CAUCES Y ARROYOS 40

2.3.8 PLANES DIRECTORES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO DE BUITRAGO DEL LOZOYA 41

3 HISTORIA Y PATRIMONIO CULTURAL 43

3.1 LOS ORÍGENES Y LA EDAD MEDIA 43

3.2 LA FAMILIA MENDOZA 44

3.3 LA JUDERÍA DE BUITRAGO 44

3.4 BUITRAGO EN LA EDAD MODERNA Y CONTEMPORÁNEA 45

4 EL MEDIO URBANO 47

4.1 LA GÉNESIS HISTÓRICA DEL TEJIDO URBANO 47

4.1.1 ANÁLISIS DE LOS CAMBIOS MORFOLÓGICOS 48

4.2 LA ESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO 53

4.2.1 EL TERRITORIO MUNICIPAL 53

4.2.2 EL NÚCLEO CENTRAL 54

4.2.3 LOS ENSANCHES COMPACTOS 54

4.2.4 LOS PRIMEROS ENSANCHES UNIFAMILIARES 54

4.2.5 LA "CIUDAD JARDÍN" 54

4.2.6 EL SUELO URBANIZABLE DE LAS NORMAS DE 1991 55

4.2.7 OTROS ELEMENTOS 55

5 EL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO 57

5.1 EL CONJUNTO HISTÓRICO DEL CASCO ANTIGUO 57

5.2 EL RECINTO AMURALLADO 57

5.3 EL ALCÁZAR 59

5.4 IGLESIA DE SANTA MARÍA 60

5.5 PUENTE DEL ARRABAL 62

5.6 LA CASA DEL BOSQUE 62

5.7 PUENTE CALICANTO 62

5.8 EDIFICIOS DESAPARECIDOS 62

6 FACTORES SOCIODEMOGRÁFICOS 65

6.1 ENCUADRE SOCIODEMOGRÁFICO 65

6.2 EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA MUNICIPAL 66

6.3 ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN 68

6.3.1 NATALIDAD Y MORTALIDAD 70

6.3.2 ÍNDICE DE VEJEZ 71
6.4 MIGRACIONES 71
6.5 PROYECCIONES DE POBLACIÓN 71
7 FACTORES SOCIOECONÓMICOS 74
7.1 ENCUADRE SOCIOECONÓMICO 74
7.1.1 RENTA Y NIVELES DE INGRESOS DE LA POBLACIÓN 74
7.1.2 EMPLEO Y DESEMPLEO 75
7.1.3 PRODUCTO INTERIOR BRRUTO 77
7.1.4 SITUACIÓN ECONÓMICA Y PRODUCTIVA 77
8 LA DINÁMICA INMOBILIARIA DEL MUNICIPIO 83
8.1 EVOLUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS 83
8.1.1 EVOLUCIÓN HISTÓRICO-MORFOLÓGICA Y EDAD DEL PARQUE EDIFICADO 83
8.1.2 LOS DIFERENTES CENSOS DE VIVIENDAS 84
8.2 RÉGIMEN DE TENENCIA 84
8.3 USOS DE LA EDIFICACIÓN 85
9 HACIENDA MUNICIPAL 87
9.1 ESTRUCTURA DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES 87
9.2 EVOLUCIÓN DE LA CAPACIDAD DE GESTIÓN 2023-2026 88
9.2.1 LOS INGRESOS 88
9.2.2 LOS GASTOS 88
9.2.3 ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD DE GESTIÓN POR CAPÍTULOS: ESTADO DE LOS INGRESOS 89
9.2.4 ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD DE GESTIÓN POR CAPÍTULOS: ESTADO DE LOS GASTOS 93
9.3 LA CAPACIDAD DE GESTIÓN MUNICIPAL EN EL MOMENTO DE LA REDACCIÓN 96
9.3.1 LOS INGRESOS. 96
9.3.2 LOS GASTOS 98
9.3.3 FORMACIÓN BRUTA DEL CAPITAL 99
9.3.4 SALDO NETO DE TRANSFERENCIAS DE CAPITAL 99
9.3.5 VARIACIONES NETAS DE ACTIVOS FINANCIEROS 99
9.3.6 AHORRO BRUTO DE LA ENTIDAD 99
9.3.7 INDICADORES PRESUPUESTARIOS LIQUIDADOS 99
10 DOTACIONES: EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS 101
10.1 ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS 101
10.1.1 EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE SEGURIDAD 101
10.1.2 EQUIPAMIENTO SOCIAL 101
10.1.3 EQUIPAMIENTO CULTURAL 101
10.1.4 EQUIPAMIENTO EDUCATIVO 102
10.1.5 EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL 102
10.1.6 EQUIPAMIENTO SANITARIO 102
10.1.7 ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES 102
10.1.8 EQUIPAMIENTO DEPORTIVO 103
10.1.9 OTROS EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS 103
10.2 EQUIPAMIENTOS PRIVADOS 104
10.2.1 EQUIPAMIENTO RELIGIOSO 104
10.2.2 EQUIPAMIENTO EDUCATIVO 104
10.3 DIAGNÓSTICO 104

11 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS 105

11.1 SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES 105

11.1.1 SISTEMA VIARIO 105
11.1.2 RED VIARIA EN SUELO URBANO 105

11.2 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA 105

11.2.1 FUENTES DE SUMINISTRO 105
11.2.2 ADUCCIÓN 106
11.2.3 DEPÓSITOS 106
11.2.4 RED DE DISTRIBUCIÓN 109
11.2.5 ESTIMACIÓN DE DEMANDAS DEL PLAN DIRECTOR 112
11.2.6 DISEÑO DE LA NUEVA RED DE ABASTECIMIENTO PROPUESTA POR EL PLAN DIRECTOR 113

11.3 RED DE SANEAMIENTO 114

11.3.1 CARACTERÍSTICAS Y FUNCIONAMIENTO DE LA RED EXISTENTE 115
11.3.2 CARACTERIZACIÓN DE LA RED 117
11.3.3 PROBLEMÁTICA DE LA RED 119
11.3.4 DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES 120

11.4 ENERGÍA 122

11.5 RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS 122

11.5.1 GENERACIÓN Y RECOGIDA DE RSU EN BUITRAGO 122
11.5.2 VOLUMEN Y NATURALEZA DE LOS RSU DE BUITRAGO 124
11.5.3 TRATAMIENTO DE LOS RSU DE BUITRAGO 125

12 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD 127

12.1 GENERALIDADES 127

12.1.1 CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELACIÓN DE BUITRAGO 127

12.2 CATASTRO. 130

12.2.1 CATASTRO URBANO 130
12.2.2 CATASTRO RÚSTICO 132

13 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL 135

13.1 LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE 1991 135

13.1.1 DATOS GENERALES Y DESARROLLO 135
13.1.2 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NNSS DE 1991 135
13.1.3 CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES 138

13.2 MODIFICACIONES PUNTUALES DE LAS NNS-91 138

13.2.1 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 “EL PINAR” 138
13.2.2 SAU-2 138
13.2.3 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 142
13.2.4 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 142
13.2.5 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 149
13.2.6 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 153

13.3 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO 153

13.4 EL PLAN GENERAL 2004 - 2010 153

13.4.1 AVANCE DE PLANEAMIENTO 153
13.4.2 APROBACIÓN INICIAL 154

13.1 EL AVANCE DE PGOU DE 2018 154

14 PLANOS DE INFORMACIÓN 157

0 PRESENTACIÓN

El presente documento contiene la INFORMACIÓN URBANÍSTICA del Plan General de Buitrago del Lozoya, provincia de Madrid, formulado por el Ayuntamiento.

El documento corresponde al tipificado en el artículo 43 de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, complementándose con el resto de documentación que integra el Plan General.

El trabajo ha sido realizado por el Estudio de Arquitectura y Urbanismo Rueda y Vega Asociados S.L.P., habiendo participado en las sucesivas fases:

- Jesús Mª Rueda Colinas, arquitecto
- Mª Ángeles Vega González, arquitecta
- Juan Manuel Gil Martínez, biólogo ambiental
- Laura Reca González, arquitecta
- Berta Gámez Fernández, arquitecta
- Laura Silvo Sánchez, arquitecta
- Valentina García, arquitecta
- Julia Llerandi Lavandera, geógrafa

Y como colaboradores externos:

- Reno arqueología: Juan José Cano Martín y María José Mendoza Traba
- IYCMA, Infraestructuras, cooperación y medioambiente, SL
- Tema, ingeniería de tráfico

Madrid, septiembre de 2026

1 ENCUADRE FÍSICO Y CONFIGURACIÓN TERRITORIAL

1.1 ENCUADRE GEOGRÁFICO

Buitrago del Lozoya se encuentra en el Km. 76 de la Autovía del Norte A-1, aproximadamente a 41º00' de latitud y 3º40' de longitud Oeste, en la Sierra Norte de Madrid, asentándose sobre un promontorio formado en uno de los meandros del Río Lozoya.

Su término municipal se encuadra entre los embalses de Puentes Viejas y Riosequillo, abarcando una superficie de 26,5 Km2, a una altitud media sobre el nivel del mar de 1.000 metros. Se encuentra limitado por los siguientes municipios: Gascones, Braojos; Piñuecar, Puentes Viejas, Lozoyuela, Garganta de los Montes, Gargantilla del Lozoya y Villavieja del Lozoya.

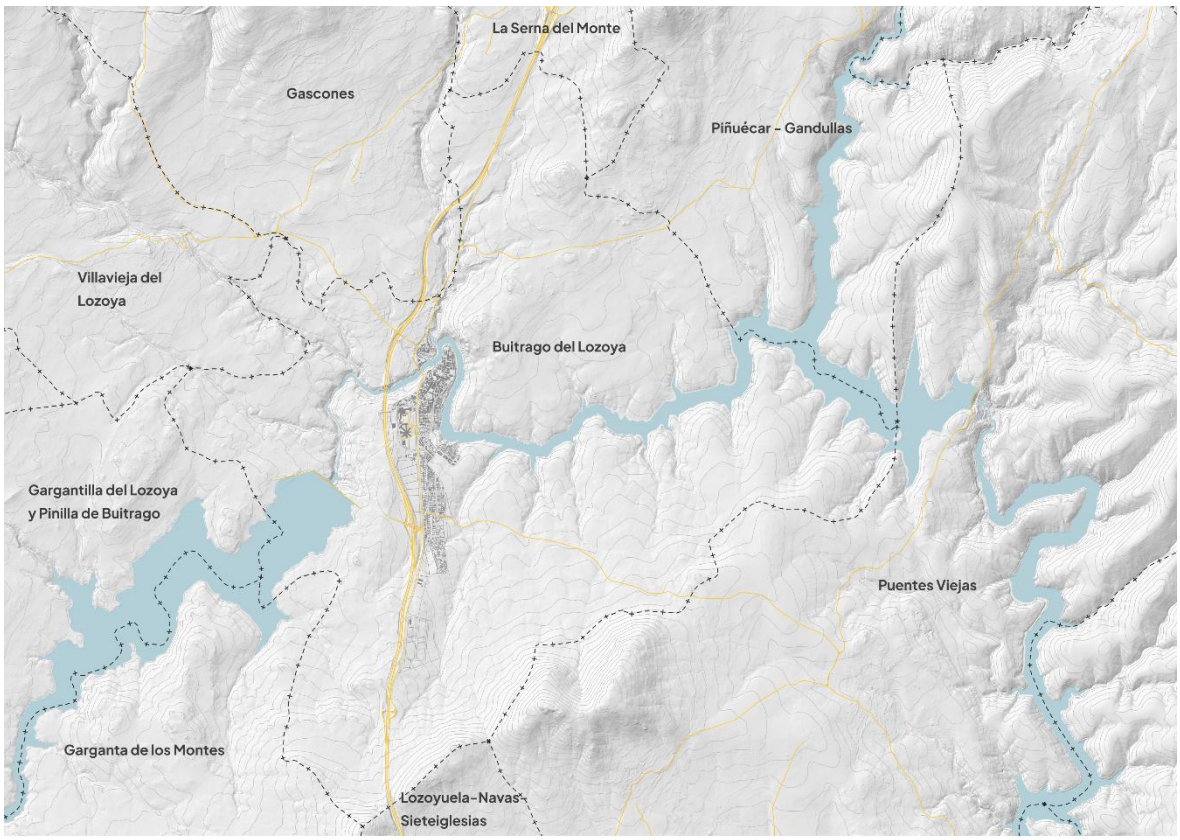


Figura 1: Encuadre geográfico: situación de Buitrago y municipios colindantes. Elaboración propia.

El paisaje del término municipal de Buitrago corresponde a un paisaje tradicional de sierra del sistema central, dominado por el aprovechamiento ganadero y forestal. Es un paisaje caracterizado en primer lugar por el relieve, al pie del frente de sierra, formado por la alternancia de laderas y vaguadas separadas por pendientes de cierta entidad convergentes hacia el valle del Lozoya, fuertemente condicionado por la presencia del embalse de Pinilla.

Los materiales que integran el sustrato litológico del término municipal están caracterizados por la dominancia de las alteraciones y coluviones sobre rocas metamórficas, fundamentalmente de neises y esquistos.

Este sustrato geológico y la localización geográfica de la zona le han permitido mantener hasta la actualidad cierta actividad ganadera extensiva en un mosaico paisajístico compuesto además por amplias zonas de rebollar y matorral alto, acompañado de fresnedas, pastizales y prados de siega, sin olvidar la superficie cubierta por las aguas de los embalses de Riosequillo y Puentes Viejas. Este mosaico, junto con los afloramientos rocosos, conforma una tipología paisajística, que en la actualidad cobra un doble valor: por la revalorización actual de los paisajes transformados tradicionales y por su calidad ambiental.

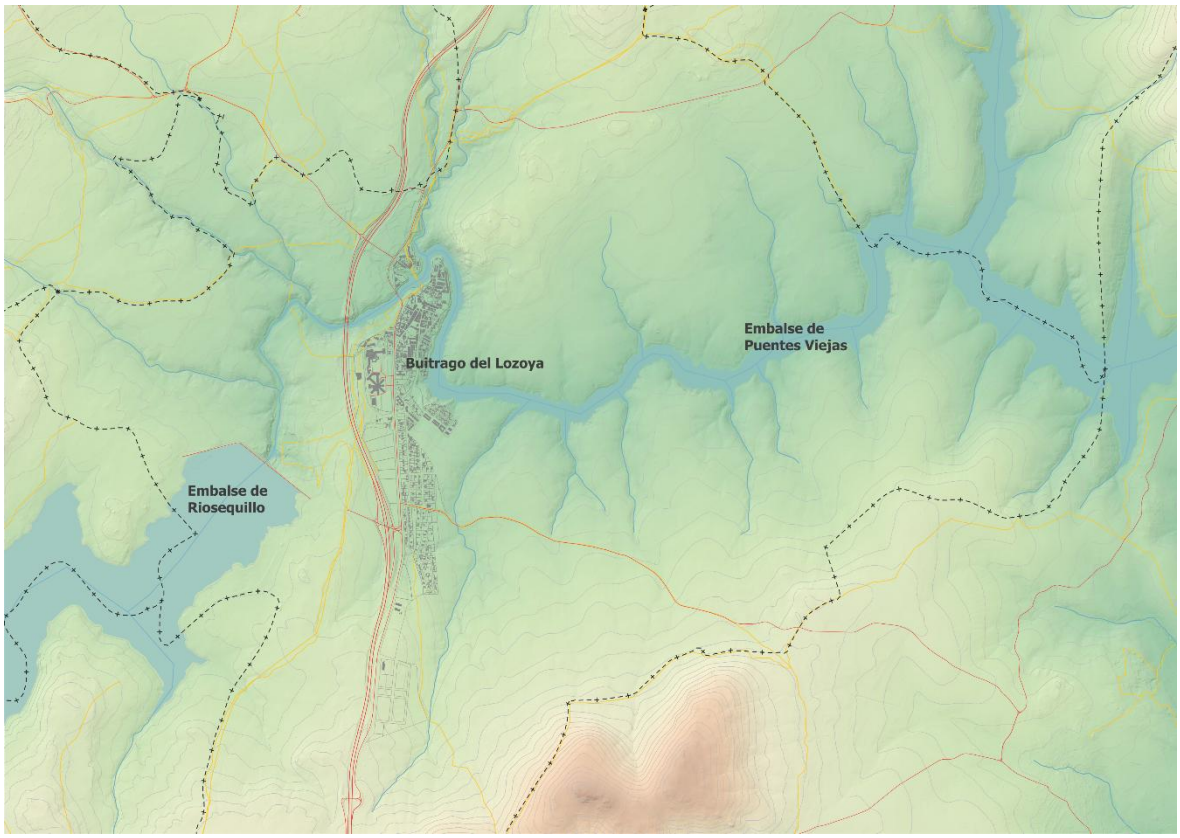


Figura 2: Encuadre topográfico del término municipal de Buitrago. Elaboración propia.

Se pueden definir dos unidades en las que el paisaje presenta una mayor fragilidad: las cumbres y laderas de frente de sierra, por su mayor visibilidad, y la depresión sobre el valle del Lozoya en el que se sitúa el núcleo urbano, por la importancia y fragilidad del recurso agua.

1.2 CLIMATOLOGÍA

El término municipal de Buitrago del Lozoya presenta un clima de marcado carácter mediterráneo continentalizado, fuertemente condicionado por la altitud del municipio y la morfología montañosa de su entorno serrano. De acuerdo con la clasificación climática de Köppen-Geiger, el municipio se encuadra en la categoría Csb (clima templado con verano seco y templado), una tipología característica de numerosas áreas de montaña del interior peninsular, así como del cuadrante noroeste de la Península Ibérica. Este régimen climático se define por una marcada estacionalidad térmica y pluviométrica, manifestando un régimen de lluvias donde los meses invernales concentran la mayor parte de las aportaciones frente a una acusada sequía estival.

En lo que respecta a los valores térmicos, la temperatura media anual se sitúa en 11,4 °C. Los registros térmicos ordinarios oscilan habitualmente entre los -1 °C propios de las mínimas invernales y los 29 °C de las máximas del verano; el régimen de extremos es moderado para su altitud, siendo infrecuente que las temperaturas desciendan por debajo de los -6 °C durante las olas de frío o que superen los 33 °C en los meses de mayor insolación. Por su parte, la precipitación media anual alcanza los 482 mm, distribuyéndose de manera irregular a lo largo del año a través de un periodo húmedo principal que se extiende de forma continua entre los meses de octubre y junio.

El climograma (Figura 3) evidencia el comportamiento típicamente mediterráneo continentalizado del municipio, donde destaca una acusada aridez estival concentrada en los meses de julio y agosto; en este periodo, las precipitaciones caen drásticamente por debajo de los 10 mm mientras que las temperaturas máximas medias alcanzan su techo anual de 30 °C, cumpliéndose de forma holgada el umbral de sequía al quedar las barras de lluvia totalmente confinadas bajo las curvas térmicas.

Por su parte, el régimen pluviométrico muestra un carácter bimodal con dos picos de aportaciones muy claros, registrando el máximo absoluto en el mes de octubre seguido de una reactivación primaveral

acentuada durante marzo y abril, frente a un invierno que mantiene un tono húmedo constante a pesar del descenso relativo de febrero. Finalmente, la continentalidad y la altitud de la zona quedan reflejadas en la curva de temperaturas mínimas medias, la cual se sitúa de manera persistente entre los 1 °C y los 2 °C en enero y febrero, lo que constata la regularidad de las heladas nocturnas y el rigor térmico de la estación invernal en el valle.

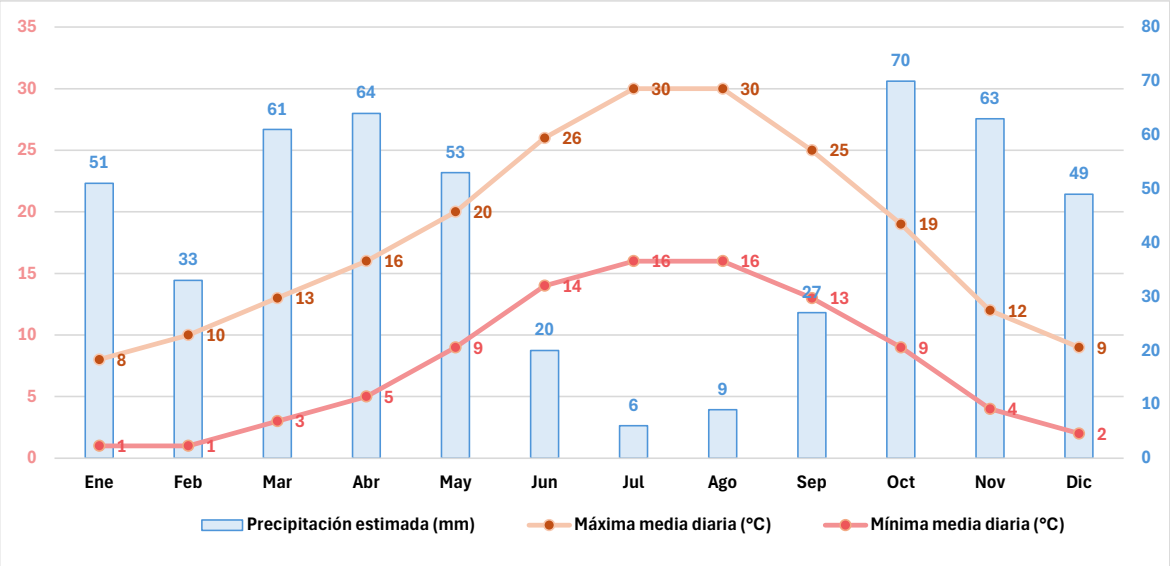


Figura 3: Climograma de Buitrago del Lozoya. Elaboración propia.

1.3 TOPOGRAFÍA

El municipio presenta elevaciones máximas en su límite sur donde alcanza los 1.170 m en las laderas del cerro Picazuelo, estando la cota más baja en los 950 m, en los que se sitúa la lámina de agua del embalse de Puentes Viejas, en el límite oriental del municipio. Sin embargo, la mayor parte de su territorio presenta elevaciones entorno a los 1.000 m.

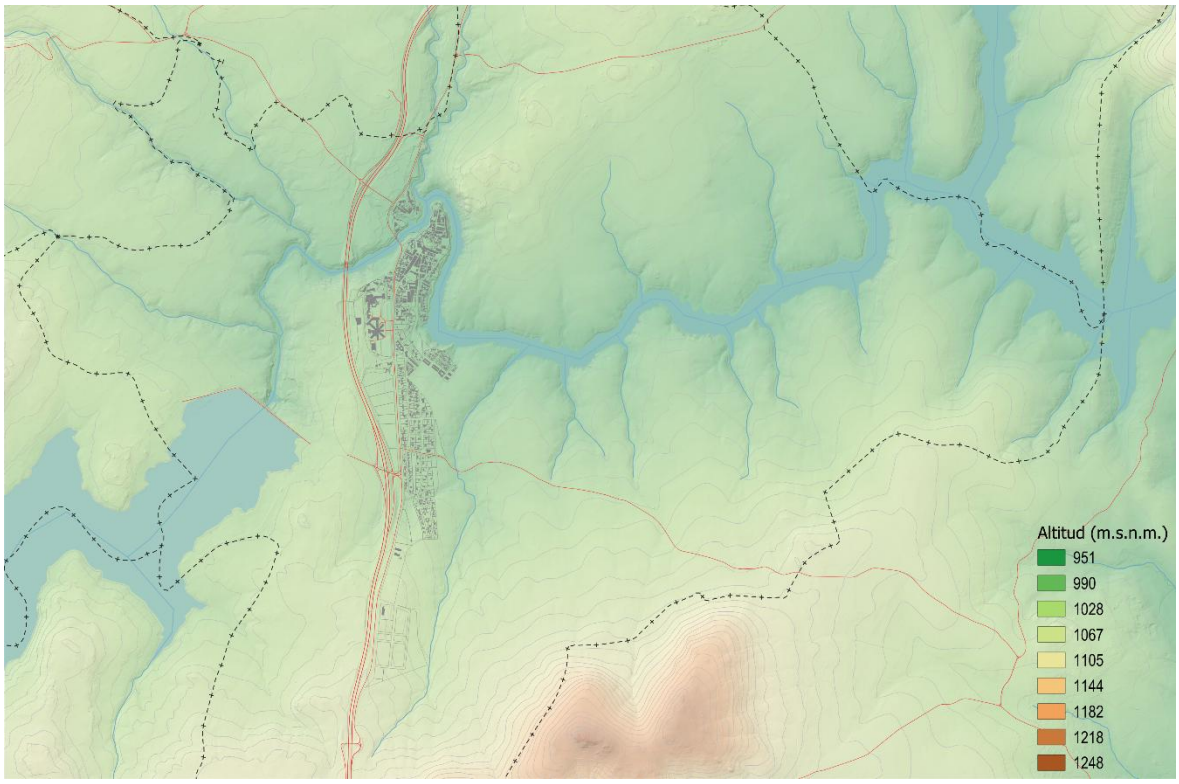


Figura 4: Mapa hipsométrico de Buitrago. Elaboración propia.

1.4 CLINOMETRÍA

En el término municipal predominan las pendientes en torno al 9 y 13%, convergentes hacia los embalses del río Lozoya, aumentando en las márgenes de estos debido al encajamiento del propio río, según queda reflejado en el siguiente esquema.

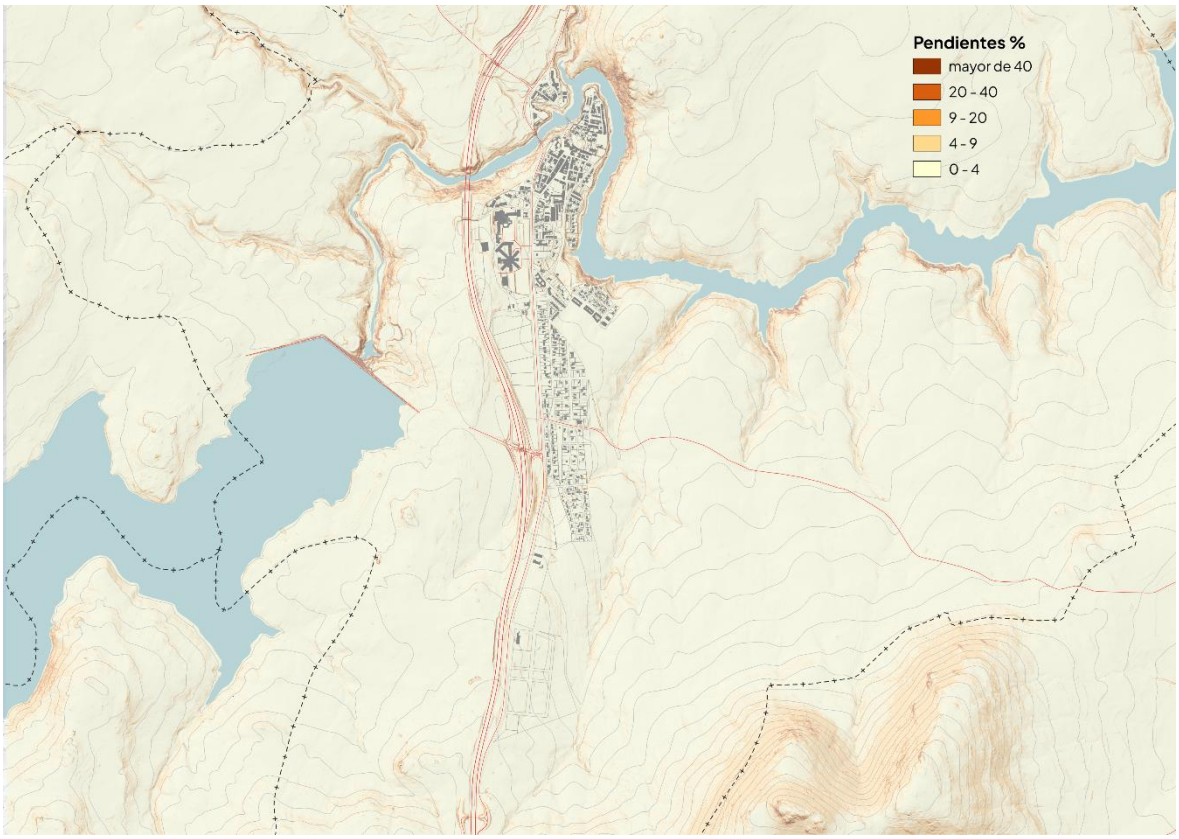


Figura 5: Mapa clinométrico de Buitrago. Elaboración propia.

1.5 GEOMORFOLOGÍA

Desde un punto de vista fisiográfico, dentro de la Comunidad de Madrid, Buitrago se sitúa en el pie de monte tipo depresión, en el que se encaja el río, rodeado por alineaciones de cerros o cerros aislados. El río Lozoya, a pesar de encontrarse embalsado en todo su recorrido por el municipio, presenta cierto grado de encajonamiento, formando algunas gargantas de interés geomorfológico.

Respecto a la siguiente figura (Figura 6) el color representado con azul se corresponde con embalses, mientras que el color verde que rodea a estas masas hídricas se corresponde con gargantas; Luego, el color amarillo claro se corresponde con rampas escalonadas (superficies rocosas); el color amarillo son cerros y cabezos; y, por último, el color representado en violeta son navas.

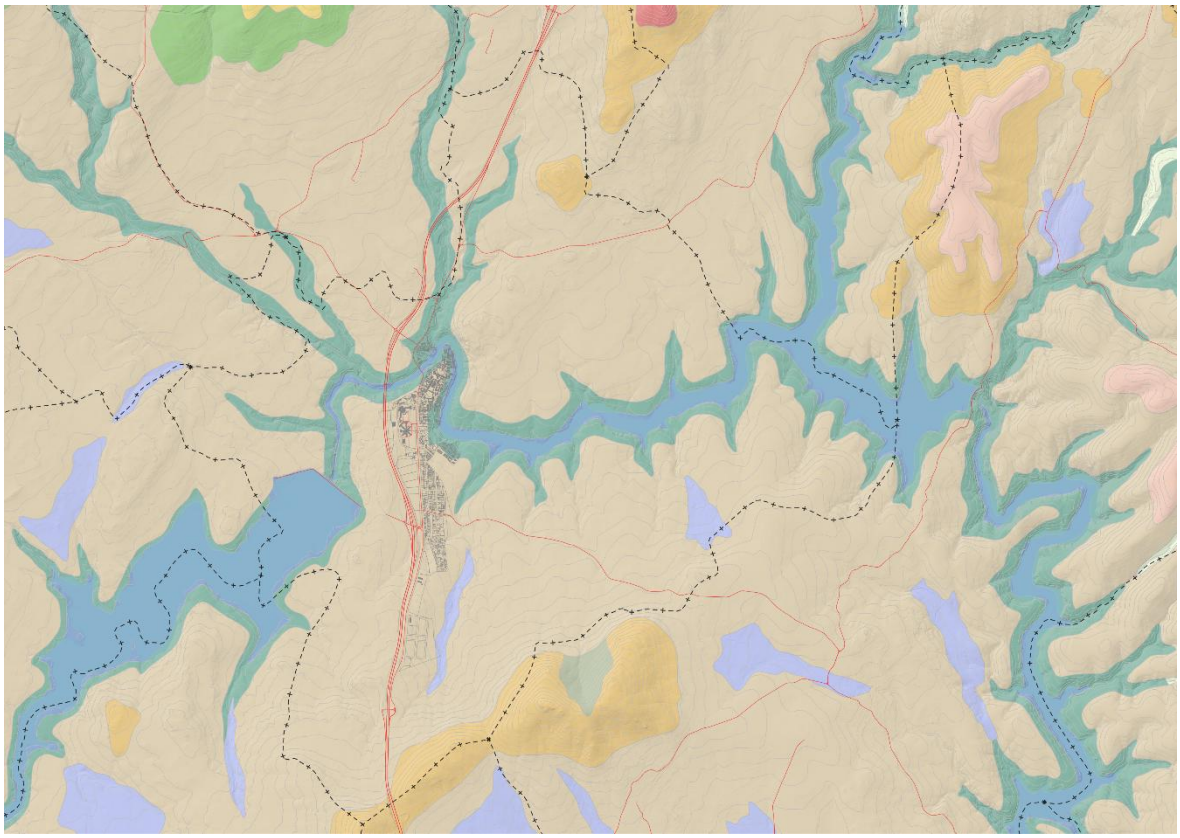


Figura 6: Mapa geomorfológico del municipio. Elaboración propia.

1.6 ENCUADRE GEOLÓGICO

El conjunto de los materiales que componen la región en la que se encuadra el área en estudio está constituido por rocas ígneas y metamórficas, pertenecientes al macizo hercínico, de edades precámbricas y paleozoicas.

La orogenia hercínica es la responsable de los primeros eventos tectónicos, metamórficos e ígneos que afectan a los materiales precámbrico-paleozoicos, que se enclavan dentro de la zona centro-ibérica, en el sentido de Julivert et al. (1972), y cuyas características estratigráficas más significativas son:

- Precámbrico constituido por gneises “Ollo de Sapo” y similares y una serie muy potente de esquistos y grauvacas (complejo esquisto-grauváquico), cuya edad podría abarcar, en parte el Cámbrico inferior.
- Ordovícico de carácter transgresivo y discordante. Conglomerado en la base.
- Silícico constituido por pizarras negras principalmente, con intercalaciones de cuarcitas y en ocasiones calizas y liditas.
- Devónico inferior poco potente, al igual que el Wesfaliense superior y el Estefaniense.

Según la división del Sistema Central de Bellido et al. (1981), la casi totalidad de la región se incluiría en el llamado dominio central, cuyas características son el afloramiento exclusivo de materiales preordovícicos afectados por un metamorfismo regional intenso (en grados alto predominante y medio), gran extensión de áreas que alcanzan el grado de anatexia y presencia de gran número de cuerpos intrusitos granitoides tardihercínicos.

Las rocas hercínicas que afloran en el ámbito de la región en la que se ubica el área de estudio, se pueden separar en tres grandes grupos:

a) Rocas metamórficas en grados medio y bajo.

b) Rocas metamórficas en grados medios y alto.

c) Rocas graníticas hercínicas.

Buitrago se localiza en la depresión del valle del Lozoya, es decir, en la sierra de Madrid, donde dominan los materiales paleozoicos en las cumbres y laderas de la sierra, caracterizados por los neises, más o menos alterados por la erosión y esquistos, siendo frecuentes los afloramientos rocosos.

En cuanto a las unidades geológicas según el Mapa Geológico Continuo de España a escala 50.000, el color marrón oscuro representa la unidad geológica Ortogneises bandeados de dos micas del Paleozoico; el color blanquecino representa Leucogneises, también del Paleozoico; y, el color rosáceo se circunscribe con Ortogneises glandulares feldespáticos

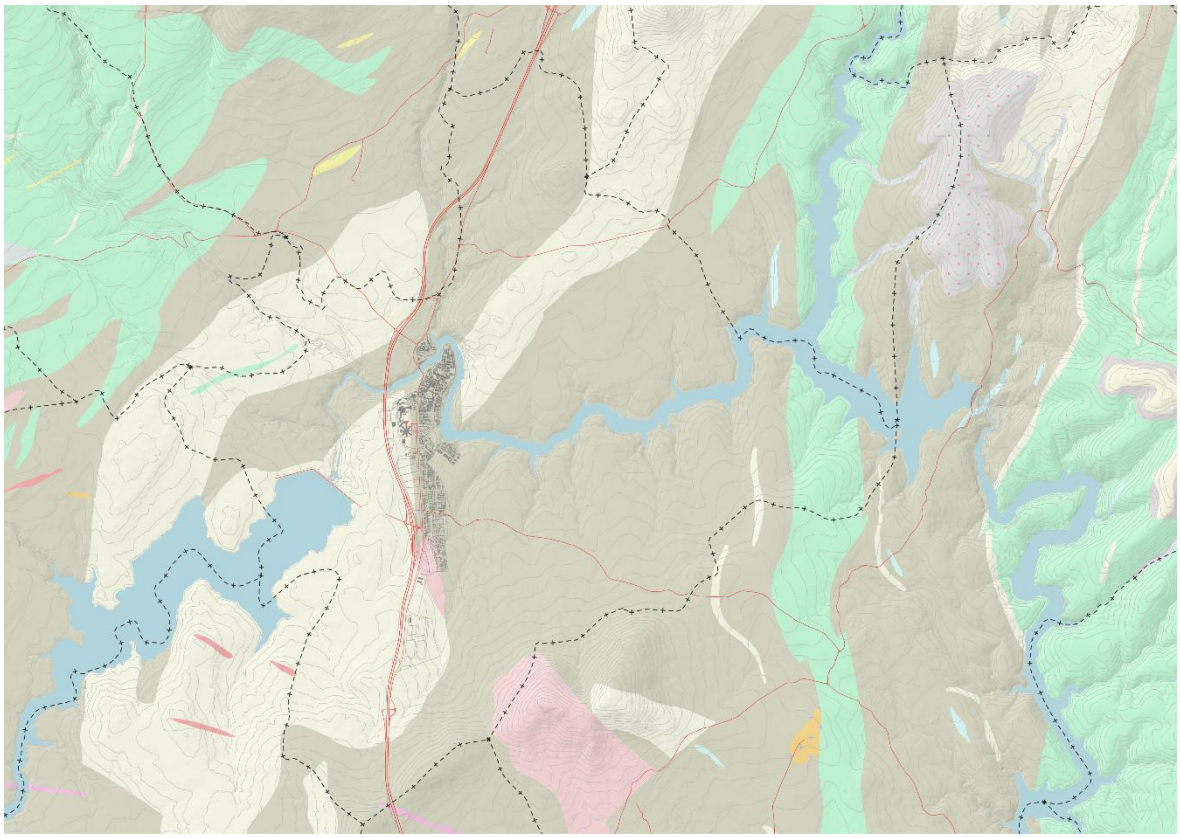


Figura 7 : Unidades geológicas. Elaboración propia.

1.7 SUELOS

Según el atlas digital de comarcas de suelo[1], elaborado por el C.S.I.C., los suelos del ámbito pertenecen en su totalidad, según la clasificación U.S.D.A. de 1987, a la asociación de suelos *Xerochrep/Xerumbrept*, del grupo *Xerochrept*, del suborden *Ochrept* del Orden *Inceptisoles*. Se trata de suelos poco evolucionados edáficamente, lo que se traduce en la inexistencia de horizontes de diagnóstico salvo en la presencia de un horizonte A superficial úmbrico, que en esta zona no supera los 20 cm de espesor.

ORDEN	SUBORDEN	GRUPO	ASOCIACIÓN
Inceptisol	Ochrept	Xerochrept	Xerochrep/Xerumbrept

Estos suelos poseen una capacidad de uso agrícola limitada, tanto por el poco espesor de la cubierta de tierra vegetal como por los abundantes afloramientos rocosos.

Según la clasificación de suelos de la FAO, estos suelos se corresponden con la unidad de Cambisoles, del tipo cambisoles distritos.

[1] http://leu.imase.csic.es/mimamatlas.htm

En la siguiente figura (Figura 8), se aprecia una dicotomía norte-sur respecto al centro del territorio municipal, donde en las zonas septentrionales y meridionales se haya el color amarillo oscuro, que se corresponde con cambisoles, mientras que en el centro municipal se aprecia el color más claro, que se corresponde con leptosoles.

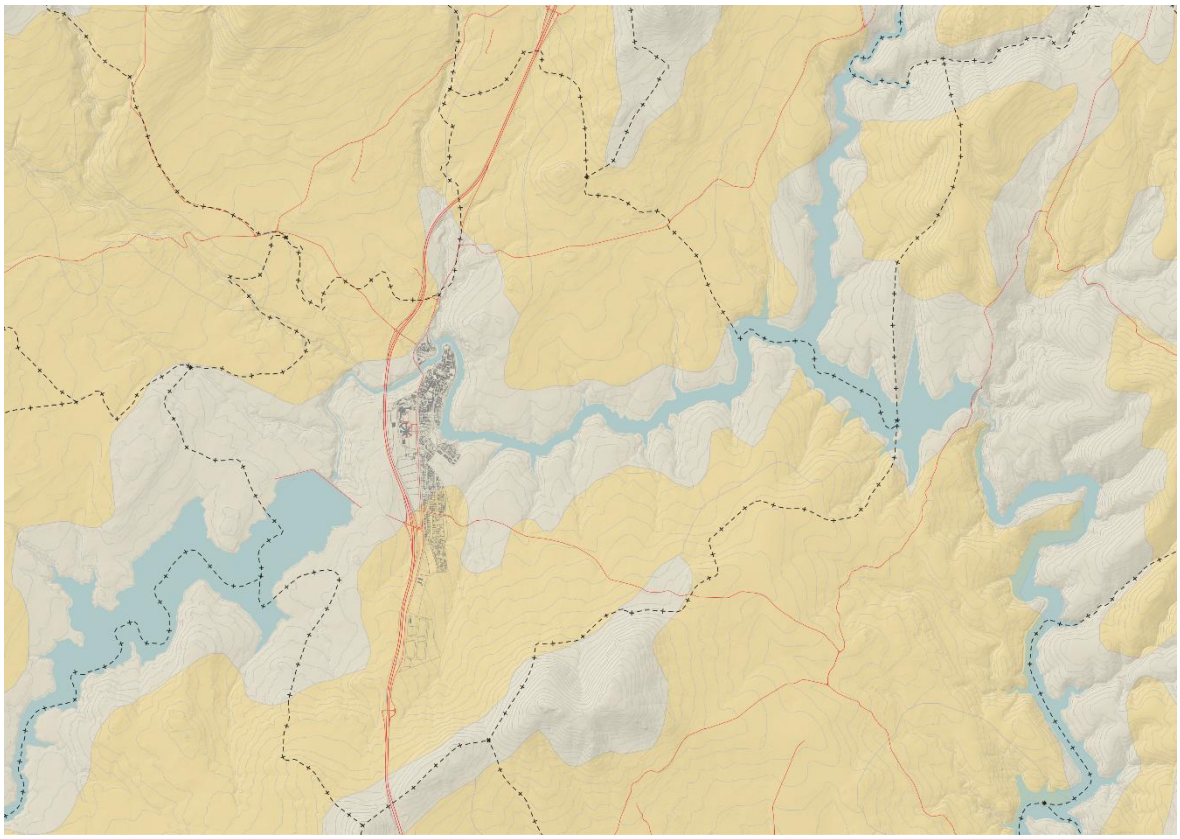


Figura 8 : Asociaciones de Suelos (Sistemática FAO) de la Comunidad de Madrid. Elaboración propia.

1.8 HIDROLOGÍA

El municipio se encuentra en la cuenca hidrográfica del río Lozoya, principal río de la sierra norte madrileña y el principal afluente del Jarama en la sierra.

El sistema de aguas superficiales del término municipal está formado por cursos de agua en su mayoría intermitentes que vierten sus aguas, superficiales o subsuperficiales, directamente a los embalses de Riosequillo o de Puentes Viejas, que regulan las aguas del río Lozoya.

Los arroyos de la margen izquierda del río Lozoya son arroyos de recorrido corto, que nacen en su totalidad en las cumbres que establecen el límite sur del término. Los arroyos de la margen derecha del Lozoya, en general son de mayor recorrido naciendo en las laderas y cumbres de la sierra.

El río Lozoya establece el límite natural del casco urbano, sobre cuyas márgenes se apoya la muralla histórica de la ciudad, afectada por el embalsamiento de Puentes Viejas. Ningún otro arroyo fluye por las proximidades del casco urbano consolidado, cuyas aguas drenan directamente al río Lozoya, a excepción del arroyo de la Tejera, sobre cuya cuenca se sitúan parte de los futuros desarrollos urbanísticos.

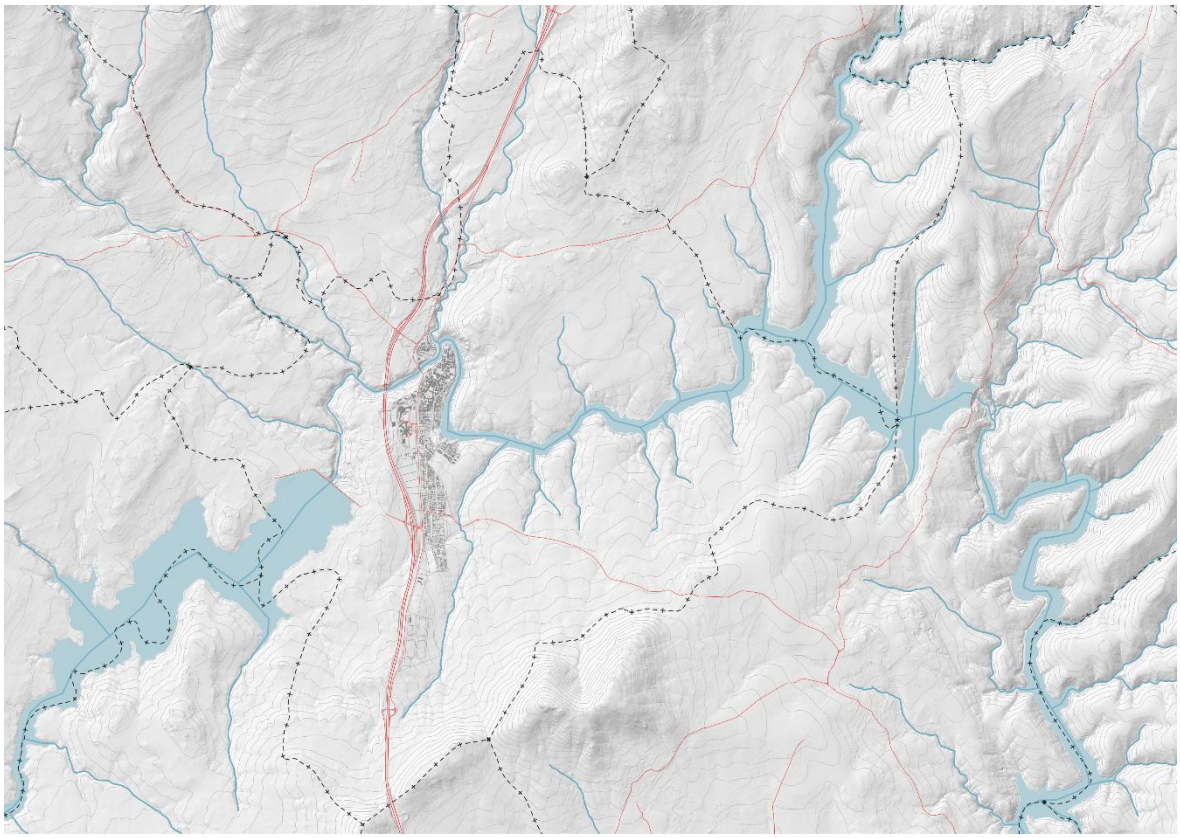


Figura 9 : Red hídrica municipal. Elaboración propia.

1.9 VEGETACIÓN, COBERTURAS Y USOS DEL SUELO

1.9.1 ASPECTOS GENERALES

Las condiciones físicas generales del término municipal explican en gran medida los usos básicos del suelo y las diferentes formas de ocupación del espacio, que van desde los pinares de repoblación del monte público, a las zonas arboladas de rebollo y fresnos, sin olvidar la incidencia que los embalses han tenido sobre la organización actual del territorio municipal.

El término municipal de Buitrago pertenece al dominio de la vegetación continental y acidófila, propia del clima mediterráneo continental, que se sitúa en la sierra y en el valle del Lozoya y que se caracteriza por suelos pobres y por los sustratos rocosos.

Atendiendo a la Figura 10, el término municipal presenta una predominancia de suelos asociados a bosque de Pinar de pino pinaster en región mediterránea (color verde), seguido de cobertura de Herbazal-Pastizal (color amarillo). Luego, en menor superficie aparecen Bosques Adehesados (color verde claro) y praderas (color blanquecino).

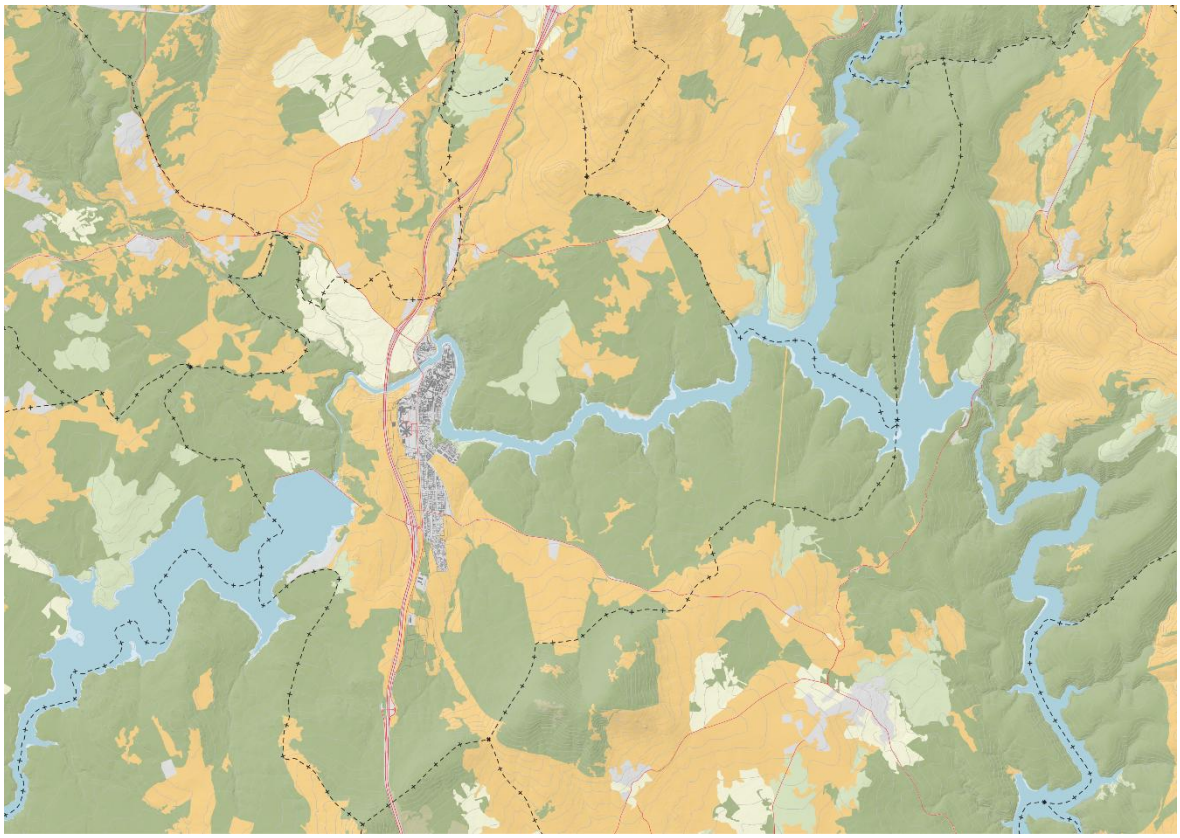


Figura 10 : Usos del suelo según el Mapa Forestal de España. Elaboración propia.

1.9.2 DESCRIPCIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

Debido tanto a su situación geográfica como a las características fisiográficas del término municipal de Buitrago, los usos del suelo que sobre él se han desarrollado presentan una gran variedad, si bien y como patrón básico estos se agrupan en aquellos que se sitúan sobre los terrenos de menor pendiente, y dominados por fresnedas, rebollares y pastizales, y aquellos propios de la rampa serrana, con mayores pendientes y mayor afloramiento rocoso.

Según el Mapa de usos de suelo con clasificación LULUCF para el año 2021, en el término municipal encontramos la siguiente clasificación con la posterior disposición en el territorio del término municipal:

111 - Frondosas (FLb)

121 - Coníferas (FLc)

131 - Mixto (FLm)

210 - Pastizales con vegetación arbórea (GLw)

230 - Pastizales con vegetación herbácea (GLg)

521 - Tierras inundadas (WLf)

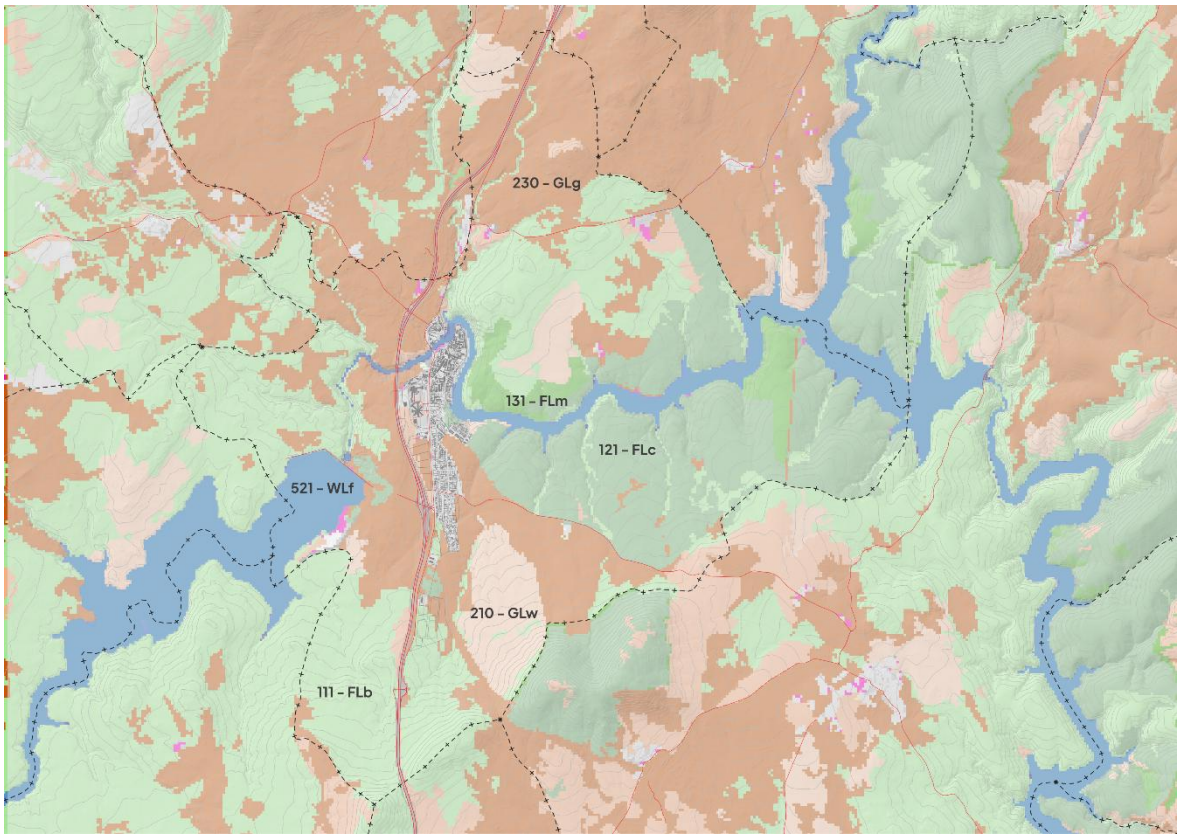


Figura 11 : Usos del suelo según LULUCF de 2021. Elaboración propia.

En cuanto a la vegetación arbolada del término municipal, presenta un alto valor ecológico, en el que predominan los rebollos como especie dominante, siendo de destacar las formaciones de matorral y los pastizales y prados de siega con setos y fresnedas.

A lo largo de los cursos de agua que atraviesan la zona se distribuyen las especies arbóreas de ribera, de alto valor ecológico entre los que destacan las saucedas y fresnedas.

También se encuentra algunas parcelas dispersas en las que, bien la situación topográfica bien el abandono antiguo del cultivo, han permitido la presencia de un matorral relativamente abierto.

En síntesis, en la mayor parte de Buitrago se desarrolla la serie de vegetación dominada por el rebollo y los pastizales con carácter continental, alternado con encina en las laderas de solana.

El esquema de usos del suelo se ha confeccionado utilizando la información que se desprende del Segundo Inventario Forestal Nacional, utilizando los códigos del mapa de vegetación de la Comunidad de Madrid. De este modo, se establecen los siguientes usos del suelo para el término municipal de Buitrago:

0. Pastos y praderas. Los pastos y praderas constituyen uno de los usos del suelo más característico del término municipal, por su importancia en la configuración del paisaje tradicional ganadero y por su interés botánico por las especies que los integran. Estos pastizales poseen una alta biodiversidad por la riqueza de las especies herbáceas que en ellos se desarrollan.

- Oba: Pastos xerofíticos u oligotróficos con gran abundancia de cardos y ejemplares aislados de encina arbórea o amatorralada.
- Obb: Pastos xerofíticos y oligotróficos en tránsito a dehesas de encinares.
- Obc: Pastos xerofíticos u oligotróficos con gran abundancia de cardos y ejemplares aislados, arbóreos o amatorralados de encina y enebro.
- Obe: Pastos mesotróficos con "Pattern" en mosaico de parcelas reticuladas por setos y rodales o ejemplares arbóreos aislados de rebollo, encina, fresno y castaño.

- Obf: Pastos xerofíticos o oligotróficos con "pattern" en mosaico de parcelas mas o menos reticuladas por setos, rodales o ejemplares arbóreos aislados.
- Obg: Pasto generalmente mesotoróficos en tránsito a dehesas de rebollo acompañadas de fresnos.
- Obi: Pasto limpios mesotoróficos en zonas de depósito detrítico.

4. Vegetación de ribera.

- 1cg: Predominio de la vegetación arbórea: galerías, choperas y olmedas.

4. Matorrales. El término municipal se encuentra jalonado de una serie de parcelas y terrenos cubiertos de matorral. Es destacable la superficie de matorral desarrollada sobre antiguas tierras de cultivo que han sido paulatinamente retiradas de la explotación, así como de una serie de pastizales, que con el declive de las explotaciones ganaderas extensivas han sido ocupadas por un matorral de sustitución como paso previo a la recolonización por especies de mayor porte (fundamentalmente rebollos).

Estas formaciones dominadas por especies propias de clima mediterráneo continental de montaña (piorno, escobones, cantuesos, tomillos, etc.), poseen alto valor ecológico, tanto por su riqueza florística como por el papel que juegan en el mantenimiento de una fauna de interés ecológico y cinegético. Se trata de zonas de matorral, con un importante sustrato herbáceo, y donde según las zonas aparecen ejemplares dispersos de rebollo o encina y rebrotes jóvenes de esta vegetación.

- 4le: Matorrales con cantuesos yIo tomillos acompañados de escoba negra, botonera y jara.
- 4lr : Matorral con cantueso o tomillo acompañado de rebollo o fresno.
- 4lv: Matorral de cantueso y con pastos intercalados más o menos abandonados.
- 4lw: Matorral de cantueso y/o tomillo con algún rebollo aislado.

5, Encinares, coscojares, quejigares y alcornocales.

- 5jb: Encinares arbóreos poco degradados con matorral sobre el pediment granítico o gneísico y las laderas de la sierra.
- 5kb: Encinares claros sobre el pediment granítico y gneísico y laderas de la sierra.
- 5kby: Encinares claros sobre el pediment granítico y gneísico y laderas de la sierra con rebollo (*Quercus pyrenaica*).
- 5l: Encinares claros alternando con pasto muy abundantes y matorral de labiadas.
- 5m: Encinares muy claros dominando sobre pastos y matorral subarbustivo de labiadas.

6, Rebollares y fresnedas. Los rebollares constituyen la especia natural dominante en el término, en alternancia con la encina y el fresno, ocupando principalmente las zonas de ladera norte al sur del término. Las fresnedas se localizan en las zonas más llanas, sobre pastizales de diente y prados de siega. Ambas formaciones, al igual que los rebollares constituyen montes preservados por la Ley Forestal.

- 6ar: Rebollares arbóreos y matorral de *labiadas*, *leguminosas*, *cistáceas* y *rosáceas*.
- 6cm: Matas de rebollar en mezcla con ejemplares de encina, fresno, etc.
- 6cp: Mata de rebollares arbóreos con grado de cubierta superior al 80%.
- 6cr: Mata de rebollares arbóreos con ejemplares arbóreos de rebollo.

9. Pinares. Los pinares en Buitrago en su mayor parte son pinares introducidos y que ocupan la casi totalidad del monte de utilidad pública en torno al embalse de Puentes Viejas. La especie dominante es el pino negral.

- 9bal: Pinares naturales reintroducidos asilvestrados de pino negral con espesura normal.
- 9bbg: Pinares naturales o introducidos asilvestrados de pino negral, en espesura normal, con abundante matorral de cistáceas y/o labiadas.

- 9bdc: Pinares naturales o introducidos asilvestrados de pino negral, en espesura inferior a la normal con abundante matorral subarbustivo, con presencia de pies de encina.
- 9bdg: Pinares naturales o introducidos asilvestrados de pino negral, en espesura inferior a la normal con abundante matorral subarbustivo, con abundante matorral de cistáceas y/o labiadas.
- 9beg: Repoblaciones de pino negral, con arbolado bien desarrollado, con abundante matorral de cistáceas y/o labiadas.
- 9bRg: Repoblaciones recientes de pino negral, con abundante matorral de cistáceas y/o labiadas
- 9ebg: Repoblaciones de pino negral y pino laricio en estado de repoblado a monte bravo, con abundante matorral de cistáceas y/o labiadas.
- 9haa: Repoblaciones de pino laricio *(Pinus nigra*) con arbolado en estado de monte bravo y espesura inferior a la normal.

1.9.3 ÁRBOLADO DE PORTE ALTO

A continuación, y dada la importancia de las masas arbóreas en el término municipal, se proporciona un plano en el que se muestra la ubicación de los árboles de porte alto, considerados aquellos que tienen más de tres metros. Se aprecia que gran parte de la cubierta municipal se encuentra en bosque o lindando con ellos, especialmente la parte este del municipio.

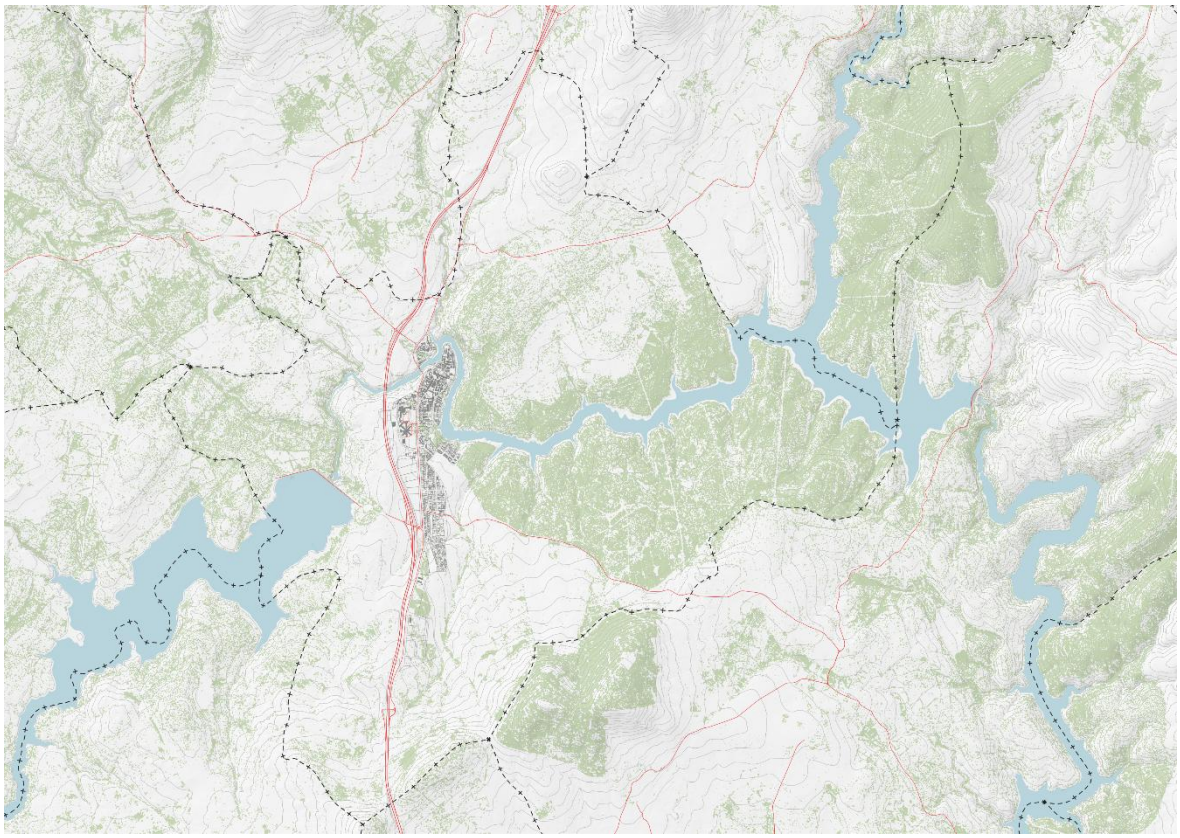


Figura 12 : Localización de las masas arbóreas (más de 3 metros de altura). Elaboración propia a partir del MDSnV del CNIG.

1.9.4 ÁRBOLES SINGULARES

Consultado el inventario de árboles singulares que incorpora el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora silvestres de la Comunidad de Madrid (Real Decreto 18/1992, de 26 de marzo) y en el término municipal de Buitrago no existen ejemplares de árbol catalogados por su singularidad.

1.9.5 RED DE SENDAS, CAMINOS Y VÍAS PECUARIAS

Tanto el término municipal de Buitrago del Lozoya como sus municipios colindantes se nutren de una red de caminos, sendas y vías pecuarias muy amplia. Estas conectan territorios administrativos colindantes con el municipio objeto de la presente memoria, así como que cumplen funciones ecosistémicas y son un atractivo de turismo activo y sostenible.

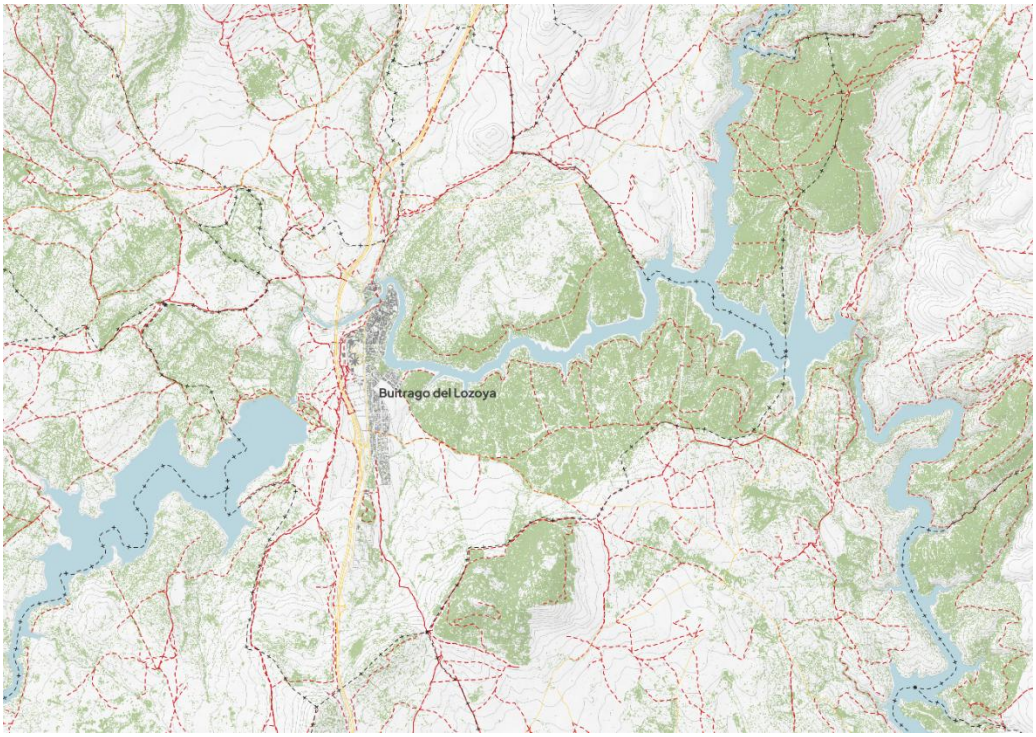


Figura 13 : Red de caminos, sendas y vías pecuarias municipal y de términos colindantes. Elaboración propia.

1.10 HÁBITATS DE IMPORTANCIA PARA LA BIODIVERSIDAD

En el término municipal de Buitrago del Lozoya existen hábitats naturales de importancia para la biodiversidad.

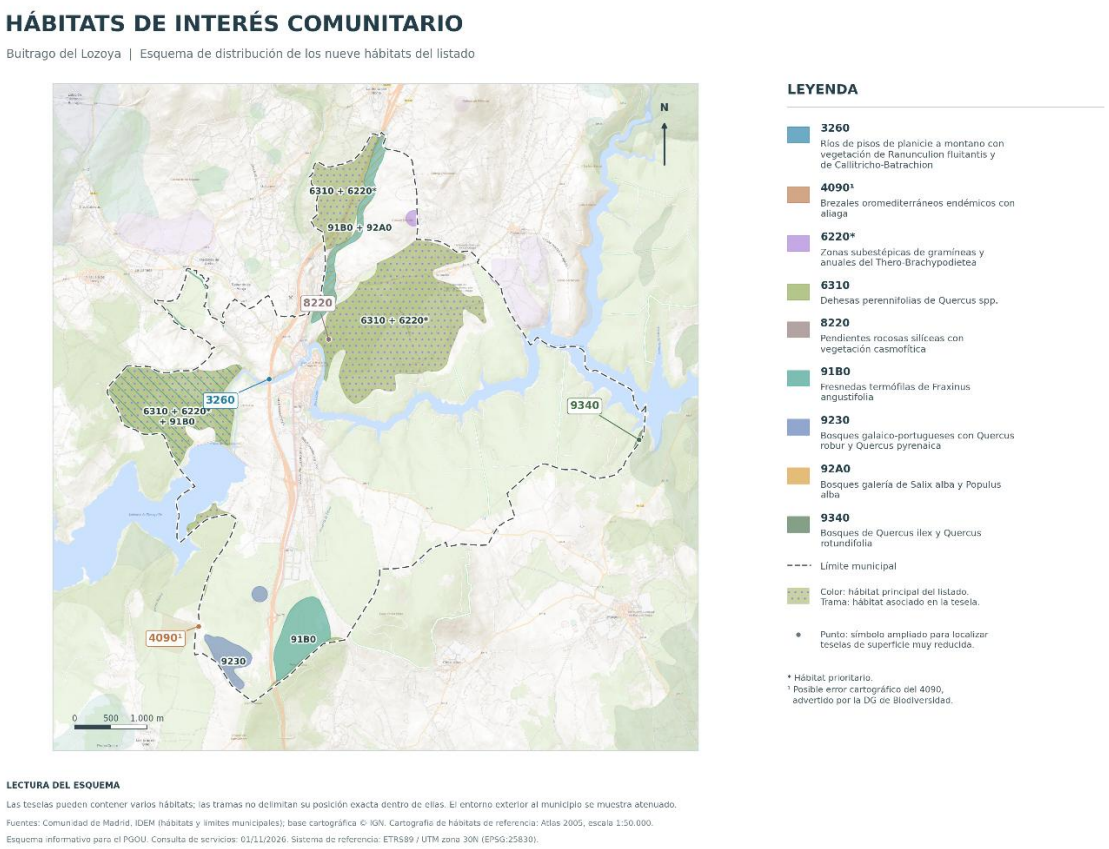


Figura 14 : Hábitats de la Comunidad de Madrid según la Directiva 92/43/CEE

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.

Con arreglo al Inventario Nacional de Hábitats de importancia del Ministerio de Medio Ambiente, y en concreto los siguientes:

COD.	DESCRIPCIÓN
3260	Ríos de pisos de planicie a montano con vegetación de Ranunculion fluitantis y de Callitricho-Batrachion
4090	Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga
6220*	Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea
6310	Dehesas perennifolias de *Quercus* spp.
6420	Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion
91B0	Fresnedas termófilas de Fraxinus angustifolia
92A0	Bosques galería de Salix alba y Populus alba
9230	Bosques galaico-portugueses con Quercus robur y Quercus pyrenaica
3170*	Estanques temporales mediterráneos
8220	Pendientes rocosas silíceas con vegetación casmofítica
9340	Bosques de Quercus ilex y Quercus rotundifolia

A continuación, se describen cada uno de estos hábitats[2].

1.10.1 RÍOS DE PISOS DE PLANICIE A MONTANO CON VEGETACIÓN DE RANUNCULION FLUITANTIS Y DE CALLITRICHO-BATRACHION. CÓD. UE 3260

Tramos de cursos fluviales con vegetación acuática enraizada, formada por plantas sumergidas o con hojas flotantes, adaptadas a vivir en aguas corrientes.

Este hábitat se distribuye principalmente por la mitad occidental de la Península Ibérica y comprende cursos de caudal variable, desde zonas bajas hasta ambientes montanos. Su vegetación se desarrolla en el interior del cauce y se diferencia de las formaciones arbóreas y arbustivas de ribera que ocupan sus márgenes.

Las comunidades presentan una estructura condicionada por la velocidad de la corriente, la profundidad y las características del agua. Las plantas poseen adaptaciones para soportar el movimiento del agua y realizar el intercambio de gases y nutrientes, como tallos flexibles, hojas finamente divididas y superficies foliares delgadas. Entre sus elementos característicos figuran especies de los géneros *Ranunculus* y *Callitriche*, con una composición variable según las condiciones de cada tramo.

Estos medios albergan comunidades de peces e invertebrados acuáticos, entre los que destacan moluscos y numerosos insectos que desarrollan en el agua sus fases larvarias. Su conservación está estrechamente vinculada al mantenimiento del régimen de caudales, de la calidad del agua y de las características naturales del cauce.

1.10.2 BREZALES OROMEDITERRÁNEOS ENDÉMICOS CON ALIAGA. CÓD. UE 4090

Matorrales propios de la alta y media montaña mediterránea, frecuentemente ricos en especies endémicas, que pueden presentar formas almohadilladas, espinosas o de porte arbustivo.

Se distribuyen por diversos sistemas montañosos de la Península Ibérica y de los archipiélagos. Ocupan posiciones situadas por encima del límite del bosque, aunque también aparecen a menor altitud en claros y áreas donde la vegetación forestal ha sido sustituida por matorral. Su composición y fisonomía varían considerablemente según el sustrato, la altitud y las condiciones climáticas.

En los territorios silíceos occidentales aparecen formaciones dominadas por leguminosas arbustivas de los géneros *Genista*, *Cytisus* y *Adenocarpus*, en ocasiones acompañadas por *Erica arborea*. Otras comunidades presentan matas espinosas de aspecto almohadillado, entre las que destacan especies de *Echinospartum*. Esta diversidad impide identificar el hábitat únicamente por la presencia genérica de brezales o piornales; los piornales de *Cytisus oromediterraneus*, por ejemplo, corresponden al hábitat 5120.

En Buitrago del Lozoya, la identificación cartográfica de este hábitat debe considerarse pendiente de comprobación. El informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal advierte de que las comunidades atribuidas al código 4090 podrían no ajustarse a su definición y responder a un error cartográfico.

1.10.3 ZONAS SUBESTÉPICAS DE GRAMÍNEAS Y ANUALES DEL THERO-BRACHYPODIETEA. COD. UE 6220

Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del TheroBrachypodietea.

Pastos xerófilos más o menos abiertos formados por diversas gramíneas y pequeñas plantas anuales, desarrollados sobre sustratos secos, ácidos o básicos, en suelos generalmente poco desarrollados.

Estas comunidades están muy repartidas por todo el territorio, presentando por ello una gran diversidad. Siempre en ambientes bien iluminados, suelen ocupar los claros de matorrales y de pastos vivaces discontinuos, o aparecer en repisas rocosas, donde forman el fondo de los pastos de plantas crasas de los tipos de hábitat 6110 u 8230. Asimismo, prosperan en el estrato herbáceo de dehesas (6310) o de enclaves no arbolados de características semejantes (majadales).

[2] Fuente: http://www.mapama.gob.es/es/biodiversidad/temas/espacios-protegidos

Se trata de comunidades de cobertura variable con puestas por pequeñas plantas vivaces o anuales, a veces de desarrollo primaveral efímero. A pesar de su aspecto homogéneo, presentan gran riqueza y variabilidad florísticas, con abundancia de endemismos del Mediterráneo occidental.

Entre los géneros más representativos están Arenaria, Chaenorrhinum, Campanula, Asterolinum, Linaria, Silene, Euphorbia, Minuartia, Rumex, Odontites, Plantago, Bupleurum, Brachypodium, Bromus, Stipa, etc. En las áreas del occidente peninsular adquieren mayor importancia especies de Poa, Aira, Vulpia, Anthoxantum, Trifolium, Tuberaria, Coronilla, Ornithopus, Scorpiurus, etc.

1.10.4 DEHESAS PERENNIFOLIAS DE QUERCUS SPP.. COD. UE 6310

Formaciones arbóreas abiertas o pastizales arbolados (dehesas) de origen fundamentalmente ganadero dominadas por especies de Quercus, sobre todo Quercus suber y Quercus rotundifolia.

Las dehesas son un hábitat favorecido o creado por el hombre para uso múltiple (forestal, ganadero, agrícola y cinegético). En terrenos de relieves suaves y donde la agricultura es poco productiva, sobre sustratos preferentemente ácidos o neutros y con poca materia orgánica, se ha favorecido tradicionalmente este modo de uso del territorio. La dehesa se consigue mediante aclarado del monte mediterráneo respetando algunos pies, productores de frutos (montanera), que se podan y mejoran continuamente con este fin. Se desarrollan sobre todo en climas con poca frecuencia de heladas tempranas o tardías que puedan impedir la fructificación de las especies arbóreas.

La estructura es un mosaico de matorrales, pastizales y zonas de labor, salpicado por árboles, como encinas (Quercus rotundifolia), alcornoques (Q. suber) o a veces otras especies, sobre todo del género Quercus. Los fragmentos de matorral llevan especies de Genista, Cytisus, Retama, Erica, Cistus, Halimium, etc. El desarrollo de este estrato arbustivo está condicionado por la mayor o menor presión ganadera. Los pastizales son diversos en función del tipo de suelo, de la intensidad ganadera, del tipo de manejo, de la humedad edáfica, etc., pudiéndose encontrar varios de los tipos de pastos descritos en otros hábitats, entre otros muchos. Los más frecuentes son majadales de Poa bulbosa, vallicares de Agrostis castellana, juncales con mentas, pastizales anuales, etc

1.10.5 PRADOS HÚMEDOS MEDITERRÁNEOS DE HIERBAS ALTAS DEL MOLINION-HOLOSCHOENION. COD. UE 6420

Prados húmedos que permanecen verdes en verano generalmente con un estrato herbáceo inferior y otro superior de especies con aspecto de junco.

Comunidades vegetales que crecen sobre cualquier tipo de sustrato, pero con preferencia por suelos ricos en nutrientes, y que necesitan la presencia de agua subterránea cercana a la superficie. En la época veraniega puede producirse un descenso notable de la capa de agua, pero no tanto como para resultar inaccesible al sistema radicular de los juncos y otras herbáceas. Son muy comunes en hondonadas que acumulan agua en época de lluvias, así como en riberas de ríos y arroyos, donde acompañan a distintas comunidades riparias (choperas, saucedas, etc.).

Son praderas densas, verdes todo el año, en las que destacan diversos juncos formando un estrato superior de altura media, a menudo discontinuo. Aunque su aspecto es homogéneo, presentan gran variabilidad y diversidad florística. Las familias dominantes son las ciperáceas y juncáceas, con Scirpoides holoschoenus (= Scirpus holoschoenus), Cyperus longus, Carex mairii, J. maritimus, J. acutus, etc. Son frecuentes gramíneas como Briza minor, Melica ciliata, Cynodon dactylon, especies de Festuca, Agrostis, Poa, etc., además de un amplio cortejo de taxones como Cirsium monspessulanun, Tetragonolobus maritimus, Lysimachia ephemerum, Prunella vulgaris, Senecio doria, o especies de Orchis, Pulicaria, Hypericum, Euphorbia, Linum, Ranunculus, Trifolium, Mentha, Galium, etc. Cuando las aguas subterráneas se enriquecen en sales entran en la comunidad, o aumentan su dominancia, especies halófilas como Juncus acutus, J. maritimus, Linum maritimum, Plantago crassifolia, Schoenus nigricans, etc.

1.10.6 FRESNEDAS TERMÓFILAS DE FRAXINUS ANGUSTIFOLIA. COD. UE 91BO

Bosques de fresno de hoja estrecha (Fraxinus angustifolia) o de fresno florido (Fraxinus ornus), distribuidos por la región mediterránea, propios de suelos con alguna humedad.

Las fresnedas de F. angustifolia son especialmente comunes en el occidente ibé- rico mediterráneo dada su preferencia por sustratos descarbonatados y arenosos; las de F. ornus se localizan preferentemente sobre sustratos básicos y se limitan a ciertos enclaves del Levante y Baleares. Fraxinus angustifolia vive casi siempre en riberas silíceas, ocupando una posición intermedia entre los bosques de suelos secos (melojares, alcornocales, encinares, etc.) y las formaciones situadas hacia el borde del cauce (saucedas, alisedas). El fresno puede aparecer también fuera de los cursos fluviales, en depresiones y vegas húmedas, zonas de surgencia, etc. Fraxinus ornus vive sobre todo en ambientes no riparios pero microclimáticamente húmedos: umbrías, fondos de valle, pie de montes o de cantiles calcáreos, etc. La fresneda de hoja estrecha es un bosque no muy cerrado y relativamente diverso. Suele llevar árboles de las bandas de vegetación adyacentes como Alnus glutinosa (propio de la ribera), o Quercus pyrenaica, Q. faginea, Acer monspessulanum, etc. (propios de la vegetación no riparia), además de arbustos de medios húmedos, como Frangula alnus, Prunus spinosa, Rhamnus cathartica, Corylus avellana, Crataegas monogyna, etc. A veces se mezcla con otros árboles riparios, como Ulmus minor, Populus tremula, P. nigra, Betula alba, B. pendula, Salix salviifolia o S. atrocinerea. Entre las herbáceas destacan Arum maculatum, A. italicum, Elymus cani nus, Glycyrrhiza glabra, Ranunculus ficaria, Iris foetidissima, etc. En muchas localidades la estructura de estos bosques ha sido alterada para formar dehesas. Las fresnedas floridas presentan especies como Acer granatense, Sorbus aria, S. torminalis, Quercus faginea, Taxus baccata o Rhamnus alpina y, en zonas más cálidas, Viburnum tinus, Phillyrea latifolia, Pistacia terebinthus, Ruscus hypophyllum, etc.

1.10.7 BOSQUES GALERÍA DE SALIX ALBA Y POPULUS ALBA. COD. UE 92AO

Bosques en galería de los márgenes de los ríos, nunca en áreas de alta montaña, dominados por especies de chopo o álamo (Populus), sauce (Salix) y olmo (Ulmus).

Choperas, alamedas, olmedas y saucedas distribuidas por las riberas de toda la Península, Baleares y fragmentariamente en Ceuta. Viven en las riberas de ríos y lagos, o en lugares con suelo al menos temporalmente encharcado o húmedo por una u otra razón, siempre en altitudes basales o medias. En los cursos de agua la vegetación forma bandas paralelas al cauce según el gradiente de humedad del suelo. Idealmente, en el borde del agua crecen saucedas arbustivas en las que se mezclan varias especies del género Salix (S. atrocinerea, S. triandra, S. purpurea), con Salix salviifolia preferentemente en sustratos silíceos, Salix eleagnos en sustratos básicos, y S. pedicellata en el sur peninsular. La segunda banda la forman alamedas y choperas3 , con especies de Populus (P. alba, P. nigra), sauces arbóreos (S. alba, S. fragilis), fresnos, alisos, etc. En las vegas más anchas y en la posición más alejada del cauce, ya en contacto con el bosque climatófilo, crece la olmeda (Ulmus minor). En los ríos del norte peninsular la vegetación de ribera suele quedar reducida a la sauceda arbustiva, con especies semejantes a las citadas y alguna propia (S. cantabrica), si bien a veces se presenta una segunda banda de aliseda (91E0), chopera negra o fresneda. El sotobosque de estas formaciones lleva arbustos generalmente espinosos, sobre todo en los claros (Rubus, Rosa, Crataegus, Prunus, Sambucus, Cornus, etc.), herbá- ceas nemorales (Arum sp. pl., Urtica sp. pl., Ranunculus ficaria, Geum urbanum, etc.) y numerosas lianas (Humulus lupulus, Bryonia dioica, Cynanchum acutum, Vitis vinifera, Clematis sp. pl., etc.).

1.10.8 BOSQUES GALAICO-PORTUGUESES CON QUERCUS ROBUR Y QUERCUS PYRENAICA. COD. UE 9230

Robledales marcescentes mediterráneos o submediterráneos dominados por el melojo (Quercus pyrenaica), a veces en mezcla con el carballo (Q. robur).

Los melojares crecen sobre todo en los sistemas montañosos del cuadrante noroccidental de la Península Ibérica, con menor representación en otras zonas silíceas del este y del sur. Son bosques de sustratos ácidos que viven entre 400 y 1600 m, siendo sustituidos a mayor altitud por pinares, hayedos o matorrales de montaña y, a menor altitud o con menor precipitación, por encinares o alcornocales.

Los melojares son bosques relativamente pobres; el estrato arbóreo es casi siempre monoespecífico, aunque a veces acompaña al melojo algún arce (Acer opalus, A. monspessulanum), serbales (Sorbus aria, S. aucuparia, S. torminalis) o acebos (Ilex aquifolium). En el estrato arbustivo destacan Crataegus monogyna, especies de Rosa y madreselvas (Lonicera peryclimenum). Las herbáceas aparecen dispersas, destacando Arenaria montana, Geum sylvaticum, Poa nemoralis, Melica uniflora, Brachypodium sylvaticum, Luzula forsterii, etc. En los bosques aclarados suele presentarse una orla de grandes leguminosas (Genista, Cytisus, Adenocarpus). El matorral de sustitución suele estar representado por las mismas leguminosas, además de brezos (Erica

cinerea, E. australis, E. vagans) en las zonas más lluviosas y norteñas, o de jaras (Cistus laurifolius, C. ladanifer, C. salviifolius, etc.) en las más secas o meridionales.

1.10.9 ESTANQUES TEMPORALES MEDITERRÁNEOS. COD. UE 3170*

El hábitat Estanques temporales mediterráneos (código UE 3170)* está considerado hábitat de interés comunitario prioritario. Comprende charcas, pequeñas lagunas y depresiones inundables de escasa profundidad, propias principalmente de regiones de clima mediterráneo, que alternan una fase de inundación, generalmente invernal y primaveral, con un periodo de desecación estival. Su régimen hídrico depende estrechamente de las precipitaciones y presenta variaciones importantes entre años. Las aguas suelen tener un contenido bajo o moderado en nutrientes, y la alternancia entre inundación y sequía constituye un rasgo esencial de su funcionamiento ecológico.

La vegetación asociada está formada por comunidades anfibias de pequeño porte, adaptadas al encharcamiento temporal y a la posterior desecación, cuya composición varía según el sustrato, la profundidad y la duración de la inundación. Entre sus elementos característicos se encuentran especies de los géneros Isoetes, Juncus y Lythrum. Estos humedales albergan una fauna diversa de invertebrados acuáticos y anfibios, por lo que presentan un elevado interés para la conservación de la biodiversidad. El mantenimiento de su dinámica estacional y de las comunidades biológicas asociadas resulta fundamental para preservar las características de este hábitat.

1.10.10 PENDIENTES ROCOSAS SILÍCEAS CON VEGETACIÓN CASMOFÍTICA. CÓD. UE 8220

Roquedos, cantiles, escarpes y paredones de naturaleza silícea que albergan comunidades vegetales abiertas, constituidas principalmente por plantas perennes enraizadas en las grietas y fisuras de la roca.

Este hábitat aparece en afloramientos rocosos de buena parte de la Península Ibérica, especialmente en su mitad occidental, y está también representado en los archipiélagos. La vegetación ocupa espacios con escasa acumulación de suelo, por lo que su desarrollo queda condicionado por las características de las fisuras y por las condiciones de humedad, exposición y temperatura de cada emplazamiento.

Las comunidades presentan una cobertura generalmente reducida y discontinua. Su composición florística cambia según la naturaleza de la roca y las condiciones ecológicas locales, pudiendo albergar especies especializadas y de distribución restringida. Entre los géneros representativos se encuentran *Dianthus*, *Digitalis*, *Jasione*, *Saxifraga*, *Sedum* y *Silene*.

Los helechos tienen especial importancia en estas comunidades, con especies de *Asplenium*, *Cystopteris*, *Cheilanthes*, *Anogramma*, *Cosentinia* y *Polypodium*. Las diferencias entre fisuras soleadas y secas y otras más frescas y húmedas favorecen la coexistencia de comunidades distintas dentro de un mismo conjunto rocoso. Estos ambientes albergan también fauna rupícola asociada a los cantiles y a sus oquedades.

1.10.11 BOSQUES DE QUERCUS ILEX Y QUERCUS ROTUNDIFOLIA. CÓD. UE 9340

Bosques mediterráneos perennifolios dominados por la encina o carrasca, incluidos bajo las denominaciones *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*. Constituyen una de las formaciones forestales más características de la Península Ibérica y están también presentes en Baleares.

Se desarrollan sobre sustratos tanto silíceos como calizos y presentan una amplia diversidad de estructuras y composiciones florísticas. La encina soporta la sequía estival y condiciones de continentalidad, mientras que el aumento de la humedad favorece su sustitución por bosques caducifolios o marcescentes y, en determinados territorios, por alcornocales.

Los encinares continentales del interior peninsular suelen presentar un cortejo florístico más reducido que las formaciones litorales. Pueden incorporar enebros y un estrato de herbáceas forestales. Sobre suelos ácidos son frecuentes las orlas de leguminosas de los géneros *Retama* y *Cytisus* y los matorrales de sustitución con *Cistus*, *Halimium*, *Lavandula* y *Thymus*.

Su estructura comprende desde masas densas hasta formaciones más abiertas, dependiendo de las condiciones del medio y de los aprovechamientos históricos. Deben diferenciarse de las dehesas de encina, cuyo arbolado aclarado y aprovechamiento agropecuario determinan su adscripción al hábitat 6310.

1.11 FAUNA

La fauna constituye uno de los principales valores ambientales del término municipal. Parte de este territorio queda integrado dentro del ámbito del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de la Sierra de Guadarrama, aprobado definitivamente por el Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, y ordenado al amparo de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, marco legal bajo el cual se estructuran las medidas de conservación de este espacio natural protegido.

Según la información disponible, en el término de Buitrago coexisten cuatro de los veintidós biotopos identificados para la Sierra Norte. A continuación, se indican las principales especies características de cada biotopo presente en el municipio de Buitrago:

ESPECIES PRINCIPALES EN BUITRAGO	
BIOTOPO	ESPECIES
Rebollares	Gato Montés, Jabalí, Zorro, Corzo, Arrendajo
Embalse	Trucha, Somormujo, Zampullín.
Matorral ralo y pastos	Carraca, Zorro, Liebre, Tejón

La existencia de fauna está íntimamente ligada a la preservación de los hábitats que esta ocupa (biotopos), y es por esto que la práctica totalidad de la fauna de interés se encuentra asociada a las áreas más alejadas de la autovía A-1 y del casco urbano.

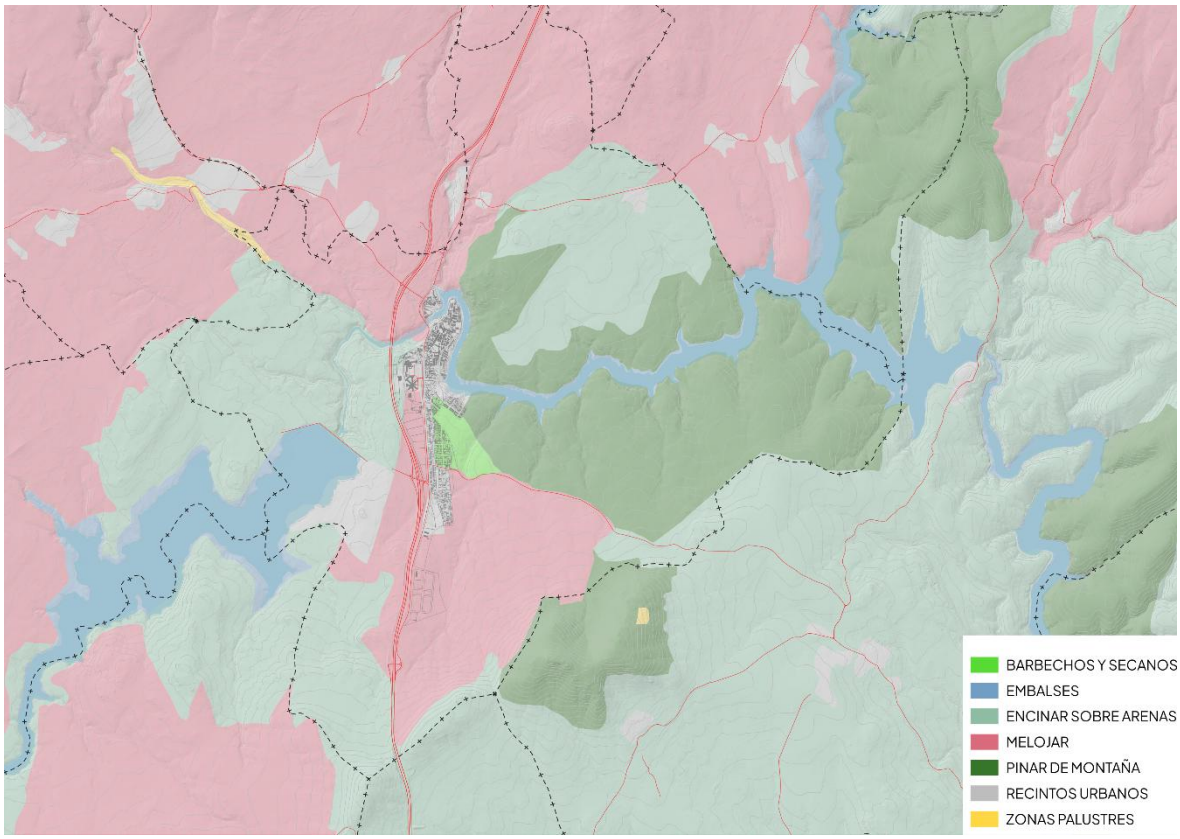


Figura 15 : Ecosistemas y biotopos según la Comunidad de Madrid. Elaboración propia.

Para un conocimiento más profundo de la fauna del municipio se ha consultado el Atlas Ornitológico de España y el Libro Rojo de los Vertebrados de España. Asimismo, se ha observado el estatus de las especies catalogadas dentro de la legislación europea, nacional y autonómica, especialmente las incluidas en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Madrid (especies en peligro de extinción, especies vulnerables y especies de especial interés).

A continuación, se explican brevemente los distintos catálogos de fauna, a efectos de facilitar la lectura de las tablas de especies.

1.11.1 DIRECTIVA AVES

La Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009, relativa a la conservación de las aves silvestres (conocida como Directiva Aves), permite aplicar una serie de criterios selectivos a la hora de realizar valoraciones, además de ser la normativa específica de más alto rango para la protección de este grupo.

En su Anexo I se incluye un listado de especies que serán objeto de medidas de conservación especiales en cuanto a su hábitat, con el fin de asegurar su supervivencia y su reproducción en su área de distribución.

En este sentido se tendrán en cuenta:

- las especies amenazadas de extinción;
- las especies vulnerables a determinadas modificaciones de sus hábitats;
- las especies consideradas como raras porque sus poblaciones son escasas o porque su distribución local es limitada;
- otras especies que requieran una atención particular debido al carácter específico de su hábitat".

En el Anexo II se incluyen las especies que pueden ser objeto de caza.

1.11.2 DIRECTIVA HÁBITATS

La Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (Directiva Hábitats), fue transpuesta al ordenamiento jurídico español mediante el R.D. 1997/1995, de 7 de diciembre. En lo que a fauna se refiere, puede considerarse como una extensión de la Directiva de Aves, ya que considera toda la fauna, no solo las aves. Resulta, sin embargo, más compleja y cataloga las especies en tres Anexos: II (especies que deben ser objeto de medidas especiales de conservación de su hábitat y para cuya conservación es necesario designar zonas especiales de conservación), IV (especies estrictamente protegidas) y V (especies que pueden ser objeto de medidas de gestión). Por su mayor relevancia desde el punto de vista de la conservación, nos centraremos en las especies de los anexos II y IV.

1.11.3 LIBRO ROJO DE LOS VERTEBRADOS DE ESPAÑA (CATEGORÍAS DE LA UICN)

En el Libro Rojo de los Vertebrados de España (Blanco y González, 1992), publicado por el antiguo ICONA, se catalogan las especies en diferentes categorías en función de su estado de conservación. Las especies se clasifican en 6 categorías; en peligro (P), vulnerable (V), rara (R), indeterminada (I), insuficientemente conocida (K) y no amenazada (NA); las categorías I y K se aplican a especies para las cuales, en el momento de elaborar el documento, no existían datos concretos para valorar su situación.

El Libro Rojo está actualmente en revisión, habiéndose actualizado y publicado los relativos a peces, anfibios, reptiles y mamíferos. En la actualidad está igualmente revisado y pendiente de publicación el nuevo Libro Rojo de las Aves de España. Los nuevos criterios expuestos en el Libro son los que se usan en este informe.

Las especies se catalogan en diferentes categorías en función de su estado de conservación. Las nuevas categorías propuestas son las siguientes: extinto (ex), extinto en estado silvestre (ew), en peligro crítico (cr), en peligro (en), vulnerable (vu), casi amenazado (nt), preocupación menor (lc), datos insuficientes (dd), no evaluado (ne).

Extinguida (EX)	Especie no localizada con certeza en estado silvestre en los últimos cincuenta años.	
En peligro (PE)	Taxones en peligro de extinción y cuya supervivencia sería improbable si los factores causales continuaran actuando.	Se incluyen todos aquellos taxones que se juzgan en peligro inminente de extinción, porque sus efectivos han

		disminuido hasta un nivel crítico o sus hábitats han sido drásticamente reducidos. Asimismo, se incluyen los taxones que posiblemente están ya extinguidos, pero que han sido vistos con certeza en estado silvestre en los últimos cincuenta años.
Vulnerable (V)	Taxones que entrarían en la categoría "En peligro" en un futuro próximo si los factores causales continuaran actuando.	Se incluyen aquellos taxones en los que todas o la mayor parte de sus poblaciones sufren regresión debido a sobreexplotación, a amplia destrucción del hábitat o a cualquier otra perturbación ambiental aquellos con poblaciones que han sido gravemente reducidas y cuya supervivencia no está garantizada, y los de poblaciones aún abundantes, pero que están amenazados por factores adversos de importancia en toda su área de distribución.
Rara (R)	Taxones con poblaciones (españolas) pequeñas, que sin pertenecer en la actualidad a las categorías "En peligro" o "Vulnerable", corren riego.	Normalmente estos taxones se localizan en áreas geográficas o hábitats restringidos, o bien presentan una distribución suficiente para decidir cuál es la apropiada.
Indeterminada (I)	Taxones que se sabe pertenecen a una de las categorías "En peligro", "Vulnerable" o "Rara", pero de los que no existe información suficiente para decidir cuál es la apropiada.	
Insuficientemente conocida (K)	Taxones que se sospecha pertenecen a alguna de las categorías precedentes, aunque no se tiene certeza debido a la falta de información.	
No amenazada (NA)		

1.11.4 CATÁLOGO NACIONAL Y CATÁLOGO REGIONAL DE ESPECIES AMENAZADAS (CNEA Y CR)

Ambos catálogos constituyen la norma legal que regula el estado de amenaza y las directrices de gestión para las especies incluidas en ellos. De este modo, el Catálogo Español de Especies Amenazadas (CEEA), regulado por el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero (en el marco de la Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad), clasifica las especies protegidas bajo dos categorías de amenaza: 'En peligro de extinción' y 'Vulnerable'.

Por otro lado, el y el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Comunidad de Madrid. (Real Decreto 18/1992, de 26 de marzo) crea las siguientes categorías:

- Especies en peligro de extinción (PE)
- Especies sensibles a la alteración de su hábitat (S)
- Especies vulnerables (V)
- Especies de interés especial (IE)

De este modo, los listados de especies que se incluyen en el documento muestran la categoría de protección en que está recogida cada especie, en su caso, en cada uno de los grupos normativos.

A efectos prácticos, el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas no resulta demasiado eficaz para identificar las especies de mayor importancia en un territorio concreto. En la zona de estudio la práctica totalidad de las especies se consideran de "interés especial", categoría que incluye las especies que son merecedoras de una atención particular en función de su valor científico, ecológico, cultural o por su singularidad. Entre las aves españolas, por ejemplo, sólo 17 no están incluidas en este Catálogo, al estar consideradas como especies cinegéticas.

1.11.5 CATEGORÍAS SPEC

Las categorías SPEC (Species of European Conservation Concern) corresponden a la valoración del estado de conservación de la avifauna en el continente europeo, desarrollada y actualizada periódicamente por BirdLife International (basándose en los trabajos originales de Tucker & Heath, 1994, y sus posteriores revisiones consolidadas). Actualmente se definen tres categorías prioritarias de conservación:

- SPEC 1: Especies de relevancia y preocupación de conservación a escala global (catalogadas como amenazadas a nivel mundial por la UICN) que cuentan con poblaciones en territorio europeo.
- SPEC 2: Especies que presentan un Estado de Conservación Desfavorable en Europa, y cuya población mundial se concentra principalmente en este continente (más del 50%).
- SPEC 3: Especies con un Estado de Conservación Desfavorable en Europa, pero cuyas poblaciones globales no están concentradas en el territorio europeo.

A efectos de este estudio, el nivel de amenaza europeo se homologa con las categorías de la Lista Roja de la UICN (En Peligro Crítico, En Peligro, Vulnerable o Casi Amenazada).

I PECES

En el ámbito del término municipal, la presencia de poblaciones de la ictiofauna se restringe al curso del río Lozoya y sus masas de agua embalsadas. Dado que el planeamiento propuesto se sitúa fuera de la red de drenaje directo de este río y a una distancia física que impide afecciones por escorrentías o alteración de riberas, se descarta cualquier impacto adverso sobre este grupo de fauna.

PECES				
NOMBRE	**ESPECIE**	**UICN**	**Libro Rojo**	**Directiva Hábitats**
Colmilleja	Cobitis paludica	VU A2ce	V	
Bermejuela	Chondrostoma arcasii	VU A2ce		¿II?
Boga de río	Chondrostoma polylepis	LR/nt Bajo riesgo/No Amenazada	NA	II
Barbo común	Barbus bocagei	LR/nt Bajo riesgo/No Amenazada	NA	V
Cacho	Squalius pyrenaicus	VU A2ce	NA	
Gobio	Gobio gobio	VU A2ce	V	
Calandino	Squalius alburnoides	VU A2ce	P	II

II ANFIBIOS Y REPTILES

En la ley para la protección de las especies de anfibios y reptiles españolas (Real Decreto 3181/1980) quedan incluidas todas las especies de anfibios y reptiles presentes en el municipio excepto el sapo (*Bufo bufo)*.

En Madrid, las poblaciones de anfibios se hallan en una situación delicada, con claros síntomas de regresión.

ANFIBIOS						
NOMBRE	**ESPECIE**	**UICN**	**Libro Rojo**	**Directiva Hábitats**	**CNEA**	**BERNA**
Gallipato	Pleurodeles waltl	NT	NA		IE	
Sapo partero ibérico	Alytes cisternasii	NT	NA	IV	IE	
Sapo de espuelas	Pelobates cultripes	LC	NA	IV	IE	
Rana común	Rana perezi	LC	NA	V	IE	III
Sapo corredor	Bufo calamita	LC	NA	IV	IE	II
Sapo común	Bufo bufo	LC	NA			III

REPTILES					
NOMBRE	ESPECIE	UICN	Libro Rojo	CNEA	BERNA
Salamanquesa común	Tarentola mauritanica	LC	NA	IE	III
Galápago leproso	Mauremys leprosa	VU A 2ac, A3c	NA	II,IV	
Lagarto ocelado	Lacerta lepida	LC	NA		III
Culebra bastarda	Malpolon monspessulanus	LC	NA		III
Culebra viperina	Natrix maura	LC	NA	IE	III
Lagartija cenicienta	Psammodromus hispanicus	LC	NA	IE	III
Lagartija colilarga	Psammodromus algirus	LC	NA	IE	III
Lagartija ibérica	Podarcis hispanica	LC	NA	IE	III
Culebrilla ciega	Blanus cinereus	LC	NA	IE	III
Lagartija colirroja	Acanthodactylus erythrurus	LC	NA	IE	III
Culebra de escalera	Elaphe scalaris	LC	NA	IE	III

III AVES

Las aves constituyen el grupo más numeroso y diverso de los vertebrados que pueblan el área de estudio. La práctica totalidad de las especies presentes en el término municipal se encuentran bajo algún régimen de protección legal, amparadas a nivel internacional por el Convenio de Berna y la Directiva 2009/147/CE (Directiva Aves).

A nivel nacional, la amplia mayoría de estas especies de la avifauna están incluidas en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial (LESRPE), regulado por el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero. Asimismo, debe tenerse en cuenta la coexistencia con la normativa autonómica: algunas especies que a nivel estatal se integran en el LESRPE sin categoría de amenaza inmediata, presentan un escenario más crítico en el ámbito regional, estando catalogadas en el Decreto 18/1992 de la Comunidad de Madrid bajo las categorías de 'En peligro de extinción' (PE), 'Sensibles a la alteración de su hábitat' (S) o 'Vulnerables' (V).

Entre las especies más significativas de la zona por su valor de conservación y protección a nivel regional destacan rapaces como el búho real (Bubo bubo, catalogado como Vulnerable en la Comunidad de Madrid) o especies ligadas a medios agrarios y de linde forestal en regresión como la tórtola común (Streptopelia turtur).

AVES					
NOMBRE	ESPECIE	UICN	Directiva Aves	CNEA	SPEC
Abejaruco Europeo	Merops apiaster			IE	SPEC 3
Abubilla	Upupa epops			IE	
Agateador Común	Certhia brachydactyla			IE	SPEC 4
Aguililla Calzada	Hieraaetus pennatus		I	IE	SPEC 3
Alcaraván Común	Burhinus oedicnemus	NT	I	IE	SPEC 3
Alcaudón Común	Lanius senator	NT		IE	SPEC 2
Alcaudón Real	Lanius excubitor	NT		IE	SPEC 3
Anade Azulón	Anas platyrhynchos		II,III	NA	
Arrendajo	Garrulus glandarius		II	NA	
Autillo Europeo	Otus scops			IE	SPEC 2
Avión Común	Delichon urbica			IE	
Avión Roquero	Ptyonoprogne rupestris			IE	
Azor Común	Accipiter gentilis			IE	
Búho Chico	Asio otus			IE	
Búho Real	Bubo bubo		I	IE	SPEC 3
Busardo Ratonero	Buteo buteo			IE	
Calandria	Melanocorypha calandra		I	IE	SPEC 3
Cárabo Común	Strix aluco			IE	SPEC 4
Carbonero Común	Parus major			IE	

AVES					
NOMBRE	ESPECIE	UICN	Directiva Aves	CNEA	SPEC
Cernícalo Vulgar	Falco tinnunculus			IE	SPEC 3
Chochín	Troglodytes troglodytes			IE	
Chorlitejo Chico	Charadrius dubius			IE	
Chotacabras Cuellirrojo	Caprimulgus ruficollis			IE	
Chova Piquirroja	Pyrrhocorax pyrrhocorax	NT	I	IE	SPEC 3
Cigüeña Blanca	Ciconia ciconia		I	IE	SPEC 2
Codorniz Común	Coturnix coturnix	DD	II	NA	SPEC 3
Cogujada Común	Galerida cristata			IE	SPEC 3
Cogujada Montesina	Galerida theklae		I	IE	SPEC 3
Colirrojo Tizón	Phoenicurus ochruros			IE	
Collalba Gris	Oenanthe oenanthe			IE	
Collalba Rubia	Oenanthe hispanica	NT		IE	SPEC 2
Corneja Negra	Corvus corone		II	NA	
Críalo	Clamator glandarius			IE	
Cuco	Cuculus canorus			IE	
Cuervo	Corvus corax			NA	
Culebrera Europea	Circaetus gallicus	LC	I	IE	SPEC 3
Curruca Cabecinegra	Sylvia melanocephala			IE	SPEC 4
Curruca Capirotada	Sylvia atricapilla			IE	SPEC 4
Curruca Carrasqueña	Sylvia cantillans			IE	SPEC 4
Curruca Rabilarga	Sylvia undata		I	IE	SPEC 2
Curruca Tomillera	Sylvia conspicillata			IE	
Escribano Hortelano	Emberiza hortulana		I	IE	SPEC 2
Escribano Montesino	Emberiza cia			IE	SPEC 3
Escribano Soteño	Emberiza cirlus			IE	SPEC 4
Estornino Negro	Sturnus unicolor			NA	SPEC 4
Gallineta Común	Gallinula chloropus		II	NA	
Gavilán Común	Accipiter nisus		I	IE	
Golondrina Común	Hirundo rustica			IE	SPEC 3
Golondrina Dáurica	Hirundo daurica			IE	
Gorrión Chillón	Petronia petronia			IE	
Gorrión Común	Passer domesticus			NA	
Gorrión Molinero	Passer montanus			NA	
Gorrión Moruno	Passer hispaniolensis			IE	
Grajilla	Corvus monedula		II	NA	SPEC 4
Herrerillo Común	Parus caeruleus			IE	SPEC 4
Jilguero	Carduelis carduelis			NA	
Lavandera Blanca	Motacilla alba			IE	
Lavandera Cascadeña	Motacilla cinerea			IE	
Lechuza Común	Tyto alba			IE	SPEC 3
Martín Pescador Común	Alcedo atthis	NT	I	IE	SPEC 3
Milano Negro	Milvus migrans	NT	I	IE	SPEC 3
Mirlo Común	Turdus merula		II	NA	SPEC 4
Mito	Aegithalos caudatus			IE	
Mochuelo Europeo	Athene noctua			IE	SPEC 3
Mosquitero Papialbo	Phylloscopus bonelli			IE	SPEC 4
Oropéndola	Oriolus oriolus			IE	
Paloma Bravía	Columba livia		II	NA	
Paloma Torcaz	Columba palumbus		I,II,III	NA	SPEC 4
Paloma Zurita	Columba oenas	DD	II	NA	SPEC 4

AVES					
NOMBRE	ESPECIE	UICN	Directiva Aves	CNEA	SPEC
Papamoscas Cerrojillo	Ficedula hypoleuca			IE	SPEC 4
Papamoscas Gris	Muscicapa striata			IE	SPEC 3
Pardillo Común	Carduelis cannabina			NA	SPEC 4
Perdiz Roja	Alectoris rufa	DD	II,III	NA	SPEC 2
Petirrojo	Erithacus rubecula			IE	SPEC 4
Pico Picapinos	Dendrocopos major		I	IE	
Picogordo				IE	
Pinzón Vulgar	Fringilla coelebs		I	NA	SPEC 4
Pito Real	Picus viridis			IE	SPEC 2
Rabilargo	Cyanopica cyana			IE	
Reyezuelo listado	Regulus ignicapillus			IE	SPEC 4
Roquero Rojo	Monticola saxatilis			IE	SPEC 3
Roquero Solitario	Monticola solitarius			IE	SPEC 3
Ruiseñor Bastardo	Cettia cetti			IE	
Ruiseñor Común	Luscinia megarhynchos			IE	SPEC 4
Sisón	Tetrax tetrax	VU	I	IE	SPEC 2
Tarabilla Común	Saxicola torquata			IE	SPEC 3
Tórtola Común	Streptopelia turtur	VU	II	NA	SPEC 3
Totovía	Lullula arborea		I	IE	SPEC 2
Triguero	Miliaria calandra			NA	SPEC 4
Urraca	Pica pica		II	NA	
Vencejo Común	Apus apus			IE	
Verdecillo	Serinus serinus			NA	SPEC 4
Verderón Común	Carduelis chloris			NA	SPEC 4
Zarcero Común	Hippolais polyglotta			IE	SPEC 4
Zorzal Charlo	Turdus viscivorus		II	NA	SPEC 4

IV MAMÍFEROS

Los mamíferos, tanto por la caza, como por su competencia con la especie humana y por su mayor tamaño y sensibilidad a la alteración del hábitat, han sufrido con especial fuerza la presión humana, en especial en los paisajes transformados. Es por ello que las poblaciones de mamíferos del municipio de Buitrago tienen un carácter marcadamente ubiquista (es decir, se trata de especies adaptadas al ambiente humano y con escasos requerimientos de calidad de hábitat), con la excepción de la posible presencia, aunque discutida, de la nutria. Junto a esta, destaca la posible presencia de la rata de agua como otra especie representativa a nivel regional.

En general salvo las especies anteriores, los mamíferos no presentan actualmente problemas de conservación, aunque también merece destacar al erizo como especie presente recogida en uno de los listados de conservación (aparece en el anexo IV de la Directiva Hábitats "especies estrictamente protegidas"), así como los murciélagos, catalogados como especies vulnerables por el catálogo regional.

MAMÍFEROS					
NOMBRE	ESPECIE	UICN	Libro Rojo	Directiva Hábitats	CNEA
Liebre ibérica	Lepus granatensis	LC	-	-	-
Nutria paleártica ¿?	Lutra lutra	NT		II,IV	IE
Garduña	Martes foina	LC	-	-	-
Topillo campesino	Microtus arvalis	LC			
Zorro rojo	Vulpes vulpes	LC	-	-	-
Jabalí	Sus scrofa	LC	-	-	-
Corzo	Capreolus capreolus	LC			
Rata de agua	Arvicola sapidus	VU B2C			
Gineta	Genetta genetta	LC	-	-	-

MAMÍFEROS					
NOMBRE	ESPECIE	UICN	Libro Rojo	Directiva Hábitats	CNEA
Erizo europeo	Erinaceus europaeus	DD	-	IV	-
Musaraña gris	Crocidura russula	LC	-	-	-
Lirón careto	Eliomys quercinus	LC	-	-	-
Turón	Mustela putorius	NT			
Visón americano	Mustela vison	NE			

1.12 ANÁLISIS DEL PAISAJE

El Paisaje como un activo esencial del territorio, y como un recurso ambiental, cultural y económico para el desarrollo local, ha ido adquiriendo en las últimas décadas una consideración creciente.

Según el Convenio Europeo del Paisaje -elaborado en el seno del Consejo de Europa y aprobado finalmente en octubre del año 2000 en Florencia-, el paisaje se define como "cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos".

Se trata, por tanto, de la percepción del territorio, de cualquiera, ya que se refiere "tanto a los paisajes que puedan considerarse excepcionales como a los paisajes cotidianos o degradados"; y su carácter, resultado de la acción de la sociedad sobre la naturaleza y sobre los paisajes recibidos.

La atención se dirige al conjunto del territorio, sin distinción entre partes urbanas, periurbanas, rurales y naturales; y no se limita a los elementos culturales, artificiales o naturales. Además, se reconoce el paisaje como "un elemento importante de la calidad de vida de las poblaciones".

Por ello, la variable paisajística debe ser necesariamente contemplada en los trabajos de análisis y diagnóstico, pues deberá también orientar los objetivos, estrategias y criterios del Plan General en materia de protección, ordenación y gestión paisajística. Con ello se debe garantizar que la implantación de usos y actividades se realice respetando los valores paisajísticos del territorio.

1.12.1 CONTEXTO MUNICIPAL

El término municipal de Buitrago del Lozoya se integra plenamente en la gran unidad paisajística del Valle del Lozoya, un espacio de alto valor ambiental, geomorfológico y cultural que actúa como transición entre las altas cumbres de la Sierra de Guadarrama y las penillanuras madrileñas. Desde una perspectiva técnica y adaptada a las directrices regionales, el paisaje del municipio no se presenta como un entorno homogéneo, sino que está articulado por tres subunidades paisajísticas principales que definen su relieve, sus formaciones vegetales y su inserción en las redes de protección ambiental, compartiendo todas ellas la inclusión dentro de la Zona Especial de Conservación (ZEC) Cuenca del Lozoya y Sierra Norte.

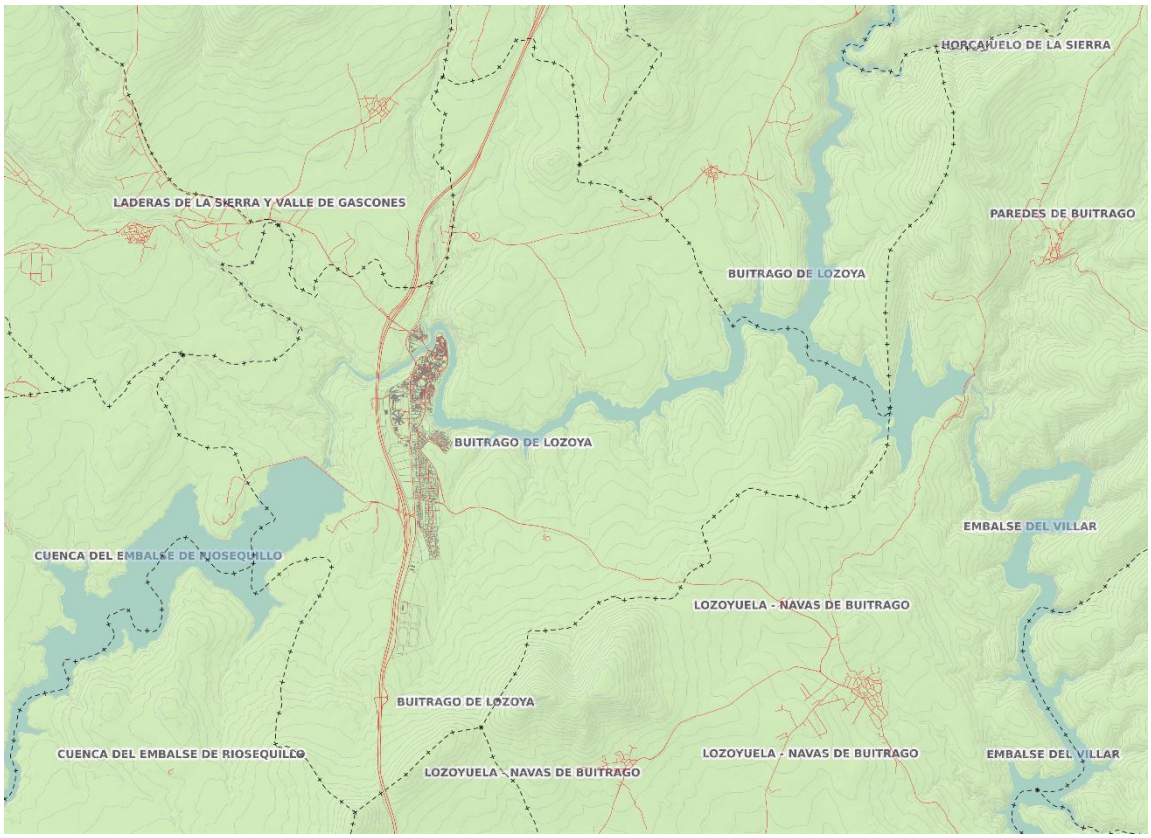


Figura 16: Unidad paisajística del Lozoya según la Comunidad de Madrid. Elaboración propia.

La primera de estas unidades, denominada Laderas de la Sierra y Valle de Gascones, define las zonas de transición y piedemonte caracterizadas por un relieve de depresión-corredor configurado mediante rampas escalonadas, laderas de la sierra y cuencas de recepción fluvial. En este entorno, la vegetación está dominada por pastos mesofíticos reticulares con presencia de setos y bosquetes, que alternan con pastos xerofíticos mezclados con otras formaciones, piornales, pinar de pino albar y rebollares tanto arbóreos como arbustivos. Este tapiz vegetal asegura la conectividad ecológica y la protección del suelo frente a procesos erosivos en las laderas orientadas hacia el valle principal.

La subunidad central, que toma el nombre del propio municipio de Buitrago del Lozoya, constituye el núcleo de la morfología local. Su relieve comparte el carácter de piedemonte en depresión-corredor con rampas escalonadas, pero introduce elementos singulares de gran fuerza visual y paisajística, tales como gargantas fluviales, el embalse, y un relieve alomado compuesto por cerros aislados o alineaciones de cerros y cabezos que encajonan el trazado del río. La vegetación de esta zona muestra un carácter más adaptado a la oscilación térmica y al sustrato local, con pastos xerofíticos puros y mixtos, matorral acidófilo de pequeña talla y rebollares abiertos, acompañados por masas de pinar de pino pinaster, tanto espontáneas como procedentes de repoblación, que flanquean las masas de agua de los embalses.

Finalmente, la vertiente noroccidental y el fondo del valle quedan regulados por la subunidad de la Cuenca del Embalse de Riosequillo. Este paisaje, condicionado por la lámina de agua estructural del embalse, se asienta sobre rampas escalonadas de piedemonte y laderas de la sierra. Las cubiertas del suelo vuelven a manifestar la presencia de pastos mesofíticos reticulares acompañados de setos y bosquetes, combinados con pastos xerofíticos con una abundancia muy marcada de roca, matorrales acidófilos de baja altura, pinares de pino albar y rebollares abiertos. La interconexión de estas tres unidades dota a Buitrago del Lozoya de una infraestructura verde natural de primer orden que el Plan General debe preservar, ordenando los usos del suelo de tal forma que los nuevos desarrollos o actividades respeten las directrices de la ZEC y la singularidad visual de su relieve de rampas y gargantas.

Nombre	Elementos	Vegetación	ZEC
LADERAS DE LA SIERRA Y VALLE DE GASCONES	Piedemontes tipo depresión-corredor: rampas escalonadas; Laderas de la Sierra: laderas; cuencas de recepción fluvial	Pastos mesofiticos reticulares con setos y bosquetes; Pastos xerofiticos en mezcla con otras formaciones; Piornales; Pinar de pino albar; Rebollares arbóreos y arbustivos	Cca. del Lozoya y Sierra Norte
BUITRAGO DEL LOZOYA	Piedemontes tipo depresión-corredor: rampas escalonadas; gargantas; embalse; Cerros aislados o alineaciones de cerros: cerros y cabezos	Pastos xerofiticos; Pastos xerofiticos en mezcla con otras formaciones; Matorral acidofilo de pequeña talla; Pinar de pino pinaster; Repoblación de pino pinaster; Rebollares abiertos; Embalses	Cca. del Lozoya y Sierra Norte
CUENCA DEL EMBALSE DE RIOSEQUILLO	Piedemontes tipo depresión-corredor: rampas escalonadas; Laderas de la Sierra: laderas	Pastos mesofiticos reticulares con setos y bosquetes; Pastos xerofitico con presencia abundante de roca, matorral y/o arbolado; Matorral acidofilo de pequeña talla; Pinar de pino albar; Rebollares abiertos; F	Cca. del Lozoya y Sierra Norte

Figura 17: Unidades del paisaje. Elaboración propia a partir del IDE.

1.12.2 CALIDAD Y FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA

En primer lugar, a partir de la cartografía oficial de Calidad Visual del Paisaje elaborada por la Comunidad de Madrid, se ha analizado la distribución de los valores estéticos y perceptivos en el término municipal de Buitrago del Lozoya y sus áreas colindantes. El análisis sectorial del territorio arroja la siguiente distribución:

- Sector Central y Septentrional (Calidad Alta): El propio núcleo urbano de Buitrago del Lozoya, así como toda la franja septentrional del término municipal (en continuidad con las Laderas de la Sierra y Valle de Gascones), se integran de manera homogénea dentro de la categoría de Calidad Visual Alta. Este valor se justifica por la sobresaliente singularidad de su relieve, el valor histórico-patrimonial del conjunto urbano y la fuerte presencia de elementos singulares como el meandro del río Lozoya.
- Sector Meridional (Calidad Media-Alta): Hacia el sur del municipio, en la transición con los términos de Lozoyuela-Navas de Buitrago, el territorio mantiene unos estándares notables, quedando adscrito a una valoración de Calidad Visual Media-Alta. Las ondulaciones del terreno y el mantenimiento de cubiertas vegetales bien conservadas sostienen la excelencia del paisaje en este flanco.
- Sector Oriental (Calidad Media y Media-Baja): Al este del plano, coincidiendo parcialmente con el entorno de Paredes de Buitrago y los márgenes orientales del Embalse del Villar, se observa un descenso gradual de los valores estéticos, localizándose áreas clasificadas como de Calidad Visual Media y Media-Baja. Esto se debe a una menor complejidad topográfica o a la presencia de infraestructuras y zonas llanas con menor dinamismo visual.

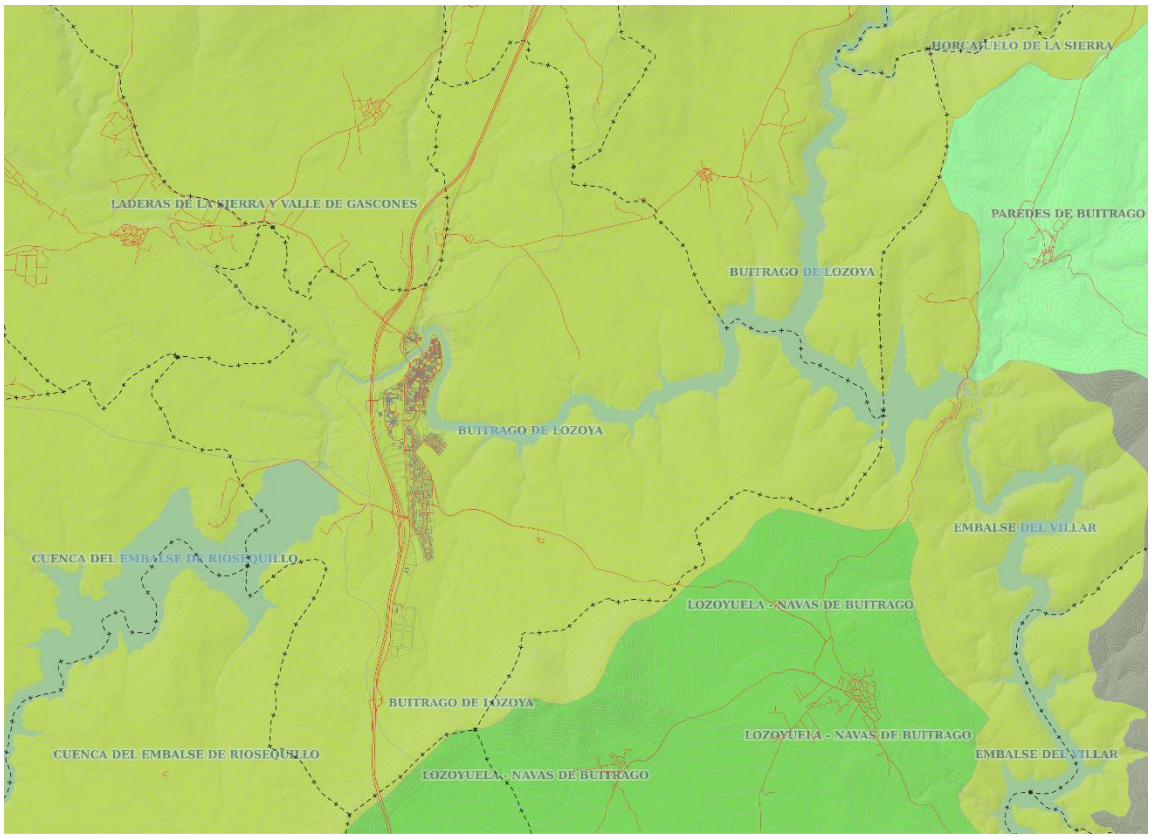


Figura 18: Calidad visual del paisaje según la Comunidad de Madrid. Elaboración propia.

Por otro lado, también a partir de la cartografía de Fragilidad Visual de la Comunidad de Madrid, se ha evaluado la capacidad del territorio para absorber actuaciones o cambios en el uso del suelo sin que se produzca una alteración sustancial de su carácter paisajístico. El análisis espacial de este factor muestra el siguiente patrón:

- Ámbito Municipal (Fragilidad Media): La gran mayoría del término municipal de Buitrago del Lozoya (área central representada en tonos morados) se encuentra catalogada bajo un nivel de Fragilidad Visual Media. Esto indica que el territorio posee una capacidad de absorción moderada, donde las formas del relieve y la vegetación existente pueden matizar de forma parcial el impacto de posibles intervenciones antrópicas.
- Sector Septentrional del Municipio (Fragilidad Media-Alta): En el límite norte del término municipal (en contacto con las Laderas de la Sierra y Valle de Gascones), la fragilidad se eleva a un rango de Fragilidad Visual Media-Alta. La mayor pendiente de las laderas y su exposición visual directa hacia las vías de comunicación e hitos del entorno incrementan notablemente la vulnerabilidad del paisaje ante cualquier modificación.
- Sectores Colindantes Orientales (Fragilidad Media-Baja): Hacia el este del término, coincidiendo con el entorno del Embalse del Villar y Paredes de Buitrago (tonos azulados), se registra un descenso hacia niveles de Fragilidad Visual Media-Baja. La topografía en estas áreas de menor cuenca visual o con un relieve que favorece la ocultación reduce la susceptibilidad de degradación estética del paisaje.
- Resto de Áreas Colindantes (Fragilidad Media-Alta): En el resto de los márgenes perimetrales, especialmente hacia el oeste y el sur (límites con la Cuenca del Embalse de Riosequillo y Lozoyuela-Navas de Buitrago en tonos rojizos y magenta), el territorio vuelve a presentar valores de Fragilidad Visual Media-Alta. Son sectores con amplias cuencas de visualización y crestas expuestas que exigen una planificación cuidadosa para evitar impactos críticos.

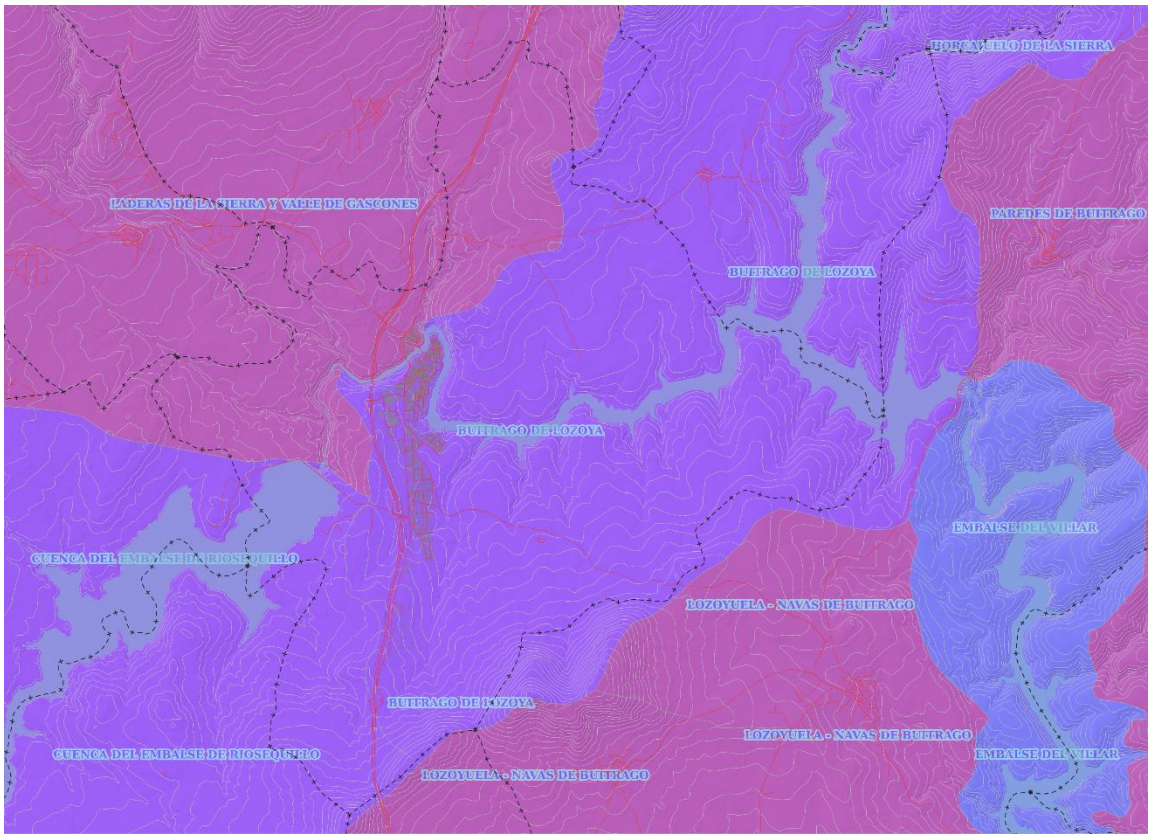


Figura 19: Fragilidad visual del paisaje según la Comunidad de Madrid. Elaboración propia.

En conclusión, Buitrago del Lozoya presenta una Calidad Visual Alta gracias a su singular relieve fluvial, laderas serranas y valor histórico, pero se encuentra condicionado por una fragilidad que varía de Media en su núcleo central a Media-Alta en sus límites norte y sur. Esta combinación exige que cualquier intervención urbanística o territorial priorice la integración paisajística y la protección de sus laderas más expuestas, ya que el municipio cuenta con una baja capacidad de absorción visual ante impactos ambientales o antrópicos en su periferia.

1.12.3 ANÁLISIS DE LA VISIBILIDAD

Como continuación del análisis de la visibilidad, la calidad visual y la fragilidad de las unidades recogido en el Atlas de Medio Ambiente resulta procedente realizar un análisis más pormenorizado de las cuencas visuales desde algunos puntos significativos del municipio.

Este análisis nos permite profundizar sobre la visibilidad del paisaje desde una doble perspectiva. En primer lugar, analizando desde una perspectiva positiva la capacidad para percibir el paisaje del municipio; y en segundo lugar, analizando los posibles impactos que sobre el paisaje pueden tener determinados elementos urbanos.

El mapa adjunto representa el análisis de la cuenca visual acumulada realizado sobre el término municipal, tomando como referencia una red de 10 puntos de observación estratégicos (miradores georreferenciados) y un Modelo Digital del Terreno (MDT paso de malla 5 metros). El cálculo se ha modelado considerando una altura estándar de observador de 2 metros y un radio máximo de alcance visual de 5 kilómetros.

La zonificación cromática del territorio expresa el grado de exposición y fragilidad visual del paisaje en función del número de miradores concurrentes, clasificándose en cinco niveles:

- Completamente visible: Representa las áreas de máxima convergencia visual, expuestas simultáneamente a la práctica totalidad de los puntos de observación. Estas zonas coinciden con las cumbres más elevadas y los frentes de ladera de mayor pendiente orientados hacia el valle principal, constituyendo hitos visuales de altísima sensibilidad ante cualquier modificación del paisaje.

- Bastante y Medianamente visible: Áreas con una visibilidad notable, localizadas principalmente en las vertientes expuestas que circundan el núcleo urbano y las laderas que caen directamente hacia el cauce del embalse. Son franjas del territorio con una alta interconectividad visual.
- Poco visible: Zonas de transición topográfica, donde el relieve suaviza la exposición o donde la línea de visión solo es compartida por uno o dos miradores periféricos.
- Nada visible: Corresponde a las "sombras visuales" o puntos ciegos del análisis. Se distribuyen de forma lógica tras las divisorias de aguas, en los valles encajonados situados a espaldas de los observadores y en las zonas de llanura baja de las masas de agua (embalses) que quedan ocultas por la propia convexidad de las laderas adyacentes.

En conclusión, el modelo cartográfico evidencia un paisaje condicionado por su topografía encajada, donde el cañón fluvial y las laderas que miran al núcleo urbano actúan como los principales colectores visuales del municipio, mientras que la accidentada orografía perimetral genera amplias zonas de resguardo visual. Sin embargo, prácticamente todo el término municipal es visible desde algún punto.

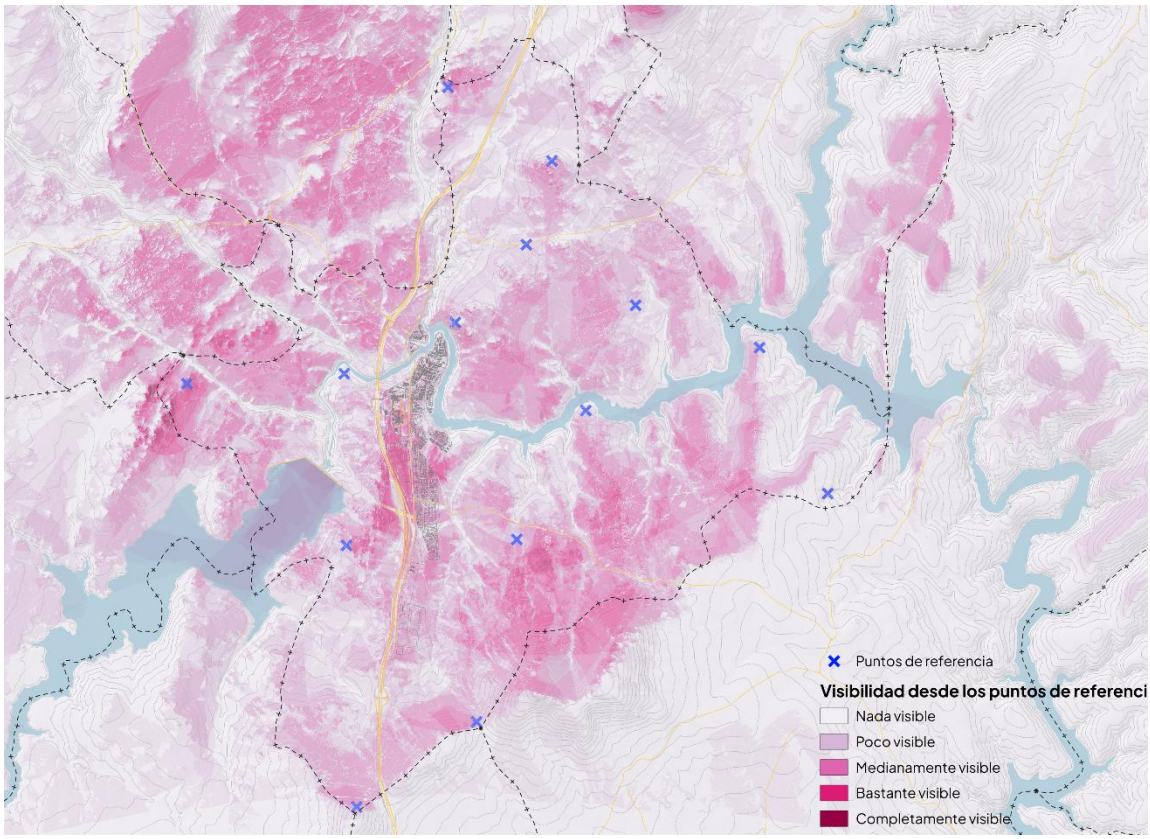


Figura 20: Visibilidad desde los puntos seleccionados. Elaboración propia.

Los puntos seleccionados como referencia, por criterios de ubicación, topografía, accidentes geográficos próximos, altitud, etc. son los siguientes, con sus respectivas coordenadas:

Nº	X	Y	Nº	X	Y
0	445778	4533884	**7**	446777	4538786
1	446993	4534744	**8**	445676	4536531
2	449863	4538534	**9**	447757	4540423
3	450554	4537054	**10**	447499	4539574
4	447402	4536591	**11**	446704	4541169
5	445652	4538269	**12**	444058	4538167
6	448100	4537896	**13**	448605	4538961

Figura 21: Coordenadas de los puntos de referencia. Elaboración propia

2 DIAGNÓSTICO AMBIENTAL DEL MUNICIPIO

2.1 ESTRUCTURA DEL TERRITORIO

Una vez analizados los principales agentes configuradores del paisaje en el término municipal de Buitrago, en un diagnóstico primero se puede dividir el ámbito de estudio en dos grandes áreas biogeográficas suficientemente significativas y ambientalmente diferenciadas entre sí en función de la fisiografía, de las pendientes y de los usos del suelo dominantes. Estas áreas biogeográficas son las laderas y frentes de sierra, por un lado, y la depresión de piedemonte sobre la que se sitúa el núcleo urbano, por otro.

El color representado con azul se corresponde con embalses, mientras que el color verde que rodea a estas masas hídricas se corresponde con gargantas; Luego, el color amarillo claro se corresponde con rampas escalonadas (superficies rocosas); el color amarillo son cerros y cabezos; y, por último, el color representado en violeta son navas.

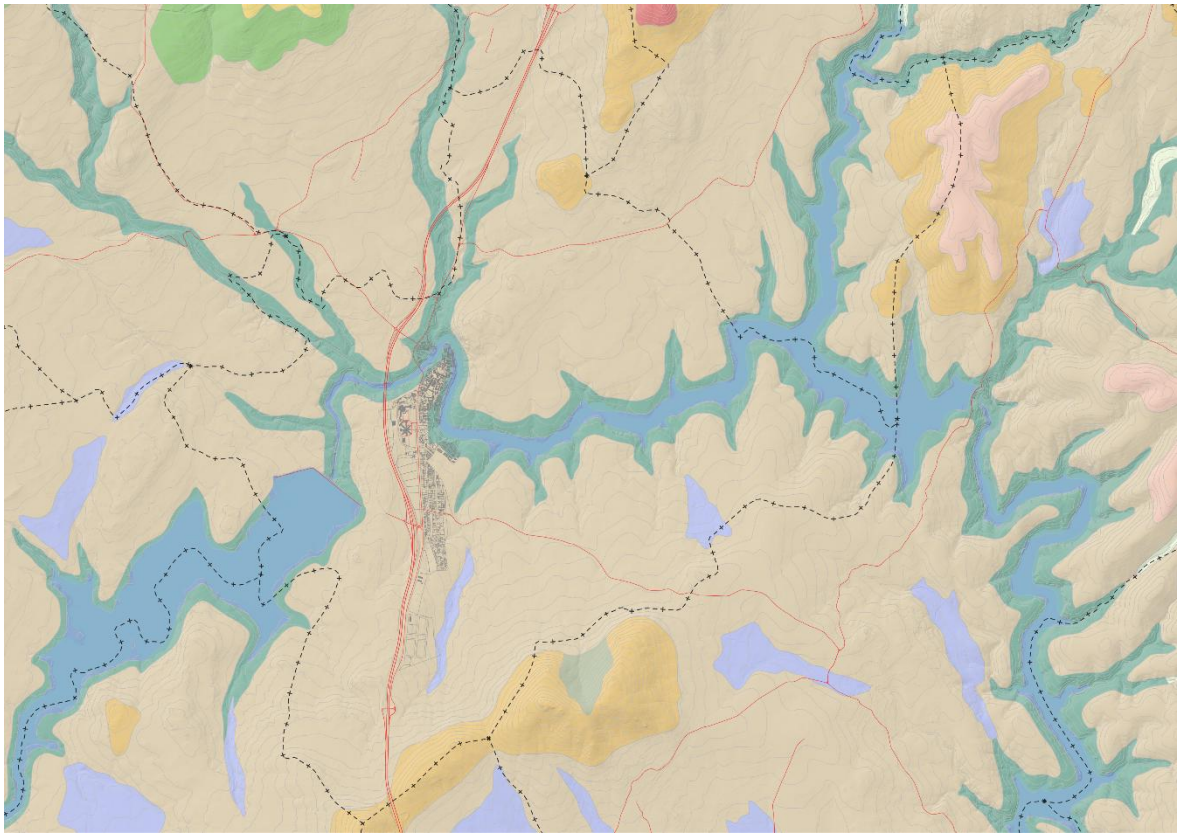


Figura 22: Unidades biogeográficas. Elaboración propia.

Este establecimiento de unidades biogeográficas tiene sentido por cuanto los aspectos configuradores del paisaje están fuertemente interrelacionados.

2.2 ÁREAS DE DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

Profundizando en esta primera división del territorio en áreas homogéneas, cabe hacer una segunda clasificación más precisa en Áreas de Diagnóstico Ambiental.

Las Áreas de Diagnóstico Ambiental se conciben como un intermedio entre las tradicionales unidades ambientales y aquellas piezas territoriales que por si solas poseen características territoriales, administrativas y ambientales que las diferencian de su entorno. En el caso de Buitrago estas áreas de diagnóstico están fuertemente condicionadas por la existencia de los embalses de Riosequillo y Puentes Viejas.

Partiendo del análisis de los actuales usos del suelo, de la localización espacial de los suelos urbanizados, y de los aspectos fisiográficos, hidrográficos y ecológicos más significativos del territorio municipal, a los que

se incorporan los aspectos de gestión territorial, tales como la aplicación de la legislación sectorial de Montes, Forestal, de Aguas, de Vías Pecuarias y la existencia de los embalses de Riosequillo y Puentes Viejas, se establecen las áreas de diagnóstico ambiental diferenciadas, que servirán de base para la posterior clasificación del suelo y diferenciación de áreas protegidas en Suelo no Urbanizable.

Estas Áreas de Diagnóstico Ambiental surgen del análisis y agrupamiento de los distintos aspectos ambientales del territorio, prestándose especial atención a la fisiografía, geología y a las distintas formaciones vegetales y usos del suelo que se las definen y diferencian de otras áreas contiguas. Una vez establecidas las áreas de diagnóstico, es posible ordenar las mismas en función de su valor ambiental, con el objetivo de conseguir una categorización de las unidades en función de este valor y como paso previo a la asignación a cada una de estas unidades de una categoría de suelo no urbanizable de protección.

Las Áreas de Diagnóstico Ambiental deberían bastar para proceder a una categorización del suelo que de paso a la clasificación de este en los distintos tipos de suelo no urbanizable de protección y al establecimiento de una normativa urbanística que sirva para preservar los valores propios de cada unidad.

Sin embargo, esta forma clásica de diferenciar y clasificar el territorio en distintas unidades o áreas ambientales, en el caso de Buitrago del Lozoya carece de sentido para la mayor parte del municipio debido a que éste se encuentra regulado por normativa sectorial que afecta directamente a la ordenación territorial del municipio y por tanto al planeamiento urbanístico.

Como consecuencia de ello, se concluye que la clasificación de suelo no urbanizable de Buitrago del Lozoya obedece más a la aplicación de la legislación ambiental vigente, que a las condiciones naturales del territorio, explicándose a continuación las afecciones derivadas de la aplicación de dicha legislación.

2.3 PLANES Y AFECCIONES SECTORIALES Y/O SUPRAMUNICIPALES

2.3.1 INTRODUCCIÓN

El siguiente esquema trata de recoger las afecciones ambientales para el planeamiento de las distintas figuras de protección existentes en el municipio, existiendo un alto grado de superposición de protecciones que, teniendo objetivos distintos, se refieren al mismo enclave. Las afecciones son:

- Plan de ordenación de los recursos naturales de la Sierra de Guadarrama.
- Planes de ordenación de Embalses.
- Zona de Especial Conservación.
- Montes sometidos a régimen especial (Montes de Utilidad Pública y Montes preservados).
- Vías Pecuarias.

2.3.2 P.O.R.N. DE LA SIERRA DE GUADARRAMA

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 fáunicas, 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.

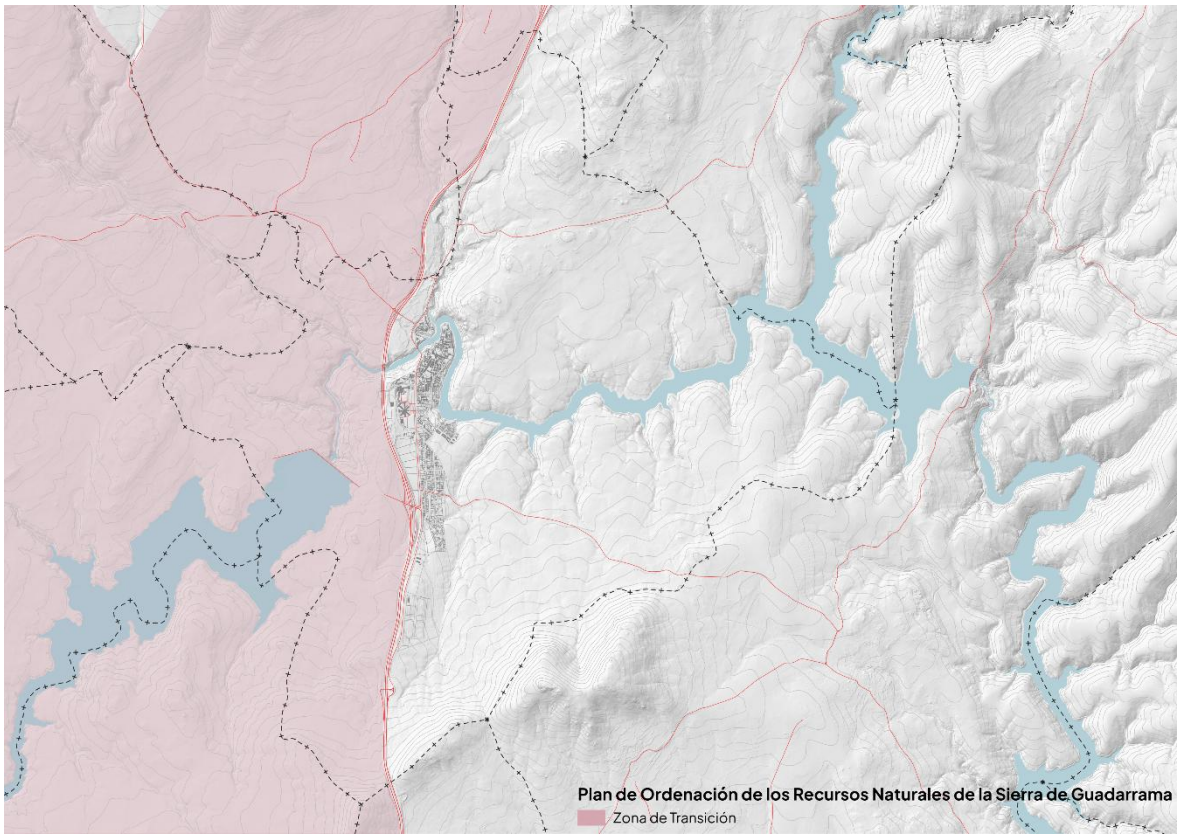


Figura 23: PORN de la Sierra de Guadarrama. Elaboración propia.

2.3.3 PLAN DE ORDENACIÓN DEL EMBALSE DE RIOSEQUILLO Y PLAN DE ORDENACIÓN DEL EMBALSE DE PUENTES VIEJAS (DECRETO 119/2002)

El Plan de Ordenación del Embalse de Riosequillo, que se halla incluido en el Catálogo de Embalses y Humedales de la Comunidad de Madrid, se aprobó mediante Decreto 17/1994, de 24 de febrero, habiéndose procedido a su revisión el año 2002, mediante el Decreto 120/2002, de 5 de julio.

La revisión del Plan de Ordenación del Embalse de Riosequillo, establece en su artículo 4 que el planeamiento territorial y urbanístico que se apruebe con posterioridad al Plan de Ordenación deberá ajustarse a las previsiones del mismo[3].

Asimismo, El Plan de Ordenación del Embalse de Puentes Viejas, que se halla incluido en el Catálogo de Embalses y Humedales de la Comunidad de Madrid, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 10 de octubre de 1991, se aprobó en 1993. Transcurridos nueve años del primer Plan de Ordenación, en el 2002 se aprobó su revisión mediante el Decreto 119/2002. La revisión del Plan de Ordenación del Embalse de Puente Viejas establece en su artículo 4 que el planeamiento territorial y urbanístico que se apruebe con posterioridad al Plan de Ordenación deberá ajustarse a las previsiones del mismo.

[3] DECRETO 120/2002, de 5 de julio, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Ordenación del Embalse de Riosequillo.

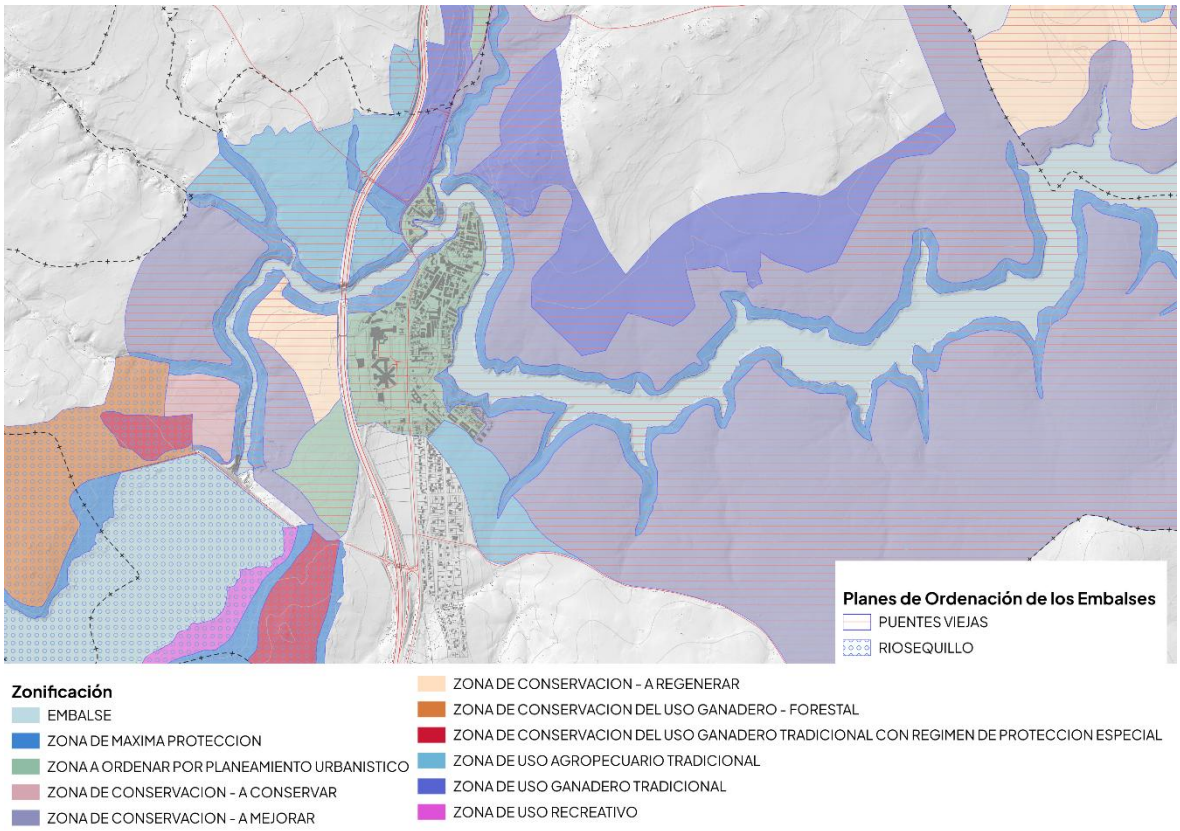


Figura 24:Planes de Ordenación de Embalses ubicados en el término municipal. Elaboración propia.

2.3.4 ZONA DE ESPECIAL CONSERVACIÓN CUENCA DEL RÍO LOZOYA Y SIERRA NORTE

Casi la mitad de la superficie del término municipal queda incluida 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, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

La ZEC queda incluida en su totalidad dentro del ámbito de los planes de ordenación de los embalses, coincidiendo su límite sur prácticamente con el Monte de Utilidad Pública 147.

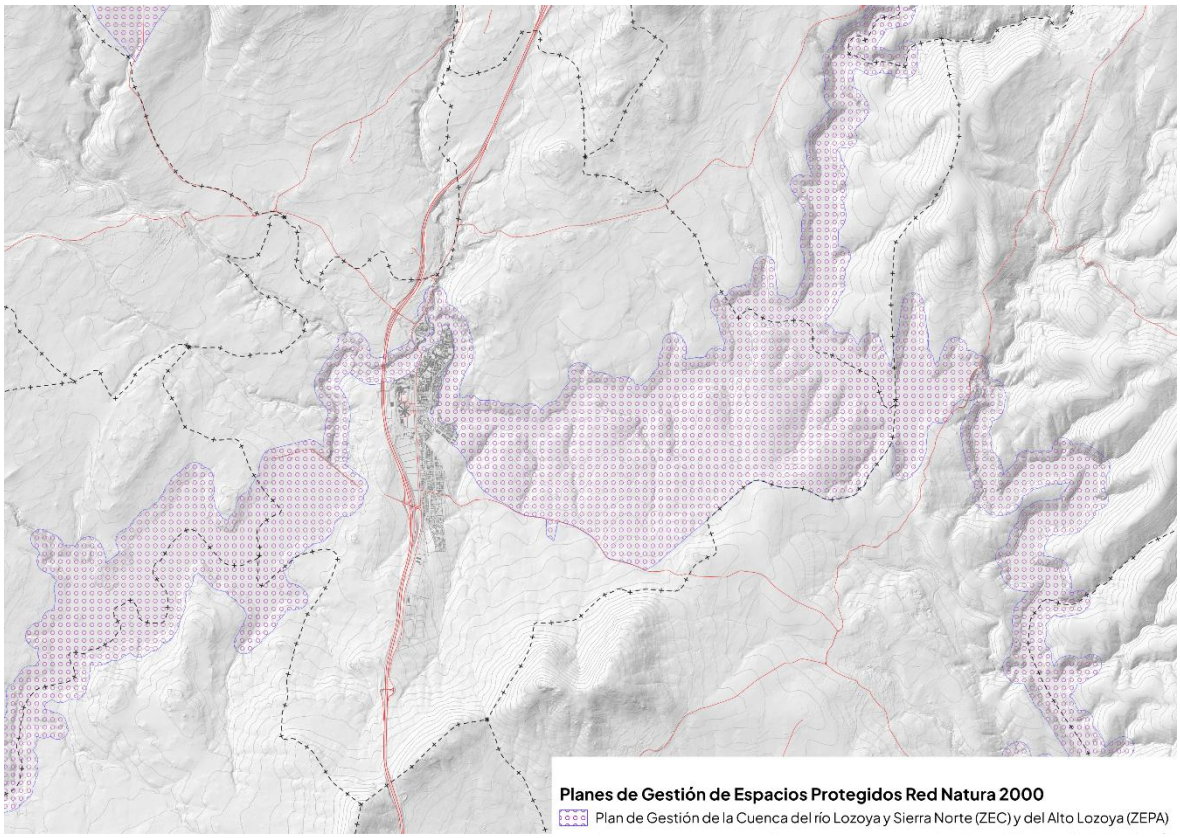


Figura 25: Zona de Especial Conservación de la Cuenca del Río Lozoya y Sierra Norte. Elaboración propia.

2.3.5 MONTES SOMETIDOS A RÉGIMEN ESPECIAL (LEY 16/1995)

En el término municipal de Buitrago del Lozoya, casi la mitad del territorio queda comprendido dentro de algún tipo de monte sometido a régimen especial, de acuerdo con la clasificación establecida en la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid. A los montes de régimen especial de Buitrago pertenecen los Montes de Utilidad Pública (M.U.P.) y los Montes Preservados.

Estos montes gozan de un régimen de protección y gestión restrictivo derivado de la legislación forestal sectorial. De acuerdo con el marco legislativo forestal y urbanístico coordinado, y de conformidad con los criterios de preservación ambiental del planeamiento municipal, estos terrenos deben mantener la clasificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección (o Suelo Rústico Protegido) para garantizar la integridad de sus ecosistemas y sus funciones protectoras. (Nota: El mandato de clasificación automática del antiguo art. 9 de la Ley 16/1995 fue modulado por la jurisprudencia constitucional —STC 214/2015—, recayendo la potestad clasificatoria final en el planeamiento urbanístico general e incorporando las determinaciones de la legislación sectorial de montes).

- **Montes de Utilidad Pública:** Son de titularidad pública, declarados como tal para satisfacer necesidades de interés general debido a sus funciones de carácter protector, social o ambiental. Están registrados en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública de la Comunidad de Madrid. Conforme a la legislación básica forestal, los montes incluidos en dicho catálogo tienen naturaleza de dominio público y son inalienables, inembargables e imprescriptibles.

Nº	NOMBRE	TITULARIDAD	RÉGIMEN	ESTATUS
147	Perímetro de Buitrago	Pública	General	M. Utilidad Pública
138	Dehesa Caramaría	Pública (municipal)	General	M Utilidad Pública

- **Montes preservados.** Los montes preservados de Buitrago están formados por masas arbóreas y/o arbustivas de rebollos, fresnos y encinas, con distintos grados de cobertura, y todos poseedores de alto valor ecológico. u delimitación es la recogida en el anexo de la ley forestal.

  En el término municipal de Buitrago casi un tercio del municipio está declarado Monte Preservado.

Estos montes, delimitados en el 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, deben ser calificados, a los efectos urbanísticos, como suelos no urbanizables de especial protección.

2.3.6 VÍAS PECUARIAS

Las vías pecuarias y sus descansaderos forman parte del patrimonio público, su gestión actualmente pertenece a la Comunidad Autónoma y constituyen un patrimonio de gran importancia histórico-cultural. Su condición de suelo de utilidad pública junto con el alto valor histórico y su gran importancia en el paisaje rural como elementos lineales, que conectan espacios naturales y como espacios apropiados para usos blandos, principalmente los relacionados con el ocio y el turismo, hace que deban ser protegidas frente a cualquier tipo de ocupación, así como conservadas en toda su longitud y anchura. En el municipio se encuentran las vías pecuarias detalladas en el esquema y tabla siguientes.

En virtud del artículo 29 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico deben clasificar las vías pecuarias que discurran por el término municipal como Suelo Rústico Protegido (bajo la categoría específica de protección del dominio público de vías pecuarias), garantizando su preservación frente a desarrollos urbanos e impidiendo cualquier clasificación que altere su naturaleza de dominio público.

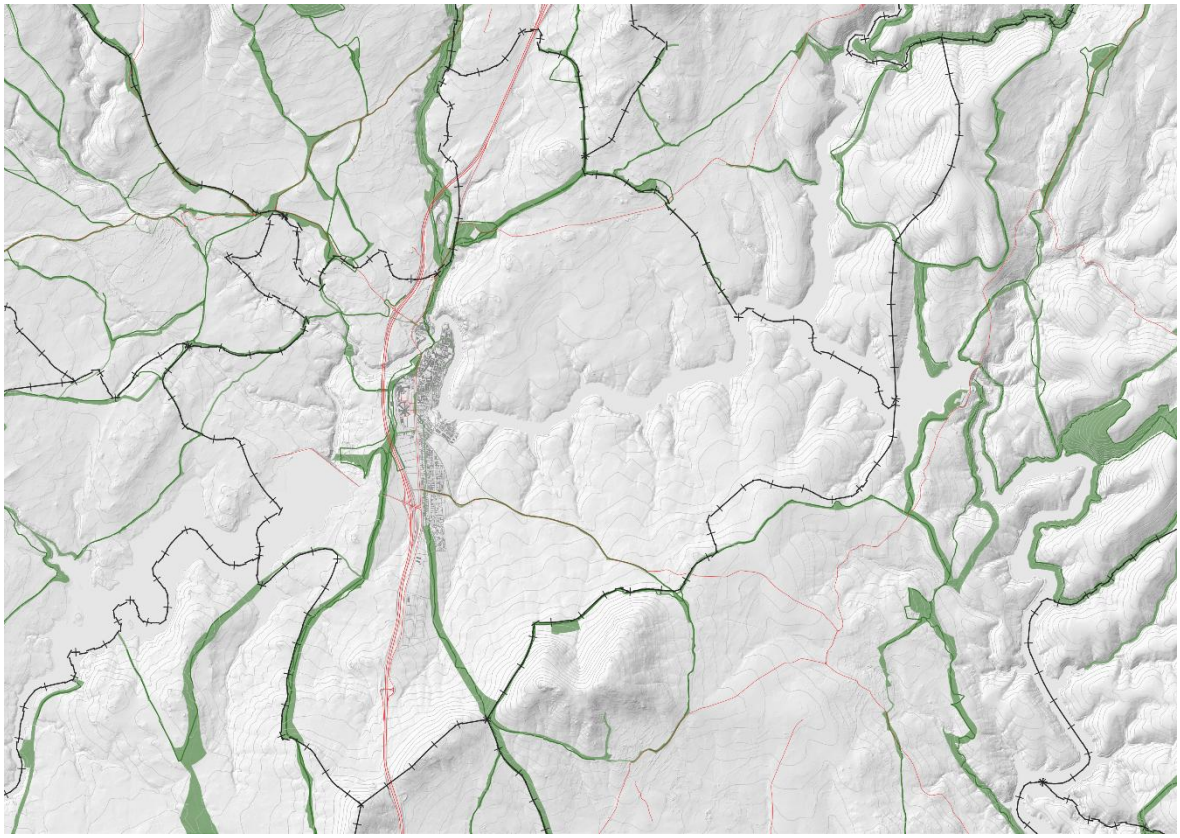


Figura 26: Red de vías pecuarias. Elaboración propia.

2.3.7 CAUCES Y ARROYOS

Al margen del río Lozoya, regulado por el embalse de Pinilla, existen en el término municipal cursos de agua de importancia que deben ser tenidos en cuenta por el Avance de Plan General.

Estos cauces, si bien no cuentan con su dominio público hidráulico formalmente deslindado en su totalidad, se encuentran sometidos a lo dispuesto en la legislación de aguas sectorial: el Texto Refundido de la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio) y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, en su versión modificada y consolidada).

De cara a la preservación de su importancia ecológica e hidrológica, se define una zona de afección de estos cauces establecida por la normativa de aguas, integrada por los propios cauces y sus correspondientes zonas

de servidumbre (5 metros de anchura) y de policía (100 metros de anchura), delimitadas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 6 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Con la definición de este elemento de diagnóstico se pretende garantizar la preservación del entorno de los cursos superficiales de agua, así como asegurar el correcto funcionamiento del sistema hidrológico y la prevención de riesgos.

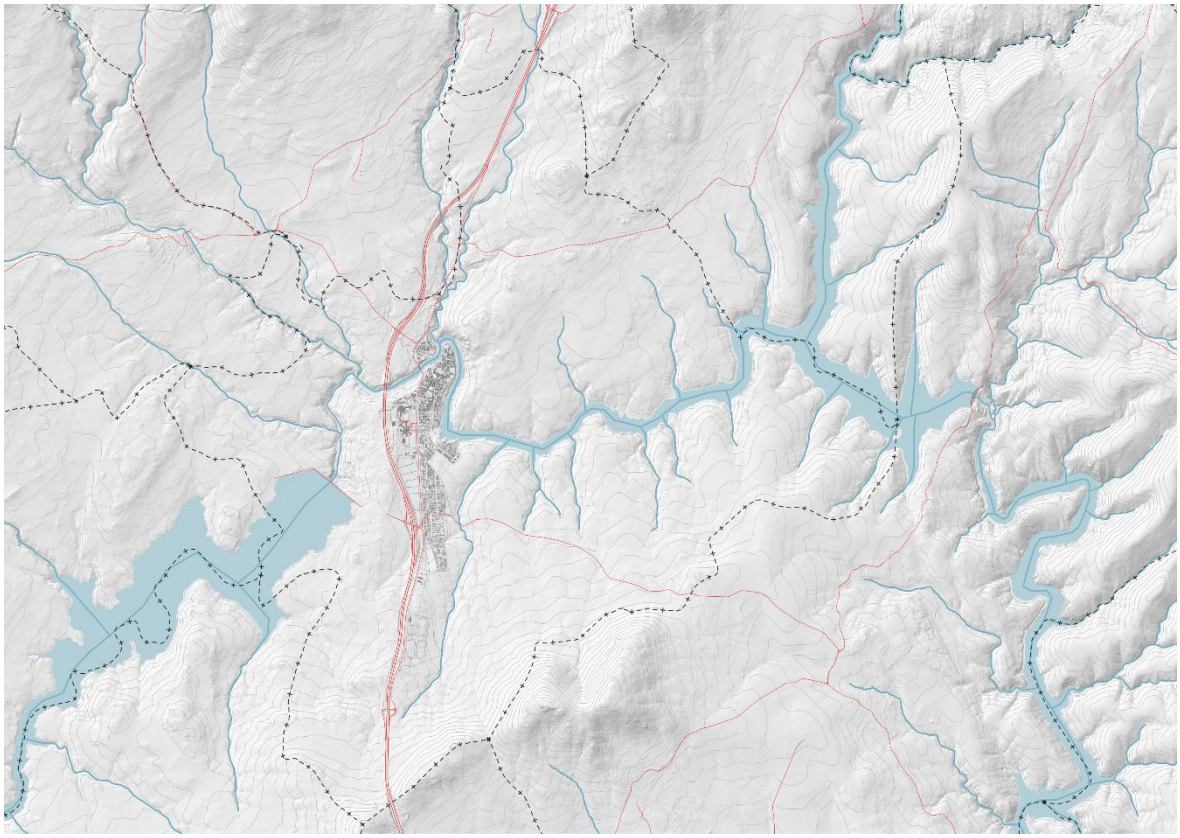


Figura 27: Red hídrica. Elaboración propia.

2.3.8 PLANES DIRECTORES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO DE BUITRAGO DEL LOZOYA[4]

I 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.

II OBJETIVOS.

Los Planes Directores se redactan en orden a alcanzar los siguientes objetivos:

1) Corregir las posibles deficiencias o problemas de la red actualmente en funcionamiento.

[4] Fuente: Memorias de los Planes Directores de Abastecimiento y Saneamiento.

2) Adecuar la red a la normativa del Canal de Isabel II.

3) Adecuar las acometidas a la normativa del Canal de Isabel II.

4) Dimensionar una red que responda a las necesidades a techo del planeamiento urbanístico.

El Plan Director se ha estructurado según las siguientes actividades:

- Situación actual de las redes de abastecimiento y saneamiento, 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 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 (PG en elaboración)
- Cálculo de las necesidades y caudales del nuevo escenario urbanístico.
- Diseño de las nuevas redes de abastecimiento, distribución de agua y de saneamiento adaptándose a las Normas del Canal de Isabel II.
- Cálculo de las nuevas redes, analizando la superposición o posible aprovechamiento de la red antigua.
- Presupuesto de la adaptación de las redes actuales y presupuestos de las redes necesarias definidas en los Planes Directores.

Se adjuntan, como anexos a la información, los Planes Directores de Abastecimiento de agua y Saneamiento en la versión digital del presente Plan General.

3 HISTORIA Y PATRIMONIO CULTURAL

3.1 LOS ORÍGENES Y LA EDAD MEDIA

No es fácil determinar de qué época data el primer asentamiento humano en Buitrago. Según algunos autores[5] y atendiendo a su nombre, teorizan sobre la posibilidad del origen céltico de la población. Parece ser que la palabra *Vulture* (Señor, en lengua céltica) con la desinencia *–aco*, hace referencia a un predio, o feudo, perteneciente a un señor; y de la misma forma que *vulture* evolucionó en *buitre*, *vulturiaco* pudo evolucionar en *Buitrago.* Anexo a este feudo pudo formarse un pequeño asentamiento urbano, origen de Buitrago.

Otras fuentes aseguran que esta localidad comienza su recorrido histórico bajo el nombre de Litabrum tras ser conquistada en el año 190 antes de Cristo por el pretor romano Cayo Flaminio según consta en el libro 35, capítulo 21 del historiador Tito Livio, que califica a Buitrago de "ciudad insigne, fuerte y opulenta, plaza militar que para ser batida por Cayo Flaminio hubo de utilizar toda clase de máquinas de guerra..." También se sabe, que aunque no existen restos arqueológicos, posiblemente en esta época se construyó una calzada que cruzando el río Lozoya por Buitrago se dirigía hacia el Puerto de Somosierra.

En cuanto a la presencia musulmana, durante el siglo IX, se levantó, en el lugar que hoy ocupa Buitrago, un núcleo fortificado para defender Talamanca y Toledo de los ataques cristianos procedentes del norte. Las huellas árabes podemos apreciarlas en el castillo, las murallas y el arco de entrada a la Villa, así como en el sistema de regueras de los alrededores.

Una de las herencias de tipo administrativo que nos legó el pueblo musulmán fue el Tribunal de Aguas que, como el de Valencia, deliberaba sobre las posibles infracciones que el uso del agua pudiera ocasionar, y así racionalizar la utilización de este recurso tan preciado en España. En Buitrago se celebraba en la desaparecida Iglesia de San Antolín, hecho que nos induce a pensar en la posibilidad de la existencia de una mezquita anterior a la iglesia.

Buitrago fue conquistado a los árabes, efectivamente, por el rey Alfonso VI, en el año 1.085, según cita en sus crónicas don Rodrigo Jiménez de Rada. El mismo rey otorga a Buitrago, en el año 1096, el título de Villa, mandando poner en su escudo (un toro ante una encina) la leyenda "Ad Alenda Pecora", es decir, para el sustento de los ganados, confirmando la importancia de sus pastos para la ganadería de la comarca.

Asimismo, le otorga el privilegio de la repoblación del área comprendida entre Peñalara, la Sierra de Ocejón y las localidades de Canencia y El Berrueco, por estar casi deshabitadas.

Años más tarde, el rey Alfonso VIII otorgó a Buitrago una comunidad de pastos, es decir, un extenso territorio que dependía jurisdiccionalmente de Buitrago, villa que obtenía de esta manera, el reconocimiento como capital de esta comarca. Los pueblos que formaban el Señorío eran los siguientes: Braojos, Villavieja, La Hiruela, El Atazar, Puebla de la Mujer Muerta (hoy Puebla de la Sierra), Horcajo, Garganta, Gargantilla, Santiago, Horcajuelo, Robledillo de la Jara, El Villar, Cervera, Berzosa, Paredes, Serrada, Prádena, Monteo, La Nava, La Cabrera, Lozoyuela, Siete Iglesias, Cinco Villas, Las Navas, Manjirón, Madarcos, Piñuecar, Bellidas, Gascones, San Mamés, Pinilla, Navarredonda y Santillana.

Durante la baja Edad Media, los reyes otorgaron varios privilegios a Buitrago: el 23 de julio de 1.256 concedió el rey Alfonso X el Fuero Real por el que se favorecía el asentamiento de caballeros en la Villa; posteriormente, en 1.304, Fernando IV otorgó la organización de un mercado franco anual; Enrique II en 1.368, y Juan I en 1.379, confirmarán estos privilegios. En 1.366, el rey Pedro I, concedió a Pedro González de Mendoza el señorío de Hita y Buitrago. Durante esta época de gran florecimiento, en varias ocasiones aparecen citadas las "huestes de Buitrago, entre las tropas que fueron reconquistando los reinos andaluces hasta finalizar en Granada. También tuvo un importante papel en las guerras de Castilla sobre todo entre las de D. Pedro de Castilla y su hermano D. Enrique de Trastamara.

---

5 Menéndez Pidal.

3.2 LA FAMILIA MENDOZA

Diego Hurtado de Mendoza, hijo de D. Pedro y heredero de sus posesiones, va a recibir también la confirmación del Real de Manzanares, así como la posesión del valle del Lozoya. Con su hijo, Íñigo López de Mendoza, primer Marqués de Santillana y una de las figuras más sobresalientes del siglo XV, tanto por su relación con la política castellana como por su importante producción literaria (entre la que destacan sus "Serranillas"), Buitrago llegará a su época de mayor esplendor.

Los siglos XV y XVI, época en la que el poder de los Mendoza se asienta definitivamente, constituyen los de mayor esplendor de Buitrago. D. Íñigo López de Mendoza reforzó el recinto amurallado, fundó la Iglesia de Santa María del Castillo, reformó la fortaleza para acondicionarla como residencia palaciega, fundó el Hospital de San Salvador (hoy desaparecido) y eximió de impuestos a los habitantes de la Villa.

La pujanza de Buitrago en esta época se demuestra por la estancia de personajes reales en su alcázar: la reina Dª. Juana y su hija "la Beltraneja", Juan II y Felipe III.

En 1.468, el hijo del marqués compró una gran dehesa llamada "El Bosque". Desde la fortaleza, a través de un puente que atravesaba el río Lozoya, se accedía a esta finca donde se criaban numerosos corzos, gamos y jabalíes. Hacia el 1600, mandó el Duque del Infantado edificar un conjunto residencial conocido como Las Casas del Bosque, compuesto de un palacio de recreo de estilo renacentista y una capilla, de los que hoy sólo quedan unas magníficas ruinas.

Durante todo el siglo XV, la familia Mendoza desempeñó un papel muy importante en la vida castellana y española de la época. Diego Hurtado de Mendoza, primogénito del marqués, recibió el título de Duque del Infantado en el primer año de reinado de los Reyes Católicos.

3.3 LA JUDERÍA DE BUITRAGO

En Buitrago convivieron judíos, moros y cristianos. De la comunidad hebrea afincada aquí, antes de su definitiva expulsión en 1.492, sabemos que constituyó una de las juderías más importantes de la Comunidad de Madrid.

Esta judería contaba para el culto con dos sinagogas: una dentro del recinto amurallado y otra en sus arrabales. Son muy pocos los documentos que sobre ellas se tienen anteriores al siglo XV y los datos que se consiguen, en su mayoría, están relacionados con los tributos especiales, desde el punto de vista fiscal, a los que estaba sujeta la comunidad judía de Castilla.

La "cabeza de pecho" era la cantidad que anualmente pagaba cada judío en reconocimiento del señorío y la protección reales y el "servicio y medio servicio" era el tributo extraordinario que de forma repartida pagaban todos los años las juderías.

El primer documento que menciona la aljama de Buitrago es el "Padrón de Huete" de 1.290, dentro del cual figura Buitrago entre las dieciséis poblaciones contribuyentes del arzobispado de Toledo. En éste se le asigna a Buitrago el pago de 6.098 maravedíes, cantidad para entonces considerable, y la que aumentará hasta llegar a 42.800 mrvs, en la fecha de la expulsión.

En otro documento aún más interesante se encuentra el inventario "de los bienes raiçes que los Judios dejaron en la Villa y tierra de Buytrago... por ante Diego de Córdoba, escriubano".

En este documento se señalan las posesiones de esta comunidad dentro del recinto amurallado y fuera de él, indicando sus propietarios; tales datos reflejan el poder económico, rústico y urbano de los judíos en los últimos años del siglo XV dentro de esta comarca.

El 20 de julio de 1.492 se inicia el inventario en el que figuran:

- Dos sinagogas. Una "la synoga ques dentro de la dicha villa" con un corral donde se hallaba la carnicería. Otra "una casa synoga" que se hallaba en el arrabal.
- Un Hospital en el arrabal: "el judío Moreno" tenía "una casa que era ospital de los judíos".
- Un cementerio "hosario que era de los judíos".
- 86 casas, 55 dentro de las murallas y 31 en el arrabal.

- Un horno y una tenería también se mencionan.

Además de todos estos inmuebles el documento aporta una larga lista de fincas rústicas (linares, prados, huertos, etc.) ubicados en diversos lugares de la comarca buitragueña.

3.4 BUITRAGO EN LA EDAD MODERNA Y CONTEMPORÁNEA

En el siglo XVI se puede dar por completado el proceso de poblamiento de la zona y las Ordenanzas Generales cambian de orientación, tratando de protegerse del establecimiento de nuevos vecinos, con regulaciones restrictivas. El factor estratégico pierde importancia y empieza a ser dominante el económico. Una de las mayores preocupaciones de los vecinos en esta época es la salvaguarda de bosques y montes.

A partir del siglo XVI la vida de Buitrago se desarrolla con normalidad, afianzándose como capital comarcal. Aquí se centralizan los servicios y la vida comercial. La gran cantidad de ganado ovino con el que contaba Buitrago y la comarca, a pesar de pertenecer a muy pocas personas, daba multitud de empleos a pastores para el cuidado y trashumancia de ganado, a esquiladores, y también para el lavado e hilado de las lanas. Este producto primario de la oveja generó una pequeña industria textil capaz de exportación. En relación con la trashumancia hay que destacar que la Cañada Real Segoviana pasaba y pasa por Buitrago.

Del esplendor de Buitrago en esta época dan cuenta las fiestas celebradas en 1.601 con motivo de la estancia de Felipe III y su séquito.

Después de este siglo se registran pocos cambios significativos en Buitrago desde el punto de vista urbano y arquitectónico. Durante los siglos XVII y XVIII no se levantaron edificios singulares ni se modificó la trama urbana, en dos centurias caracterizadas por el estancamiento demográfico a la baja. En 1787 Buitrago contaba con 155 vecinos, unos 620 habitantes, lo que supone un grado importante de despoblación.

Con la llegada del siglo XIX, la vieja importancia defensiva de Buitrago vuelve a primer plano con la invasión napoleónica. El ejército francés rompe el cerco de resistencia puesto en el puerto de Somosierra el 30 de noviembre de 1808 y ocupa a continuación los pueblos de la comarca, Buitrago entre ellos. Posteriormente, parece que todo el recinto amurallado fue pasto de las llamas por las tropas napoleónicas que protegían la retirada del rey José Bonaparte tras la derrota de Bailén. Así, parte de la población se desplazó hacia el arrabal de San Juan, que toma ciertas características de ensanche decimonónico, renovándose su edificación.

En este siglo se modificó la estructura jurídica y económica de la zona con la desaparición del Señorío de Buitrago, de la Mesta, las Desamortizaciones eclesiástica y civil y la nueva división provincial de España.

La primera mitad del siglo XX se caracteriza por el progresivo deterioro de sus edificios singulares, que culmina con la destrucción del Hospital de San Salvador durante la Guerra Civil y de los últimos restos de la Iglesia de San Juan. También fue dañada la Iglesia de Santa María del Castillo. A pesar de todo ello la ciudad no fue acogida al Programa de Regiones Devastadas.

En la segunda mitad del siglo, las obras de mayor envergadura han sido la construcción de los embalses que inundan su término, Puentes Viejas y Riosequillo, así como la Estación de Seguimiento de Satélites de Telefónica.

En la actualidad el comercio y los servicios vuelven a ocupar a la mayoría de los habitantes. En Buitrago se centralizan los servicios, tanto públicos como privados, y las instituciones docentes para toda la comarca que formaba la antigua Tierra de Buitrago. Su desarrollo urbano, aun conservando la estructura bajomedieval, ha cambiado considerablemente el aspecto general del pueblo, y se ha desarrollado principalmente hacia el sur, en los aledaños de la antigua carretera N-I.

4 EL MEDIO URBANO

4.1 LA GÉNESIS HISTÓRICA DEL TEJIDO URBANO

La morfología urbana de Buitrago guarda estrecha relación con su circunstancia histórica. El núcleo más antiguo es "La Villa", es decir, la parte más alta interior al recinto amurallado (las murallas podrían remontarse a la época árabe). La rápida saturación de este recinto da lugar a la aparición de dos arrabales, uno al sur, llamado San Juan y otro al norte, al otro lado del Lozoya, conocido como Andarrío.



Esta estructura urbana que Buitrago ha mantenido hasta hoy está ya plenamente consolidada en la Baja Edad Media. Las parroquias actuaron como hitos de referencia y elementos generadores de la trama urbana.

En la Villa, la Iglesia de Santa María del Castillo, única sobreviviente de las cuatro que todavía existían en el pueblo en el siglo XVI, era el elemento central. Define un eje doble: el primero, longitudinal, se desarrolla en sentido Norte-Sur y corresponde a la actual calle de la Villa, vía que permite recorrer el recinto hasta el extremo Norte del recinto; el segundo eje, transversal, comunicaba Santa María con la iglesia de San Miguel, el castillo y el Hospital de San Salvador.

Intramuros también había que destacar la parroquia de San Miguel y el Hospital de San Salvador, fundado por el Marqués de Santillana en el siglo XV. En el interior del recinto, en el espacio delimitado por la iglesia de Santa María y el Castillo, se concentraron desde el siglo XVI todos los edificios relacionados con la administración del Concejo y de la Comunidad de Villa y Tierra.

Así, aunque desconozcamos la situación exacta de alguno de ellos, lugares como el antiguo Ayuntamiento, la cárcel, la fragua o el pósito configurarán un área cuya función principal pasa a tener la condición de pequeña ciudadela institucional, sustituyendo el carácter defensivo que habría tenido la villa amurallada hasta ese momento. De esta manera, el espacio que se abre frente al castillo se va a convertir en una gran plaza, en el centro de la vida social y económica de Buitrago, lugar que ocupó hasta el traslado de la población al arrabal extramuros tras la invasión napoleónica

Extramuros, en el barrio de San Juan, la Iglesia del mismo nombre que se levantaba en la actual plaza de Picasso, vertebraba otra vía longitudinal que prolongaba hacia el Sur el trazado de la actual calle Real. En

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

4.1.1 ANÁLISIS DE LOS CAMBIOS MORFOLÓGICOS

Tras haber expuesto la evolución histórica del ámbito y de su contexto territorial inmediato, se procede a analizar los cambios morfológicos que ha experimentado este espacio a través del estudio de la serie histórica de ortofotografías.

En primer lugar, la ortofoto del Vuelo Americano de 1956 muestra el núcleo urbano primitivo de Buitrago totalmente confinado en su recinto amurallado norte y el arrabal inmediato. El crecimiento residencial hacia el sur es casi inexistente, limitándose a unas pocas edificaciones lineales apoyadas en la antigua carretera nacional, que actúa como eje ordenador. El entorno circundante presenta una matriz puramente agropecuaria, con un mosaico de minifundios y parcelas de cultivo tradicionales que dominan el paisaje visual antes de la gran expansión urbana del siglo XX.



Figura 28 : Ortofotografía del Vuelo Americano de 1956-1957. Elaboración propia a partir del PNOA

Después, la ortofoto del Vuelo Interministerial evidencia la primera gran transformación urbana y territorial del municipio, marcada por la construcción de la variante de la N-I al oeste, que desvía el tráfico del centro histórico. El tejido edificado inicia una decidida expansión lineal hacia el sur a lo largo del antiguo eje viario, colmatando manzanas residenciales y consolidando grandes parcelas de equipamiento en el margen occidental. Destaca también la transformación del entorno fluvial con el recrecimiento del embalse, modificando las dinámicas paisajísticas del meandro y el uso del suelo inmediato.

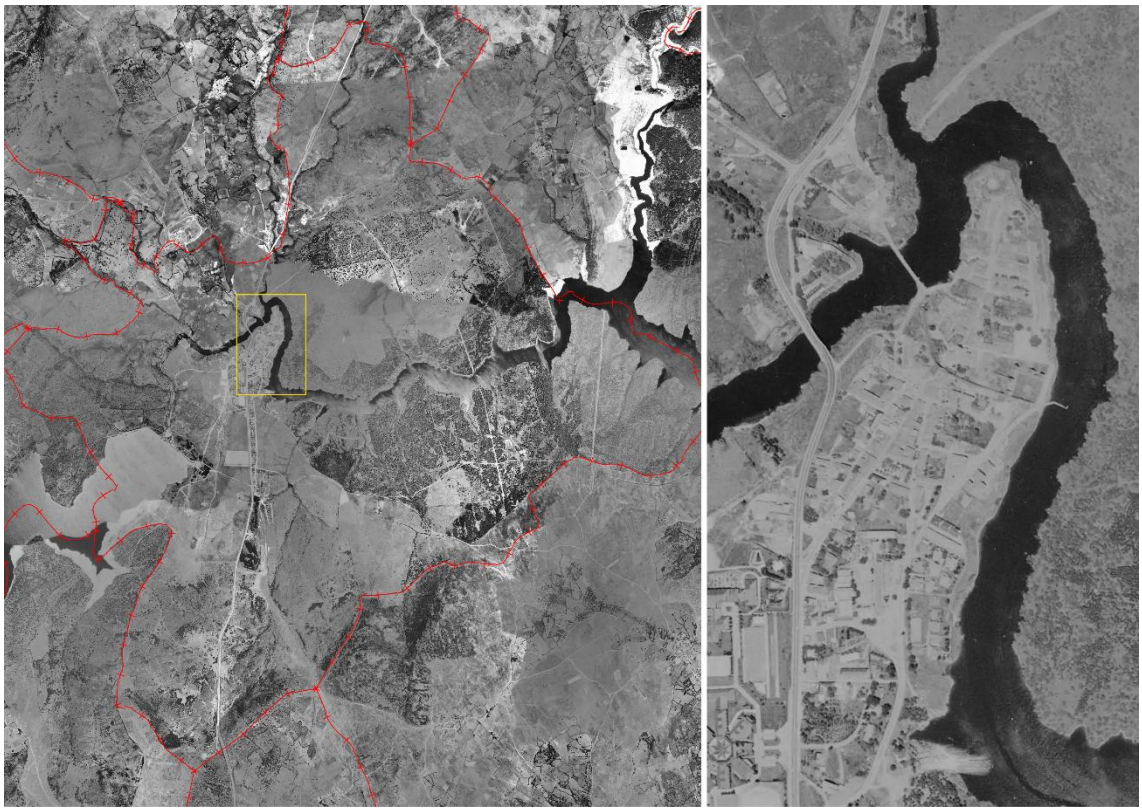


Figura 29 : Ortofoto del Vuelo Interministerial de 1973-1986 . Elaboración propia a partir del PNOA

Según la ortofoto del Vuelo Olistat de 1997 constata la fase de colmatación y densificación del tejido urbano interior antes del cambio de siglo. La expansión lineal hacia el sur se encuentra plenamente consolidada y conectada, definiendo una morfología urbana continua y compacta que aprovecha al máximo el espacio entre la autovía y el río. Se observa una intensa edificación interior de parcelas residenciales en el núcleo central, así como la definitiva estructuración del complejo dotacional y educativo en el margen izquierdo del plano, junto al nudo viario.

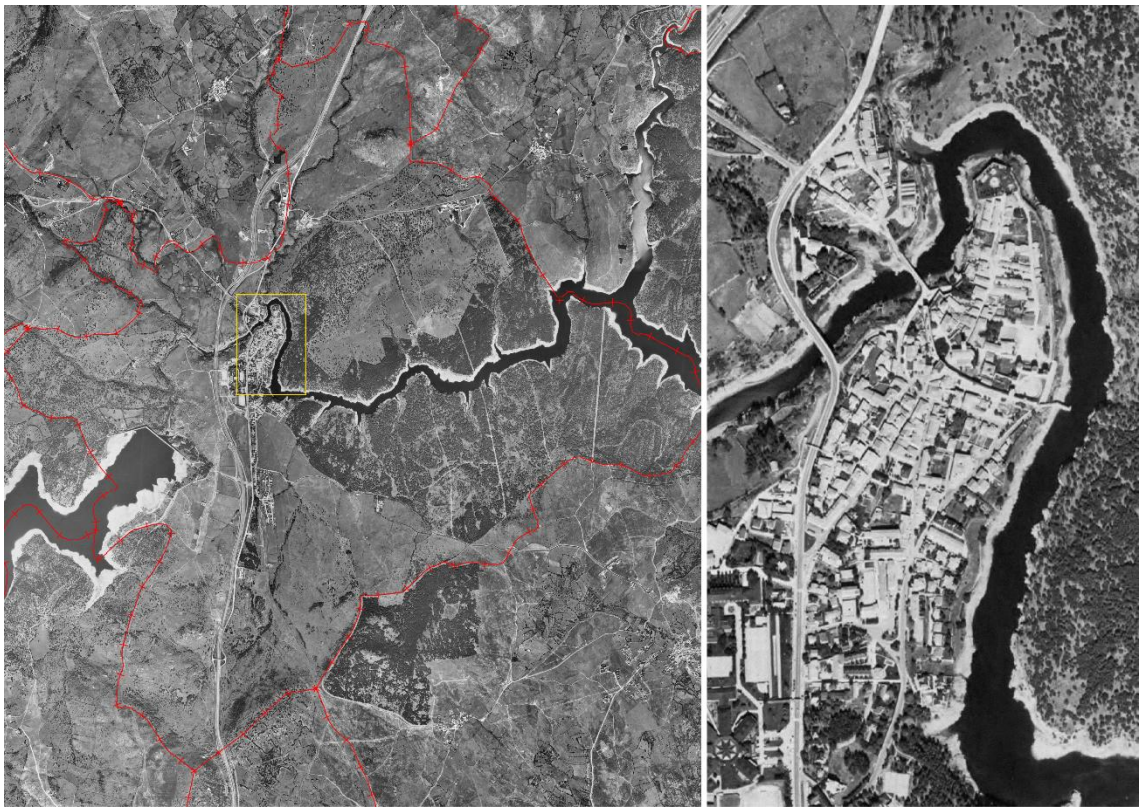


Figura 30 : Ortofotografía del vuelo Olistat 1997-1998. Elaboración propia a partir del PNOA

Asimismo, la ortofoto en color del Vuelo SIGPAC de 2002 capta el inicio del ciclo expansivo residencial de principios de siglo con la aparición de las primeras promociones de vivienda unifamiliar adosada en el extremo sur del municipio. El casco urbano consolida su fisonomía lineal bien delimitada entre la barrera de la autovía A-1 y los márgenes fluviales del río Lozoya. En el gran complejo dotacional del flanco oeste se aprecian mejoras de urbanización en sus recintos e instalaciones, mientras que el interior del recinto histórico amurallado mantiene intacta su morfología compacta tradicional.



Figura 31 : Ortofotografía del vuelo SIGPAC de 2002. Elaboración propia a partir del PNOA

Luego, la ortofoto del PNOA de 2009 muestra la culminación de los desarrollos residenciales en el sector sur, donde se observa la plena consolidación de las manzanas de viviendas unifamiliares adosadas e individuales iniciadas a principios de década. El crecimiento urbano alcanza sus límites físicos actuales, quedando perfectamente encajonado entre el trazado de la autovía A-1 y la lámina de agua del río Lozoya. En el resto del núcleo urbano destaca una estabilización del tejido edificado, con pequeñas intervenciones puntuales de renovación o colmatación interior, manteniendo intactas las grandes parcelas dotacionales del flanco occidental.



Figura 32 : Ortofotografía de 2009. Elaboración propia a partir del PNOA

Finalmente, la ortofoto del PNOA de 2023 refleja la fase actual de estabilización morfológica y madurez urbana del municipio, sin variaciones significativas en la delimitación de su suelo residencial respecto a la década anterior. Se aprecia la consolidación definitiva de los viales y del parcelario unifamiliar del extremo meridional, así como la reordenación interna y pavimentación de áreas dotacionales, destacando las cubiertas y campos deportivos del complejo del flanco oeste. El crecimiento exterior queda completamente detenido, evidenciando una estructura urbana lineal confinada por sus límites físicos e infraestructurales.

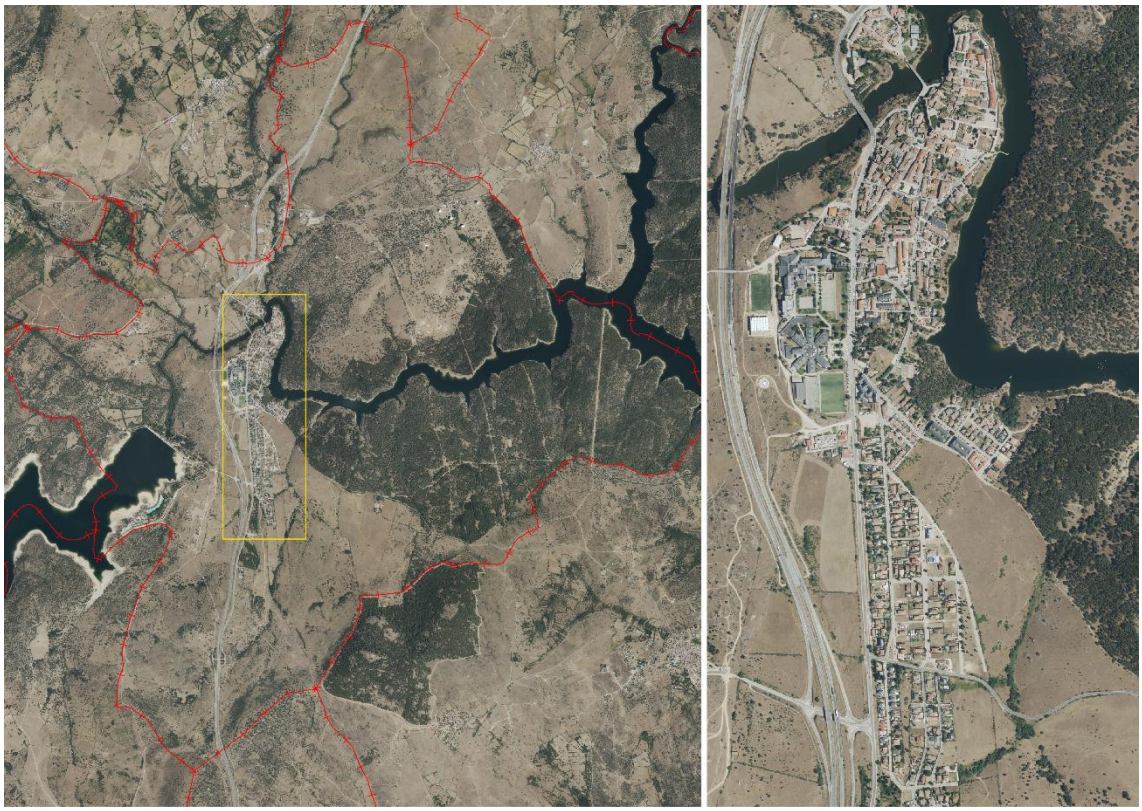


Figura 33 : Ortofotografía de 2023. Elaboración propia a partir del PNOA

4.2 LA ESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO

4.2.1 EL TERRITORIO MUNICIPAL

La estructura urbanística del territorio municipal está fuertemente condicionada por la presencia del Río Lozoya, que lo atraviesa en dirección oeste-este, creando una barrera natural sólo franqueada por los puentes situados en torno al núcleo urbano de Buitrago. Es precisamente esta condición de paso único del río en un entorno considerable la que determinó históricamente la confluencia en este lugar de distintos caminos, favoreciendo la aparición y desarrollo del enclave urbano.

Así, en el extremo sur del puente medieval aparece el casco histórico más antiguo, a partir del cual se irían desarrollando las sucesivas ampliaciones, teniendo como líneas directoras de este desarrollo los distintos caminos y carreteras. Destacan entre estos las rutas históricas del Camino de Francia y las cañadas Real de Velayos y de San Lázaro, que entran el municipio desde el sur y se unen antes de cruzar el puente sobre el Lozoya.

El eje de la Carretera Nacional N-I, en un principio coincidente con el Camino Real de Francia, vertebra todo el sistema territorial del término en dirección norte-sur. Su trazado se desvía levemente en los años 70 del siglo XX, en el marco de una actuación del Plan REDIA, para evitar la travesía del casco histórico, cruzando el río por un nuevo puente con características más adecuadas al tráfico moderno. No obstante, el crecimiento urbanístico del casco avanzaría sobre este eje, recuperando parcialmente un carácter de travesía.

Ya en los años 90, la nueva Autovía del Norte A-1 descargará definitivamente a Buitrago de la servidumbre de los tráficos de paso, ocupando un trazado desvinculado de la Antigua N-I, aunque paralelo a esta en toda la longitud de su recorrido por el término municipal. Tres son los puntos de conexión entre ambas infraestructuras: el primero, al sur, nada más superar el paso del Portachuelo, dando acceso al matadero y al futuro polígono industrial; el segundo, coincidiendo con el acceso a la presa de Riosequillo, también al sur del núcleo urbano; y por último, el enlace situado al norte del Río Lozoya.

En un segundo escalón jerárquico se sitúan las carreteras que entroncan con este eje principal: las de Villavieja y Madarcos, al norte del Río; y la de Manjirón, al sur.

Este entramado viario define un sistema territorial compactado entorno al casco, en el paso histórico sobre el Lozoya, a la vez que expandido históricamente con un patrón lineal a lo largo del eje principal norte-sur, con puntuales expansiones secundarias hacia el viario de segundo orden que se ramifica desde este.

4.2.2 EL NÚCLEO CENTRAL

El núcleo urbano tradicional de Buitrago se sitúa en posición central del término municipal. Su asentamiento, en un meandro del Río Lozoya, en posición erguida y rodeado de pequeños cerros, con abundante arbolado de pinos y encinas, junto con los fondos lejanos de la Sierra de Ayllón, constituyen un paraje de gran calidad paisajística, cuya belleza acompaña los elementos destacados de su implantación histórica, como la Iglesia de Santa María o las murallas del Castillo.

El arrabal de San Juan, al sur de este núcleo, se desarrolla en el s. XIX linealmente a lo largo de la antigua Calle Real, conforme al patrón característico de crecimiento de este tipo de núcleos a lo largo de los caminos que en él confluían. Las tipologías de edificación compacta configuran un medio urbano en clara continuidad con el casco central histórico.

Otro arrabal histórico, el de Andarrío, se sitúa al norte del casco a lo largo del camino-carretera que cruza el puente, presentando patrones de parcelación y ocupación también similares a los del casco histórico, si bien con un mayor grado de esponjamiento debido a la presencia intercalada de huertos y jardines.

4.2.3 LOS ENSANCHES COMPACTOS

A lo largo de la segunda mitad del S. XX, el crecimiento del casco se orienta hacia el sur, apoyado tanto en la Calle Real como en el Paseo del Río, ocupándose los terrenos intersticiales con una mezcla un tanto caótica de tipologías edificatorias, en la que coexisten bloques de vivienda colectiva de escasa calidad con viviendas unifamiliares de todo tipo.

Merece la pena señalar lo desafortunado de determinadas intervenciones en la ribera del río, ocupando una zona que debería haberse preservado para el dominio público y deteriorando un área tan singular paisajísticamente.

4.2.4 LOS PRIMEROS ENSANCHES UNIFAMILIARES

Más hacia el sur del casco, intervenciones más modernas como la “Urbanización el Pinar”, o la UG-10 de las anteriores NNSS, obedecen a criterios de mayor calidad.

La Urbanización el Pinar es un conjunto de viviendas unifamiliares aisladas, en parcelas en torno a 250 m² de superficie, en la que hay que mencionar el desafortunado tratamiento de la fachada al río, que queda configurada como una trasera de la parcelación, segregada del continuo del viario, al resolverse la estructura de este a base de fondos de saco.

Por su parte la antigua UG-10, en torno a la Calle 12 de Octubre, es un conjunto compacto de viviendas adosadas, en parcelas de unos 200 m² de superficie, que cumple un cierto papel de transición entre el casco compacto y la Ciudad Jardín que se desarrolla más hacia el sur. Su principal problema es la definición del viario que materializa su borde sureste, con un tratamiento incompleto que tendrá difícil solución entre tanto no pueda abordarse el desarrollo de los suelos limítrofes en el lindero opuesto de la calle.

4.2.5 LA “CIUDAD JARDÍN”

Se trata de la primera periferia del núcleo de Buitrago, que se organiza de manera análoga a los ensanches que históricamente le precedieron, apoyada en la Cañada Real de San Lázaro. Desarrollada linealmente hacia el sur en los años 50 del siglo XX, se generó mediante la ocupación de los suelos de esta Vía Pecuaria, si bien dejando estrictamente una calle de 10 m. de ancho para servir de acceso viario a las parcelas, quedando esta calle de san Lázaro como único vestigio de la Cañada en este tramo.

En un primer tramo, se trata de una única tira lineal de parcelas de 1.000 m² de superficie, en módulos de 50 x 20 metros, a lo largo de los 700 m. que separan los entronques con la N-I del antiguo Camino de Manjirón y la actual Carretera M-126. En este primer tramo, las parcelas tienen fachada y acceso desde la Calle de san Lázaro, que paralela a la N-I desciende hacia el sur.

Tras cruzar la carretera de Manjirón, la Calle de San Lázaro modifica su trazado para convertirse en eje central de sendas franjas de parcelas de 20/28 metros de fondo y frentes en torno a 25 metros, continuando así unos 300 m. hacia el sur hasta el punto en que la Cañada Real se separa de la fachada a la N-I.

A la altura de este segundo tramo, hacia el este, y apoyada en la carretera de Manjirón, aparece la Colonia entorno a la calle doctor Jiménez Díaz como enclave diferenciado también de viviendas unifamiliares aisladas en parcelas de gran dimensión (en torno a 1.000 m² de superficie). Presenta algunos problemas de continuidad en su trazado viario, así como conflictos derivados del aprovechamiento del interior de manzanas de gran dimensión (UG-13 de las NNSS).

En contacto inmediato con esta zona, más hacia el sur, la Urbanización de Las Heras cierra el conjunto unifamiliar de la "Ciudad Jardín de Buitrago". Se repite la tipología parcelaria con tamaños entorno a los 500 m² de superficie, con un monocultivo de vivienda unifamiliar aislada. La estructura viaria forma un bucle cerrado con un único punto de entronque con la calle San Lázaro.

4.2.6 EL SUELO URBANIZABLE DE LAS NORMAS DE 1991

De los tres sectores de suelo urbanizable establecidos por las NNSS de 1991, tan sólo el SAU-1 ha sido objeto de desarrollo. Se trata de un sector de casi 9 Has., situado entre la Senda de Manjirón y el primer tramo de la Ciudad Jardín.

Con una capacidad para 94 viviendas en parcelas de unos 600 m² de superficie, comparte con Ciudad Jardín el primer tramo de la Calle San Lázaro, que define su borde oeste. Un eje central paralelo a esta calle, y un sistema secundario en la dirección perpendicular, completan su estructura.

El sistema de espacios libres públicos y equipamientos se localiza en el borde sur del sector, en contacto con la carretera de Manjirón, optimizando la accesibilidad para dar servicio también a las áreas residenciales colindantes.

4.2.7 OTROS ELEMENTOS

Cabe destacar también, como elementos de cierta trascendencia urbanística, los siguientes:

- El conjunto dotacional al oeste del núcleo, separado de este por la N-I, que incluye un importante conjunto de equipamientos docentes, públicos y privados.
- Zona Recreativa del Canal de Isabel II, en el margen del Embalse de Riosequillo.
- Matadero Comarcal, al sur del término, junto al trazado de la antigua N-I.
- Edificaciones residenciales dispersas: Existe un diseminado residencial ilegal de cierta entidad a lo largo de la Carretera a Villavieja.
- Instalaciones de Telefónica: En la carretera de Madarcos, existen n unas instalaciones de antenas de CTNE, de gran impacto paisajístico.

5 EL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO

5.1 EL CONJUNTO HISTÓRICO DEL CASCO ANTIGUO

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

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

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

5.2 EL RECINTO AMURALLADO

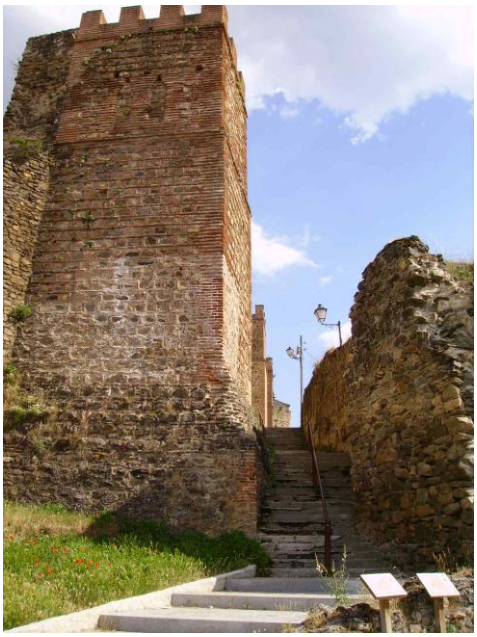
Buitrago es el único pueblo de la Comunidad de Madrid que conserva íntegro su antiguo recinto amurallado. Éste cumple las características propias de las fortalezas musulmanas. No obstante, y de momento, no podamos garantizar este origen debido a que las construcciones cristianas estaban muy influenciadas por las musulmanas. Está emplazado en un meandro del río Lozoya, y fue declarado Monumento Nacional en 1931.

Es presumible que el muro original de tapial, hoy embutido entre paredes de mampostería, fuera construido por los musulmanes o en los primeros tiempos de la conquista cristiana (siglos XI-XII). A partir de este momento se ha visto sometido a varias transformaciones, aunque siempre respetando el antiguo trazado. En la actualidad se puede visitar un pequeño tramo de muralla primitiva próxima a la Torre del Reloj. Ésta conserva intacta su merlatura coronada con formas piramidales.











La muralla está constituida por dos elementos principales en un recorrido de unos 800 metros: el llamado *adarve bajo* y los lados sur y suroeste.

Adarve bajo: se trata del tramo de muralla que transcurre paralelo al río Lozoya. Debido a las posibilidades defensivas que éste aporta, la muralla no excede de los 6 mts. de altura por 2 mts. de grosor. Tampoco se construyeron torres ni cubos, pues serían innecesarios. Sólo cuenta con una serie de contrafuertes en su flanco este, y merlatura en todo su perímetro.

Flancos sur y suroeste: en esta parte la altura de los lienzos no baja de 9 mts. y su espesor es de 3,2 mts. Aquí, por ser la zona más vulnerable del recinto, sí se introducen numerosos elementos defensivos. Cuenta con torreones macizos, barbacana, foso, coracha, la Torre del Reloj y el alcázar.

De los torreones macizos se conservan la mayoría y tienen la misma altura que los lienzos. De la barbacana o antemuralla se conserva un tramo en el lado suroeste con alguna de sus torres. No sobrepasa los 4 mts. de altura y los 2 mts. de grosor. Todo el flanco sur y suroeste estaba recorrido por un foso del que se aprecian partes en las cuevas de las casas edificadas extramuros. La coracha se conserva prácticamente entera. Se trata de un apéndice de muralla cuya función era cubrir el acceso al agua en caso de sitio. Al final de la misma se encuentra el pilar central del puente que conducía a la finca del Bosque. La Torre del Reloj es un gran

bastión que protege la entrada principal del recinto. Se trata de un acceso en recodo con un arco doble de herradura hacia el interior, y uno ojival hacia el exterior. Se pueden observar todavía las caídas de los rastrillos y las quicialeras en piedra de las puertas. Además de esta entrada existen otras dos: el Arco del Piloncillo, que da acceso al Puente Viejo, y el Arco de la Coracha, que quizás sea nuevo pues parece que no existía en el antiguo recinto.

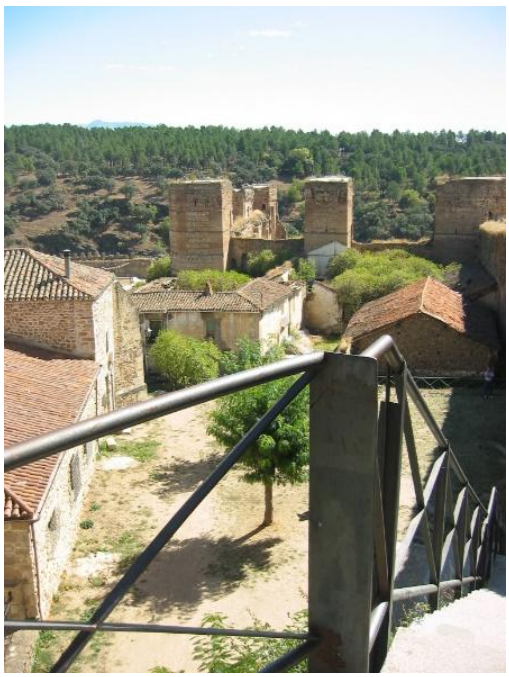


5.3 EL ALCÁZAR

El alcázar fue construido aproximadamente entre el siglo XIV y XV -con remodelaciones posteriores- por miembros de la familia Mendoza, señores de Buitrago. Se le supone construido sobre las ruinas de otro anterior. Se sitúa la esquina sudeste del recinto amurallado. Junto con dicho recinto fue declarado Monumento Nacional en 1931.

Es un edificio de tipo mudéjar, de planta casi cuadrada y de unos 45 mts de lado. Posee 7 torres rectangulares, a excepción de una pentagonal en el ángulo noroeste, que ocupan las cuatro esquinas y el punto medio de las cortinas, salvo en el lienzo del este. Las torres son macizas hasta el adarve, excepto la torre norte. Su fábrica es de sillarejo y ladrillo, y cuentan sus vanos con arcos de medio punto, por aproximación de hiladas o de herradura enmarcados por alfiz.





El edificio contaba también con barbacana hacia el interior del recinto y foso, lo que hacía de él un baluarte difícil de asaltar.

Las estancias interiores se levantaban en dos alturas adosadas a la fortificación que hoy se conserva. Aún quedan restos de chimeneas y mechinales pero nunca se volvió a intervenir en el edificio tras su último incendio, acaecido en el siglo XVIII.

En él residieron los señores de Buitrago -el Marqués de Santillana y posteriormente los Duques del Infantado- y también famosos personajes de la monarquía castellana y española. Entre otros visitaron el alcázar Juan II, Juana la Beltraneja y su madre, Felipe III... Antes de la Guerra Civil se construyó en su interior una plaza de toros en la que además se celebran diversos actos culturales.

5.4 IGLESIA DE SANTA MARÍA

Levantada sobre una antigua mezquita, según algunas hipótesis, la construcción de la actual Iglesia de Santa María concluyó hacia 1321, constando de una sola nave, si bien fue reestructurada a partir del siglo XV como evidencian las ventanas y las dos portadas de estilo hispano-flamenco, muy difundidas al final de la Edad Media por el área septentrional de Madrid.

El estilo de la nave era originalmente gótico, cubierta con bóveda de crucería de la que hoy podemos apreciar los arranques de los nervios en las fachadas desnudas de su interior. El ábside tenía -y aún tiene- forma poligonal, y es de mejor fábrica que el resto de la nave puesto que se construyó con sillares de granito bien trabajados en contraste con el resto de la nave hecha con sillarejo sin trabajar.

La antigua estructura gótica ha sido transformada en neomudéjar tras la restauración realizada en los años 80 del siglo XX.



En cuanto a los elementos más significativos añadidos a través del tiempo se pueden destacar:

- En la entrada principal a los pies de la nave, destaca una interesante portada de estilo isabelino de finales del s. XV o principios del XVI. Se puede observar la decoración de las volutas con motivos vegetales -hojas de acanto- en piedra caliza; las jambas en piedra caliza y granito, y todo enmarcado con alfiz. Posee esta portada un atrio del siglo XVI con columnas dóricas de fuste estriado en cuyos basamentos se puede leer: "Iglesia de Asilo".
- Una capilla del siglo XVII en el lado de la Epístola, actualmente ocupada por la Sacristía.
- También se añadió, en época indeterminada, una nave paralela a la actual comunicada con ésta por medio de dos amplios arcos ojivales, que aún hoy se pueden apreciar, sobre todo en el exterior, en el muro más próximo a la muralla.

En 1936 ardió todo el conjunto perdiéndose entonces los retablos, cuadros, tallas... y provocó el desplome de la bóveda. En la actualidad el templo está restaurado en estilo neomudéjar, con artesonados típicos de esta tradición artística cubriendo la nave y el presbiterio. Hay que destacar aquí que el artesonado que cubre el altar mayor es original del siglo XV, procedente del desaparecido hospital de San Salvador (ver reseña).

Completan el conjunto dos capillas a la manera mudéjar, restauradas:

- Capilla del Santísimo y del Perdón: cubierta por un alfarje mudéjar y enmarcado el altar por un arco de herradura a modo de arco triunfal. Posee unos iconos orientales obra de la artista búlgara Silvia Borisova Nikolova, pintora afincada en Buitrago.
- Capilla de la Virgen de las Flores: ha sido recientemente restaurada y está dedicada a esta Virgen por su antigua tradición en Buitrago.

Todas las obras de restauración han sido llevadas a cabo por los alumnos de la Escuela-Taller San Francisco de Asís en la que se enseñan diversos oficios a chicos y chicas de edades comprendidas entre 13 y 16 años.

En el exterior de la iglesia destaca la elevada torre, siempre destacada en el perfil de Buitrago, que cuenta con unos hermosos elementos mudéjares perfilando con ladrillo los 16 vanos, cuatro en cada cara, con los que cuenta. Los arcos de medio punto en estos huecos parecen indicar una fecha de construcción entorno a los siglos XI-XII.

5.5 PUENTE DEL ARRABAL

También llamado Puente Viejo, es el puente conservado más antiguo de Buitrago, y se encargaba de comunicar el recinto amurallado con el arrabal del Andarrío. Las primeras referencias que de él se tienen corresponden al siglo XIV, aunque pudiera ser anterior. Históricamente, sirvió de paso del Río Lozoya para el Camino Real de Francia y para los rebaños trashumantes de la Cañada Real Segoviana.



En su lado norte se conservan dos contrafuertes, mientras que en la parte sur pueden apreciarse unos arquillos adosados, restos de un pequeño acueducto que transportaba las aguas residuales de las casas y las procedentes de los lavaderos de lanas de las afueras de la villa.

5.6 LA CASA DEL BOSQUE

Un edificio muy interesante es la Casa del Bosque. Está situada en la finca homónima, en las proximidades de Buitrago, y su estado actual es bastante ruinoso. Se construyó entre 1596 y 1601 por el V Duque del Infantado. Su fábrica es, básicamente, de madera, piedra, ladrillo y teja. Su función era recreativa dada la riqueza cinegética y belleza natural del entorno. Fue visitada por Felipe III entre el 12 y el 16 de mayo de 1601, invitado por el Duque del Infantado.

Es importante resaltar aquí el significado de este edificio por ser un buen ejemplar de la arquitectura manierista española. Se aprecia la influenciada italiana de Palladio y Serlio

5.7 PUENTE CALICANTO

Localizado sobre el arroyo de los Robles, cerca ya del límite de Villavieja. Fue realizado por el Concejo de Buitrago en el año 1579. Su nombre procede de la fábrica utilizada en su construcción, de mampostería, es decir de cal y canto. De pequeñas dimensiones y un solo ojo de medio punto realizado con sillares de piedra, ha perdido hoy gran parte de sus protecciones laterales, aunque conserva restos de la pavimentación original del tablero, que consiste en lajas de piedra de considerables dimensiones.

5.8 EDIFICIOS DESAPARECIDOS

Buitrago ha contado, a través del tiempo, con una gran cantidad de edificios religiosos hoy desaparecidos. La circunstancia de la situación estratégica de la población, y a veces también la desidia, se han coligado para

acabar con gran parte de su patrimonio. Entre otros contó Buitrago con dos sinagogas, varias ermitas, cuatro iglesias...

- Hospital de San Salvador. En 1455 D. Íñigo López de Mendoza, I Marqués de Santillana, funda el Hospital de San Salvador en Buitrago. Este edificio contaba con: una iglesia, de la que sólo se conserva el arco ojival de su portada, el artesonado de la capilla mayor - en la actualidad cubre el altar mayor de la Iglesia de Santa María - y el retablo, obra de Jorge Inglés, hoy conservado en el palacio de los Duques del Infantado de Madrid. El edificio desapareció en 1948.
- Iglesia de San Juan. Esta iglesia se hallaba en el solar que actualmente ocupa la plaza de Picasso y el Ayuntamiento. Posiblemente fuera del siglo XIV, pero ya no existía a principios del XX. Contaba con tres naves de ábside semicircular, techo de madera sobre arcos y varias capillas góticas. El coro se disponía a los pies del templo, y el campanario en el lado del Evangelio. Éste último subsistió hasta los años 40.
- Iglesia de San Antolín o Ermita de la Virgen de las Flores. La parroquia de San Antolín se encontraba en el arrabal de Andarrío. Esta iglesia, siempre relacionada con los asuntos del regadío, albergó el Tribunal de las Aguas. Tras varios años de abandono se transformó en una ermita bajo la advocación de Nuestra Señora de las Flores.

6 FACTORES SOCIODEMOGRÁFICOS

6.1 ENCUADRE SOCIODEMOGRÁFICO

Buitrago del Lozoya se consolida como uno de los principales núcleos de referencia residencial, administrativa y de servicios de la Sierra Norte de la Comunidad de Madrid, alcanzando en el año 2025 una población de 2.034 habitantes. A pesar de su escala rural dentro del conjunto de la región autónoma, el municipio muestra una trayectoria demográfica singular marcada por una notable volatilidad. Tras sufrir una fase crítica de retroceso demográfico entre 2012 y 2016, cuando el padrón llegó a descender hasta los 1.861 efectivos, la última década ha certificado un cambio de ciclo expansivo, logrando recuperar y consolidar la barrera de los 2.000 habitantes en 2025.

Este dinamismo reciente no responde a una inercia biológica interna, sino que depende de factores externos de atracción residencial. El balance demográfico del municipio está condicionado por un crecimiento vegetativo estructuralmente negativo que arrastra una década entera de déficit (estabilizado en torno a las -10 defunciones netas anuales), lo que significa que la recuperación poblacional descansa exclusivamente en saldos migratorios positivos. Destaca de forma extraordinaria el impacto post-pandemia en el año 2020, periodo en el que el municipio registró una tasa de crecimiento del 3,98%, evidenciando la atracción de nueva población procedente de áreas urbanas densas y el empadronamiento de segundas residencias en busca de mayor calidad ambiental.

La estructura demográfica de Buitrago del Lozoya se define a través de una pirámide marcadamente regresiva con una base estrecha condicionada por la baja natalidad (el tramo de 0 a 4 años apenas representa el 4% del total por sexo). No obstante, el municipio exhibe una notable capacidad de retención de familias con menores en edad escolar, visible en el ensanchamiento de los tramos de 4 a 14 años. El núcleo central de la población activa se concentra de forma muy acusada en la cohorte de 45 a 49 años, que se erige como el principal vector demográfico local superando el 8% de los efectivos. Como contrapartida, el perfil acusa un profundo estrangulamiento en el tramo de 25 a 29 años, reflejo de la emigración de jóvenes adultos hacia el área metropolitana de Madrid por razones formativas y laborales.

A diferencia de los entornos urbanos homogéneos de la región, la distribución por género en Buitrago del Lozoya muestra una doble asimetría: por un lado, existe una notable masculinización de la población activa entre los 35 y los 54 años (con picos masculinos que rozan el 9% frente al 6-8% femenino), vinculada a un mercado de trabajo local tradicionalmente asociado a sectores de baja ocupación femenina; por otro lado, se constata una clara feminización de la vejez en los tramos superiores de la pirámide (más de 75 años), culminando en una presencia casi exclusiva de mujeres en las cohortes de longevidad avanzada (100 años o más).

Desde una perspectiva territorial, la baja densidad poblacional del término municipal -característica del entorno montañoso de la Sierra Norte- contrasta con el carácter compacto de su núcleo histórico. Esta configuración exige una planificación urbanística eficiente en el Plan General, orientada a dotar de flexibilidad a las infraestructuras de servicios públicos ante las oscilaciones estacionales de población vinculada y los fines de semana. Asimismo, los elevados índices de envejecimiento estructural imponen la necesidad de implementar políticas de suelo destinadas a la promoción de vivienda asequible y dotaciones asistenciales, elementos clave para fijar el talento joven y garantizar el relevo generacional.

Año	Total Buitrago	Total CM	Año	Total Buitrago	Total CM
1996	1.403	5.198.753	**2011**	2.078	6.425.573
1997		5.242.444	**2012**	2.031	6.414.709
1998	1.404	5.284.618	**2013**	1.964	6.378.297
1999	1.419	5.329.606	**2014**	1.952	6.385.298
2000	1.471	5.379.087	**2015**	1.865	6.424.275
2001	1.565	5.478.405	**2016**	1.861	6.476.705
2002	1.668	5.638.827	**2017**	1.854	6.549.519
2003	1.697	5.766.566	**2018**	1.875	6.641.648
2004	1.755	5.866.186	**2019**	1.884	6.747.068
2005	1.856	5.953.604	**2020**	1.959	6.755.828
2006	1.937	6.074.984	**2021**	1.940	6.726.884
2007	1.936	6.226.195	**2022**	1.948	6.848.354
2008	2.068	6.327.594	**2023**	1.967	7.004.414
2009	2.078	6.373.532	**2024**	1.973	7.122.776
2010	2.068	6.394.239	**2025**	2.034	7.169.262

Figura 34: Evolución demográfica comparativa entre la Comunidad de Madrid y Buitrago del Lozoya. Elaboración propia a partir del INE. (Serie 1996-2025).

6.2 EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA MUNICIPAL

El comportamiento demográfico de Buitrago del Lozoya durante el siglo XX estuvo caracterizado por notables fluctuaciones. Hasta la década de 1930 el municipio mantuvo un ritmo de crecimiento constante, truncado en el periodo 1930-1940 por un descenso del 20% en sus efectivos poblacionales, coincidiendo con la Guerra Civil y la primera posguerra. Tras una recuperación transitoria en los años 50, la década de los 60 e inicios de los 70 reflejó con nitidez el impacto del éxodo rural hacia el área metropolitana de Madrid. A finales de los 70 se inició una tendencia expansiva que se consolidó de manera patente en los años 80, registrando un incremento del 49% en el volumen de habitantes.

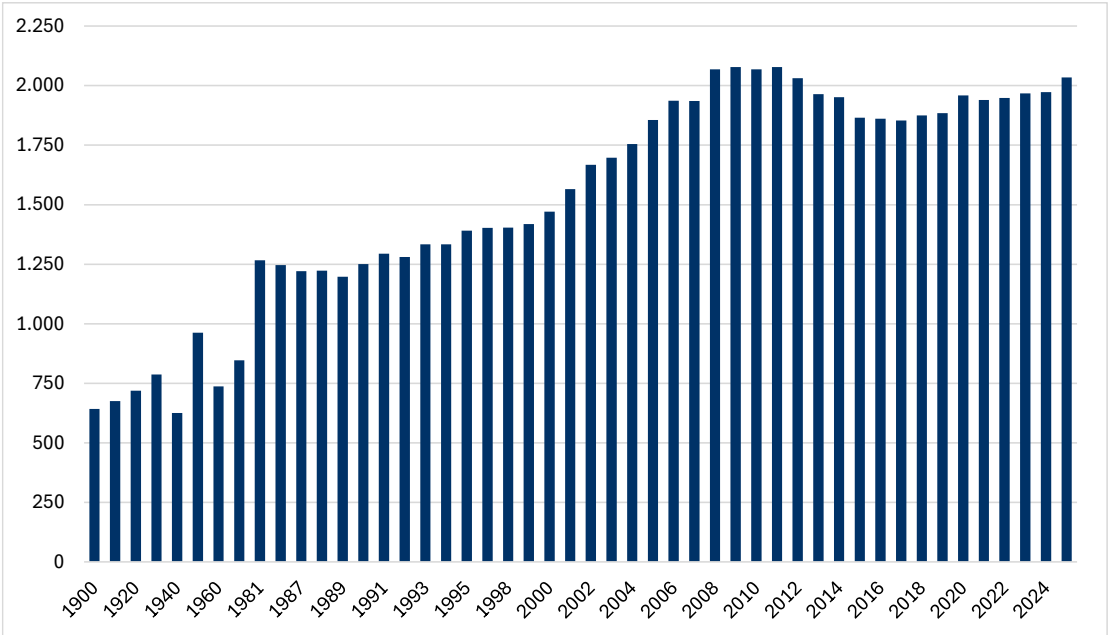


Figura 35: Evolución demográfica de Buitrago del Lozoya. Elaboración propia a partir del INE. (Serie 1990 - 2025).

Este impulso demográfico se prolongó durante la primera década del siglo XXI, alcanzando un máximo histórico de 2.078 habitantes en los años 2009 y 2011. A partir de esa fecha, en consonancia con la coyuntura económica global, el municipio experimentó un retroceso continuado hasta fijar su población en 1.861 habitantes en 2016. Sin embargo, la serie histórica reciente (2017-2025) constata un cambio de ciclo y una sólida recuperación de la trayectoria de crecimiento: el padrón municipal se ha estabilizado nuevamente al alza, superando en el año 2025 la barrera de los 2.000 habitantes (2.034 efectivos) y mostrando un comportamiento paralelo al dinamismo de la Comunidad de Madrid.

Atendiendo a la tasa de crecimiento demográfico, tanto municipal como autonómica, se distingue una primera fase expansiva, desde inicios de la serie al 2008. EN esta fase, coincidiendo con el "boom" inmobiliario y de inmigración exterior, Buitrago del Lozoya experimentó tasas de crecimiento verdaderamente intensas, alcanzando picos del 6,39% (2001), 6,58% (2002) y 6,82% (2008). Aunque la Comunidad de Madrid (CM) también crecía con fuerza, sus tasas máximas se movieron entre el 1,8% y el 2,9%. Esto demuestra que Buitrago actuó como un foco de atracción demográfica muy potente a nivel local en esa década, multiplicando la velocidad de crecimiento regional de algunos años específicos.

Luego, llega una fase de crisis que va desde el 2009 al 2017. Mientras que la Comunidad de Madrid sufrió un bache muy leve e incluso volvió a tasas positivas rápidamente a partir de 2014, Buitrago encadenó 6 años consecutivos de pérdida de población. El año 2015 fue especialmente crítico para el municipio, con un descenso del -4,46% (una pérdida notable de efectivos para una población de este tamaño), mientras que la región en su conjunto ya crecía al 0,61%. Los entornos rurales pequeños suelen sufrir con más retraso y mayor crudeza los procesos de emigración económica o retorno hacia núcleos urbanos mayores tras las crisis de empleo.

Tras ello, llega un periodo de recuperación con cambios en las tendencias, que va desde el 2018 al 2025. En este sentido, destaca el 2020 en ambas escalas. Mientras que Buitrago registra un crecimiento del 3,98%la Comunidad de Madrid se estanca de golpe en un 0,13%. Esto evidencia el fenómeno que se dio en muchos municipios de la Sierra de Madrid, que fue el empadronamiento de personas de segunda residencia o la búsqueda de entornos rurales y residenciales con mayor calidad de vida durante el confinamiento.

Tras un leve ajuste en 2021, la tendencia reciente confirma que Buitrago ha entrado de nuevo en ciclo expansivo. El año 2025 cierra con un repunte del 3,09%, superando la barrera de los 2.000 habitantes y batiendo de nuevo el crecimiento medio regional (0,65%).

Año	Buitrago del Lozoya		Comunidad de Madrid	
	Total	TC	Total	TC
1996	1.403		5.198.753	
1997	----		5.242.444	0,84%
1998	1.404		5.284.618	0,80%
1999	1.419	1,07%	5.329.606	0,85%
2000	1.471	3,66%	5.379.087	0,93%
2001	1.565	6,39%	5.478.405	1,85%
2002	1.668	6,58%	5.638.827	2,93%
2003	1.697	1,74%	5.766.566	2,27%
2004	1.755	3,42%	5.866.186	1,73%
2005	1.856	5,75%	5.953.604	1,49%
2006	1.937	4,36%	6.074.984	2,04%
2007	1.936	-0,05%	6.226.195	2,49%
2008	2.068	6,82%	6.327.594	1,63%
2009	2.078	0,48%	6.373.532	0,73%
2010	2.068	-0,48%	6.394.239	0,32%
2011	2.078	0,48%	6.425.573	0,49%
2012	2.031	-2,26%	6.414.709	-0,17%
2013	1.964	-3,30%	6.378.297	-0,57%
2014	1.952	-0,61%	6.385.298	0,11%
2015	1.865	-4,46%	6.424.275	0,61%
2016	1.861	-0,21%	6.476.705	0,82%
2017	1.854	-0,38%	6.549.519	1,12%
2018	1.875	1,13%	6.641.648	1,41%
2019	1.884	0,48%	6.747.068	1,59%
2020	1.959	3,98%	6.755.828	0,13%
2021	1.940	-0,97%	6.726.884	-0,43%
2022	1.948	0,41%	6.848.354	1,81%
2023	1.967	0,98%	7.004.414	2,28%
2024	1.973	0,31%	7.122.776	1,69%
2025	2.034	3,09%	7.169.262	0,65%

Figura 36: Evolución de la tasa de crecimiento (TC) entre la Comunidad de Madrid y Buitrago del Lozoya. Elaboración propia a partir del INE. (Serie 1996-2025).

6.3 ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN

La pirámide de población de Buitrago del Lozoya presenta un perfil regresivo, caracterizado por un estrechamiento en la base (baja natalidad) y un ensanchamiento en los tramos centrales y superiores, lo que constata el proceso general de envejecimiento demográfico que afecta al municipio. No obstante, el análisis detallado por grandes grupos de edad revela dinámicas específicas de gran relevancia para la planificación territorial:

La base muestra una contracción acusada en el grupo de 0 a 4 años (aproximadamente un 4% de hombres y algo menos del 4% de mujeres), lo que evidencia un índice de natalidad reducido. Sin embargo, se observa un ligero ensanchamiento en los tramos de 4 a 9 años y de 10 a 14 años (que rondan el 5-6%). Este repunte

indica una atracción o retención puntual de familias jóvenes con hijos en edad escolar, un factor clave para el mantenimiento de los equipamientos educativos locales.

El bloque desde los 15 años hasta los 64 años concentra el mayor volumen de efectivos del municipio, con un abombamiento máximo en las cohortes de 40 a 54 años. Es especialmente reseñable el tramo de 45-49 años, que representa el auténtico vector demográfico de Buitrago (superando el 8% en ambos sexos). Como contrapartida, se detecta un "estrangulamiento" o pérdida de efectivos en el tramo de 25-29 años, especialmente visible en el lado masculino (apenas supera el 4%). Esta muesca es un indicador clásico de la emigración de jóvenes adultos hacia el área metropolitana en búsqueda de formación superior o inserción en el mercado laboral.

El tramo superior de la pirámide muestra un perfil maduro y desarrollado, coincidiendo con las personas mayores de 65 años. Destaca la notable sobremortalidad masculina en las edades más avanzadas: a partir de los 75 años, las barras del lado de las mujeres (celeste) son sistemáticamente más largas que las de los hombres (azul oscuro), culminando en una presencia casi exclusiva de mujeres en el tramo de 100 años o más. Este fenómeno de feminización de la vejez es crítico para la planificación de servicios asistenciales y sanitarios a largo plazo.

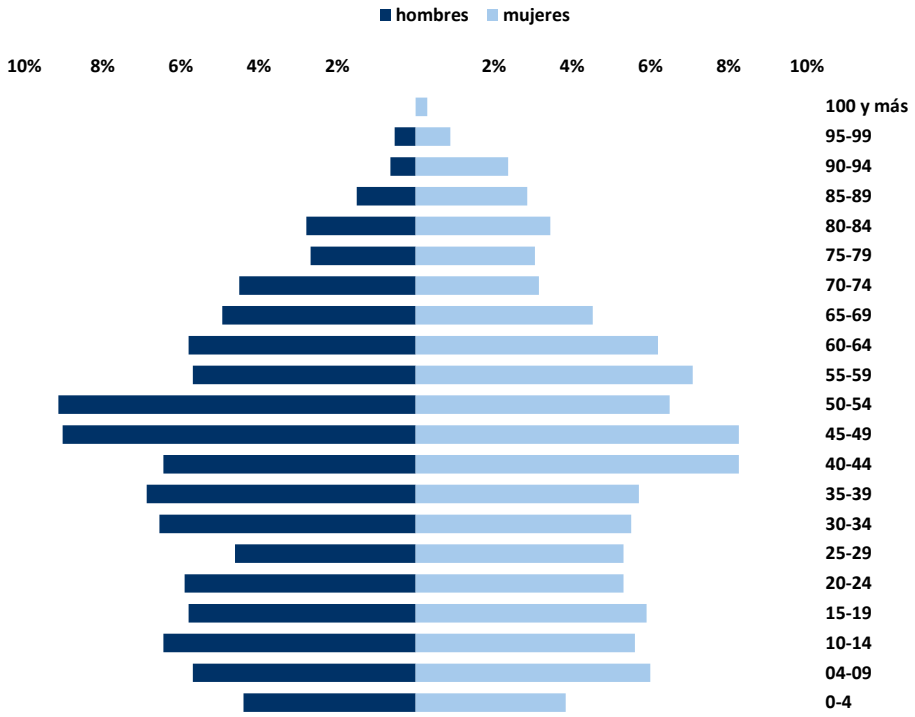


Figura 37: Pirámide de población por grupos quinquenales de Buitrago del Lozoya. Elaboración propia a partir del INE, 2022.

Asimismo, a diferencia de los entornos urbanos homogéneos, la pirámide de Buitrago exhibe una marcada asimetría en varios tramos de la edad laboral activa. Entre los 35 y los 54 años, el porcentaje de población masculina es visiblemente superior al de la femenina (con picos que rozan el 9% de hombres frente al 6-8% de mujeres). Esta masculinización de la población activa suele asociarse en el medio rural a estructuras de empleo locales vinculadas al sector primario, la construcción, la gestión forestal o los servicios de mantenimiento, sectores tradicionalmente con mayor ocupación masculina, lo que puede actuar como un freno a la fijación de población femenina joven en el municipio.

No obstante, si se analiza la evolución histórica del volumen total de población por sexos (Serie 1996-2025), este fenómeno de masculinización constituye una anomalía temporal. Salvo en el periodo comprendido entre 2004 y 2010, -coincidiendo con la fase de máxima intensidad constructiva y expansiva del municipio, donde el número de hombres superó al de mujeres (alcanzando un máximo de 1.058 hombres frente a 1.020 mujeres en 2009)-, el comportamiento estructural de Buitrago del Lozoya es predominantemente femenino. Tanto en la serie histórica de finales de los años 90 como en todo el ciclo posterior a 2011 y hasta la actualidad (2025), el número de mujeres supera sistemáticamente al de hombres. Este patrón reafirma el peso e impacto

que tiene la mayor esperanza de vida y la feminización de la vejez en el balance demográfico global del municipio.

Año	Hombres	Mujeres	Año	Hombres	Mujeres
1996	686	717	**2012**	1.003	1.028
1998	700	704	**2013**	976	988
1999	699	720	**2014**	947	1.005
2000	723	748	**2015**	908	957
2001	759	806	**2016**	895	966
2002	825	843	**2017**	887	967
2003	848	849	**2018**	910	965
2004	889	866	**2019**	898	986
2005	938	918	**2020**	933	1.026
2006	967	970	**2021**	930	1.010
2007	966	970	**2022**	931	1.017
2008	1.046	1.022	**2023**	957	1.010
2009	1.058	1.020	**2024**	957	1.016
2010	1.039	1.029	**2025**	989	1.045
2011	1.034	1.044			

Figura 38: Evolución de la población por sexos de Buitrago del Lozoya. Elaboración propia a partir del INE. Serie 1996-2011.

6.3.1 NATALIDAD Y MORTALIDAD

El crecimiento vegetativo constituye un indicador para evaluar la capacidad de reemplazo generacional, en este caso de Buitrago del Lozoya. La evolución de la serie histórica registrada entre 1996 y 2023 permite identificar tres periodos diferenciados.

En primer lugar, a finales de los años 90, el municipio presentaba un saldo vegetativo prácticamente plano, oscilando levemente en terreno negativo (con valores entre -1 y -4). El año 1998 marcó un equilibrio técnico con un saldo de cero, reflejando el comportamiento demográfico inercial de la comarca antes del cambio de ciclo socioeconómico.

Luego, coincidiendo con el fuerte dinamismo económico y residencial analizado en las tasas de crecimiento total, el saldo vegetativo entró en un prolongado superávit que duró más de una década. El municipio alcanzó sus picos máximos de crecimiento natural en los años 2005 y 2008, registrando en ambos un saldo positivo de +12 efectivos (más nacimientos que defunciones). Este repunte sostenido denota el arraigo temporal de parejas jóvenes con alta tasa de fertilidad.

Y, por último, el año 2015 representa un punto de quiebre absoluto en el gráfico, donde la curva se desploma bruscamente hasta su mínimo histórico de -14. Desde ese momento y hasta la actualidad, el crecimiento natural no ha vuelto a recuperar el signo positivo en ningún año, encadenando una década entera de saldos negativos. Destaca especialmente el bienio 2018-2021, con un valle crítico en 2019 (-16), agudizado posteriormente por la sobremortalidad e impacto de la pandemia del Covid-19 en 2021 (-15). En los años más recientes (2022-2024), el saldo se ha estabilizado en torno a los -10 efectivos anuales.

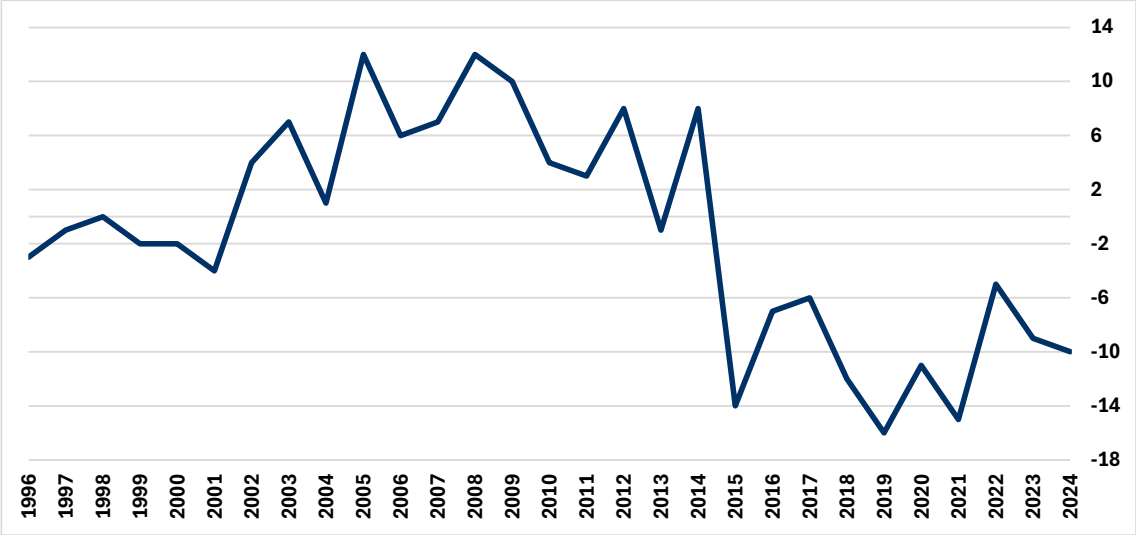


Figura 39: Evolución del crecimiento vegetativo de Buitrago del Lozoya. Elaboración propia a partir del INE. Serie 1996-2024.

6.3.2 ÍNDICE DE VEJEZ

Recoge la proporción existente entre los mayores de 65 años y el resto de la población. En este caso podemos afirmar encontrarnos ante una población escasamente envejecida, y tan sólo el 19% tiene más de 65 años, por tanto, se encuentra dentro de los municipios españoles con un índice de vejez muy bajo, teniendo en cuenta que la media del índice de vejez de la provincia es de 14,8% sobre todo si tenemos en cuenta que el índice de infancia y juventud es superior. Esto ofrece buenas perspectivas respecto a las proyecciones de población y hace tener un cierto optimismo sobre la evolución a corto y medio plazo de los habitantes de Buitrago del Lozoya.

6.4 MIGRACIONES

Tal y como se ha sugerido en los apartados previos, la capacidad de Buitrago del Lozoya para mantener su crecimiento y compensar su déficit vegetativo estructural depende de manera exclusiva de la atracción de población exterior. El análisis de los datos oficiales sobre el Saldo Migratorio, en el periodo 2021-2024 según el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, constata un balance global positivo, aunque con notables oscilaciones anuales y de género.

Tras la crisis pandémica, el año 2021 inició la serie con una notable atracción neta de 40 personas. Este dinamismo experimentó una desaceleración transitoria en 2022, registrando un saldo positivo más moderado de 18 efectivos, para volver a repuntar en 2023 con un saldo de 29. El punto álgido del periodo se localiza en el año 2024, donde el flujo migratorio neto se disparó hasta alcanzar las 86 personas, consolidando el papel de Buitrago del Lozoya como un foco residencial atractivo y dinámico dentro de la comarca de la Sierra Norte.

En cuanto al análisis desagregado por género revela que el componente masculino ha mantenido una regularidad netamente positiva a lo largo de toda la serie. El saldo de hombres registró valores de 25 en 2021, 20 en 2022, 18 en 2023 y un máximo de 49 en 2024. Por su parte, el saldo migratorio de las mujeres muestra una mayor volatilidad, ya que se situó en 15 en 2021, llegó a entrar en terreno negativo en 2022 con un saldo de -2 (único registro contractivo de la serie), se recuperó levemente en 2023 con 11 y experimentó un crecimiento sustancial en 2024 alcanzando las 37 mujeres netas.

6.5 PROYECCIONES DE POBLACIÓN

Como referencia para dimensionar la necesidad de vivienda en el municipio en los próximos 20 años, se realiza una estimación de la población previsible en el horizonte 2024-2045 basada en los datos expuestos en el presente capítulo de la Memoria de Información. A partir de esos datos se han elaborado tres escenarios de proyección basados en diferentes hipótesis de crecimiento anual medio, con el objetivo de seleccionar el escenario más verosímil.

1) La primera hipótesis aplica a la población de 2025 la tasa de crecimiento del periodo 2020-2025 (TC 1,30% anual), que se corresponde con los últimos cinco años de dinámica demográfica en el municipio. Esta proyección estima que en 2045 Buitrago tendrá 2.634 habitantes. Esta hipótesis adoptada se concibe como la más plausible, dado que este periodo refleja dinámicas recientes. Por ello, se considera que esta hipótesis ofrece una proyección más realista y prudente.

2) La segunda hipótesis, se basa en la tasa media de crecimiento del periodo 1998-2006 (3,67% anual), que se corresponde al ciclo de mayor expansión demográfica. Esta hipótesis se descarta por considerarse excepcional y no reproducible en el contexto actual. El fuerte crecimiento del periodo 2001-2006 estuvo vinculado a circunstancias económicas y territoriales muy específicas, que no solo no se dan en la actualidad, sino que desembocaron en la crisis española de 2008. Asumir esta tasa significa aceptar la repetición de un ciclo expansivo y extraordinario, incompatible con el marco actual.

3) La tercera utiliza la tasa media de crecimiento de la serie 1996-2025 (1,31% anual), que ofrece una referencia histórica amplia. Aplicando esta tasa, la población que se espera en 2045 es de 2.639 habitantes en todo el municipio. Sin embargo, esta hipótesis también se descarta por considerar que sobrerrepresenta periodos de crecimiento y decrecimiento que ya no forman parte de las tendencias recientes, a pesar de ser muy similar a la tasa de crecimiento de los últimos 5 años. En consecuencia, se puede distorsionar el comportamiento actual de la población y proyecta un crecimiento que resulta demasiado optimista.

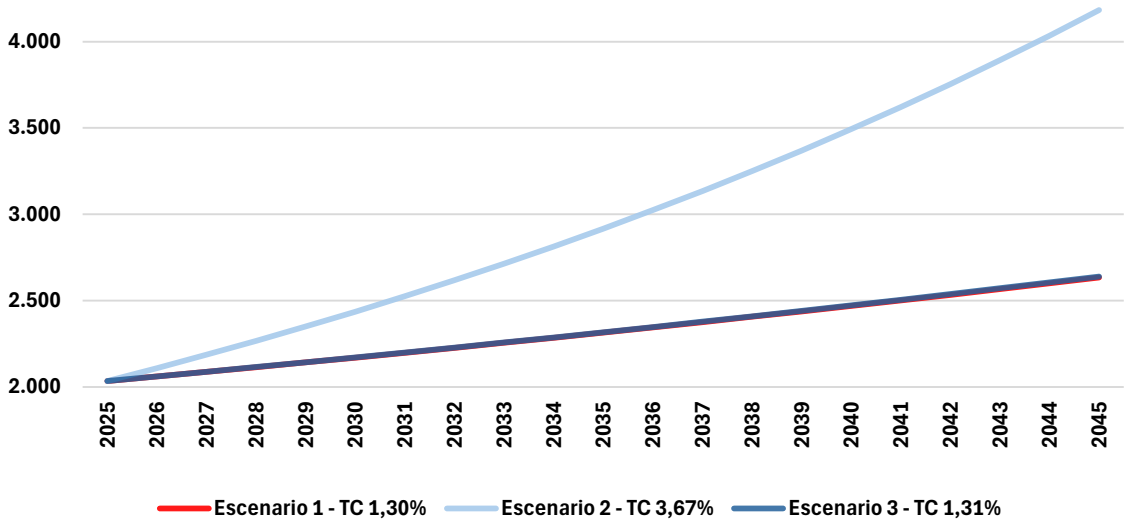


Figura 40. Escenarios de proyección demográfica aplicando diferentes Tasas de Crecimiento Anual Medio (2025-2045). Elaboración propia

De este modo, aplicando la primera hipótesis, se estima que Buitrago del Lozoya incrementará la población en 600 habitantes entre 2025 y 2045, alcanzando un total de 2.634 habitantes al final del periodo. Este crecimiento supone un aumento medio anual de 31 personas, cifra coherente con el crecimiento histórico observado entre 1966 y 2025 (21 personas).

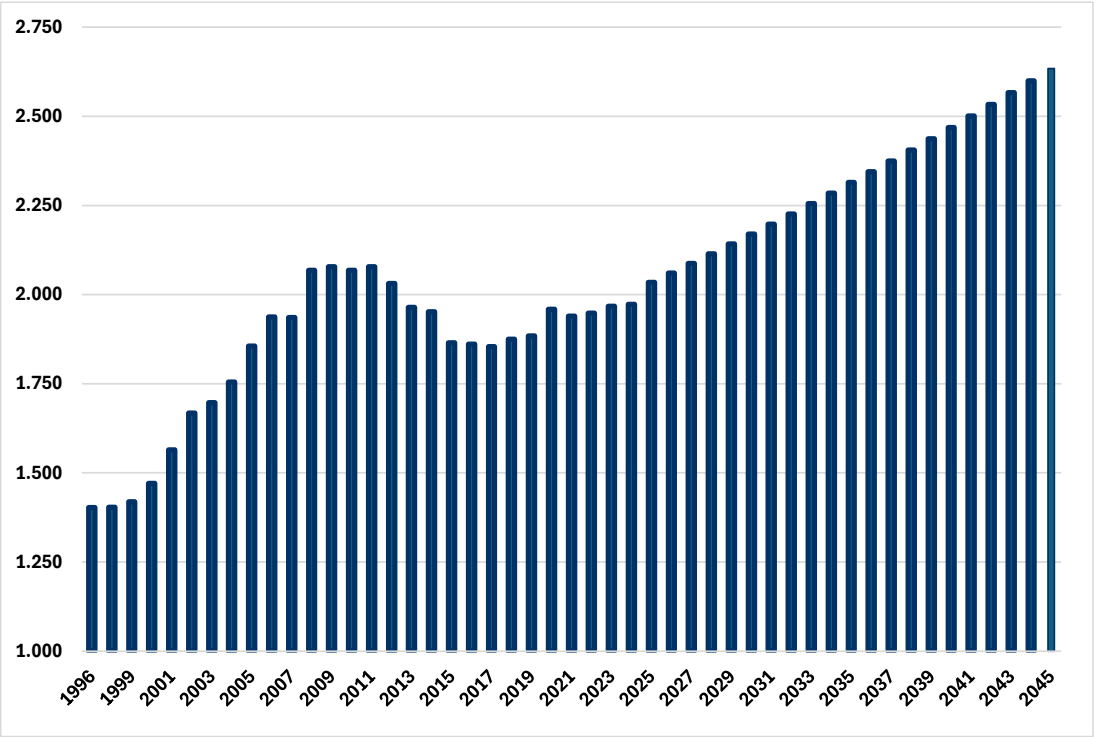


Figura 41. Proyección de población 1996-2045 (aplicando un crecimiento anual de 1,30%). Elaboración propia

7 FACTORES SOCIOECONÓMICOS

7.1 ENCUADRE SOCIOECONÓMICO

En cuanto al contexto municipal socioeconómico, Buitrago del Lozoya actúa como un polo de centralidad terciaria y turística en su entorno comarcal. La actividad local se sustenta fundamentalmente en el sector servicios, dinamizado de forma muy acusada por el comercio de proximidad, la hostelería y un turismo cultural atraído por su valioso conjunto histórico catalogado y su recinto amurallado. Si bien este sector terciario representa el motor de la economía local, introduce ciertos retos vinculados a la estacionalidad laboral del empleo. El tejido productivo se complementa de forma secundaria con actividades ligadas a la construcción, la pequeña industria artesanal y la gestión de recursos agroforestales, conformando un ecosistema empresarial integrado predominantemente por microempresas y trabajadores autónomos con una alta capacidad de resiliencia en el entorno rural.

7.1.1 RENTA Y NIVELES DE INGRESOS DE LA POBLACIÓN

El análisis de la Renta Disponible Bruta Municipal (RDBM) per cápita permite calibrar la capacidad económica de los hogares de Buitrago del Lozoya y definir el perfil de demanda de bienes, servicios y vivienda en el municipio. La evolución de la serie histórica entre 2015 y 2023 muestra un crecimiento sostenido de los ingresos locales, aunque condicionado por una brecha estructural respecto a la media de la Comunidad de Madrid.

La renta disponible por habitante en Buitrago del Lozoya ha experimentado un incremento constante y lineal a lo largo de todo el periodo analizado. En 2015, el indicador se situaba en 12.220 euros, ascendiendo gradualmente hasta los 14.118 euros en el año de la pandemia (2020). Los registros más recientes muestran una notable aceleración de este crecimiento, alcanzando los 16.347 euros en 2022 y marcando un máximo de 17.584 euros en 2023. En términos globales, la renta disponible per cápita del municipio se ha incrementado en un 43,9% desde 2015.

A pesar de la positiva evolución interna del municipio, los niveles de renta de Buitrago del Lozoya se posicionan muy por debajo del promedio de la Comunidad de Madrid, una característica habitual en los municipios rurales y de montaña alejados de la corona metropolitana. En 2015, la diferencia respecto a la media regional era de -4.908 euros (12.220 € frente a 17.128 €). Esta brecha económica se amplió progresivamente durante el ciclo expansivo prepandemia, alcanzando su diferencial máximo en 2021 con -5.825 euros. En los últimos dos años (2022-2023), aunque la Comunidad de Madrid ha seguido creciendo con fuerza hasta fijar su media en 23.159 euros, Buitrago ha logrado recortar levemente distancias, situando la diferencia actual en -5.575 euros.

Asimismo, cabe señalar que la capacidad de aumento de la rente en el periodo analizado también es menor en el término municipal, aumentando en Buitrago entre el 2015 y el 2023 en 5.364 € frente a los 6.031€ que aumenta en la Comunidad de Madrid en el mismo periodo.

Año	Buitrago del Lozoya	Comunidad de Madrid	Diferencia
2015	12.220	17.128	-4.908
2016	12.431	17.552	-5.121
2017	12.771	18.082	-5.311
2018	13.256	19.042	-5.786
2019	13.773	19.481	-5.708
2020	14.118	19.550	-5.432
2021	14.646	20.471	-5.825
2022	16.347	21.775	-5.428
2023	17.584	23.159	-5.575
Aumento	**5.364**	**6.031**	

Figura 42. Indicador de Renta Disponible Bruta Municipal per cápita. Elaboración propia partir del IECM.

7.1.2 EMPLEO Y DESEMPLEO

En los años previos a la crisis financiera global, el municipio disfrutaba de una coyuntura laboral favorable. Entre 2006 y 2007, el volumen de parados se mantuvo congelado en 74 registros, lo que suponía una tasa de paro reducida del 3,82%, la cual es casi la más baja en toda la serie analizada. El punto óptimo de toda la serie se alcanzó en 2008, año en el que el desempleo descendió hasta su mínimo histórico con 69 personas registradas y una tasa del 3,34%, coincidiendo con el pico de atracción demográfica y actividad constructiva en el municipio.

A partir de 2009, el cambio de ciclo económico golpeó con severidad al mercado de trabajo local. El número de desempleados rompió la barrera del centenar en 2009 (105 registros y 5,05%) y escaló de forma ininterrumpida hasta alcanzar el techo crítico de la serie en 2013, año en el que Buitrago registró 174 personas en paro y una tasa máxima del 8,86%. Esta destrucción de puestos de trabajo coincide temporalmente con la fase de pérdida continuada de habitantes que sufrió el padrón municipal en esos mismos años.

Tras registrar un leve descenso en 2014 (165 parados y 8,45%), el mercado laboral inició una progresiva y constante absorción del desempleo. Los registros bajaron hasta lograr situarse por debajo de la barrera psicológica del 5% en 2019 (91 parados y 4,83%). Durante el año de la pandemia (2020), el volumen total apenas osciló, registrando 92 parados y una tasa del 4,70%, un comportamiento amortiguado en gran medida por la contención de los expedientes de regulación temporal de empleo.

El año 2021 reflejó el desajuste diferido de la crisis sanitaria, con un repunte que elevó el desempleo a 131 registros (6,75%). No obstante, este repunte fue absorbido en 2022, cuando el paro cayó bruscamente a 84 personas (4,31%). En el trienio final (2023-2025), el mercado laboral ha consolidado una tendencia de estabilidad estructural en torno al pleno empleo: tras ligeras oscilaciones en 2023 (92 registros y 4,68%) y 2024 (95 registros y 4,82%), el año 2025 cierra con una notable mejoría, fijando el desempleo en 83 personas y la tasa de paro en un óptimo 4,08%.

Año	Tasa de paro	Nº registros
2006	3,82%	74
2007	3,82%	74
2008	3,34%	69
2009	5,05%	105
2010	6,29%	130
2011	8,28%	172
2012	8,12%	165
2013	8,86%	174
2014	8,45%	165
2015	7,72%	144
2016	6,93%	129
2017	5,83%	108
2018	5,12%	96
2019	4,83%	91
2020	4,70%	92
2021	6,75%	131
2022	4,31%	84
2023	4,68%	92
2024	4,82%	95
2025	4,08%	83

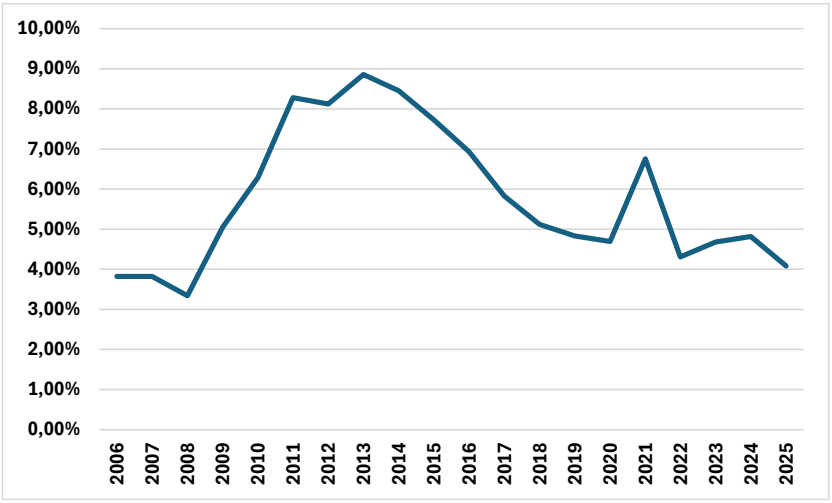


Figura 43. Evolución del paro registrado en el municipio. Elaboración propia partir del IECM.

Complementando el análisis del desempleo, el volumen anual de contratos registrados en Buitrago del Lozoya constituye un indicador del dinamismo y la rotación laboral en el municipio. La serie histórica comprendida entre 2006 y 2025 refleja los ciclos de expansión, contracción sectorial y los efectos de los cambios regulatorios en el mercado de trabajo comarcal.

En este sentido, en los años previos al cambio de ciclo financiero, el volumen de contratación mostraba niveles notables, alcanzando los 867 contratos en 2006 y un pico de 950 en 2008. A partir de 2009, en consonancia con la destrucción de empleo analizada anteriormente, la contratación sufrió un fuerte retroceso. El indicador descendió de manera continuada hasta tocar su mínimo histórico en 2012, con apenas 404 contratos registrados, lo que constata la parálisis económica que afectó a la edificación y a los servicios locales durante el núcleo de la crisis.

A partir de 2015, el mercado de trabajo local experimentó una reactivación muy intensa. El número de contratos anuales se duplicó rápidamente, pasando de 906 en 2015 a romper por primera vez la barrera del millar en 2017 (1.051 contratos). Este proceso expansivo culminó en el bienio 2018-2019, alcanzando el techo histórico de toda la serie en 2019 con 1.507 contratos formalizados, un volumen muy elevado para la escala del municipio que denotaba un escenario de fuerte rotación laboral, impulsado por el auge del sector servicios y la hostelería.

Impacto de la COVID-19 y cambio de tendencia regulatoria (2020-2025): El año 2020 reflejó el impacto inmediato de las restricciones sanitarias sobre el sector terciario, provocando una caída drástica de la contratación hasta los 963 registros. Tras una recuperación transitoria en 2021 (1.209 contratos), la serie muestra una notable reducción en los años 2022 (795) y 2023 (723).

Año	Nº contratos
2006	867
2007	569
2008	950
2009	614
2010	520
2011	488
2012	404
2013	494
2014	539
2015	906
2016	893
2017	1.051
2018	1.389
2019	1.507
2020	963
2021	1.209
2022	795
2023	723
2024	916
2025	1.190

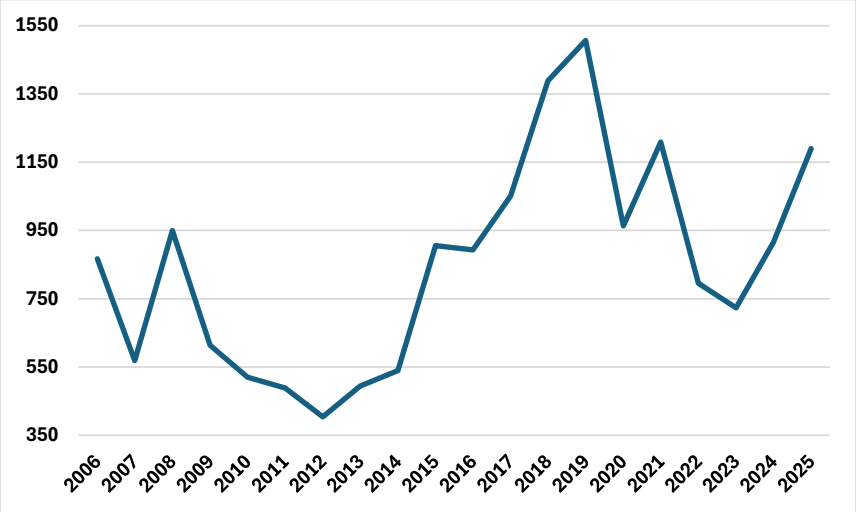


Figura 44. Evolución de los contratos en el municipio. Elaboración propia partir del IECM.

7.1.3 PRODUCTO INTERIOR BRRUTO

La serie económica reciente revela un notable salto cuantitativo en la riqueza generada dentro del término municipal. El Producto Interior Bruto (PIB) de Buitrago del Lozoya ha experimentado una vigorosa senda expansiva a principios de la presente década, pasando de 57.208 miles de euros en 2021 a 74.729 miles de euros en 2022, y consolidando un máximo de 84.502 miles de euros en el año 2023. Este notable incremento del PIB (un 47,7% en solo dos años) se alinea en paralelo con la evolución del volumen de trabajadores vinculados al tejido productivo local.

Año	PIB Municipal (€)
2021	57.208
2022	74.729
2023	84.502

Figura 45. Evolución del Producto Interior Bruto municipal (2021-2023). Elaboración propia partir del IECM.

7.1.4 SITUACIÓN ECONÓMICA Y PRODUCTIVA

Frente a las oscilaciones en el volumen de ocupados y el PIB, el número de Unidades Productivas (empresas y autónomos con actividad en el municipio) muestra una solidez y estabilidad estructural encomiables. Durante la última década, el tejido empresarial ha oscilado de forma muy estrecha en una horquilla de entre 230 y 256 firmas. El pico de densidad empresarial se alcanzó en el año prepandemia (2019 con 256 unidades). Tras el inevitable impacto de la crisis sanitaria de 2020 (que redujo el tejido a 242), el ecosistema productivo se ha estabilizado plenamente en el trienio reciente, registrando 238 empresas en 2023 y 2024, y cerrando 2025 con 233 unidades productivas activas. Este comportamiento demuestra una alta resiliencia y arraigo del empresariado local, compuesto de forma mayoritaria por microempresas y trabajadores autónomos.

Año	Unidades Productivas
2015	244
2016	244
2017	240
2018	251
2019	256
2020	242
2021	231
2022	233
2023	238
2024	238
2025	233

Figura 46. Evolución de las unidades productivas en el municipio. Elaboración propia partir del IECM.

I SECTORES PRODUCTIVOS

Asimismo, analizando la distribución de unidades productivas (Figura 47) por sectores económicos, se destaca lo siguiente:

A. SECTOR PRIMARIO

Este sector tradicional mantiene una presencia testimonial e invariable en el tejido empresarial del municipio. El número de unidades dedicadas a la ganadería, agricultura, caza y selvicultura ha oscilado de forma muy estrecha en torno a los 7 registros en 2015, alcanzando un repunte puntual de 10 empresas en el bienio 2019-2020, y estabilizándose plenamente en 7 firmas activas durante el último trienio (2023-2025). Estos datos reflejan que, si bien la actividad primaria tiene un alto valor identitario en el medio rural, su peso dentro del ecosistema empresarial neto es mínimo.

Como contrapunto sectorial a la estructura predominantemente urbana y de servicios, la serie histórica recoge que en 2020 (último Censo Agrario) pervivían únicamente **18 explotaciones agrícolas** con Superficie Agrícola Utilizada (SAU) en el término municipal. Frente al último dato de 2020, se expone que en 1989 había 39, en 1999 había 27 y en el 2009 había un total de 21 explotaciones agrícolas registradas.

Estos datos constatan el carácter residual y la pérdida de peso específico que los sectores primarios tradicionales (agricultura y ganadería) tienen hoy en día en la economía de Buitrago, quedando relegados frente a la pujanza de los sectores terciarios.

B. SECTOR SECUNDARIO

El componente industrial del municipio acusa una tendencia a la baja y un progresivo desmantelamiento de sus ya reducidas estructuras de transformación. La Industria Manufacturera clásica ha experimentado un retroceso continuo, pasando de 7 unidades en 2015 a tan solo 1 firma en 2025. Idéntico comportamiento contractivo registran las industrias del Metal (que bajan de 4 a 0 unidades en la década) y de la Alimentación e Industria Textil (que se sitúan en 0 registros en 2025). Por su parte, las actividades de minería, electricidad y agua se estabilizan en 1 unidad y el resto de pequeñas industrias en 1 firma. El sector secundario industrial se reduce así a una presencia testimonial en el término municipal.

C. SECTOR TERCIARIO Y DE SERVICIOS

Representa el motor absoluto de la economía de Buitrago del Lozoya, concentrando de forma sistemática más del 80% de todas las unidades productivas del término municipal. Dentro del sector servicios destacan los siguientes subsectores.

- En primer lugar, el comercio y hostelería constituyen la rama principal de actividad del municipio, estrechamente ligada a su función turística. Tras registrar 99 unidades en 2015, el sector se expandió notablemente hasta alcanzar su techo en 2018 con 112 empresas. A pesar del reajuste derivado de la pandemia (99 firmas en 2020), la actividad comercial y hostelera demuestra una gran resiliencia y

estabilidad en la coyuntura reciente, registrando 104 empresas en 2023-2024 y cerrando 2025 con 102 unidades activas.

- El de Servicios Profesionales, Información e Informática es el segmento que muestra el crecimiento más vigoroso y dinámico de toda la serie. Pasó de 28 empresas en 2015 a contraerse ligeramente en los años centrales de la serie, para experimentar un fuerte despegue en el trienio reciente hasta marcar su máximo histórico en 2025 con 35 unidades productivas. Este incremento denota una paulatina modernización del tejido empresarial local a través de actividades basadas en el conocimiento y el soporte profesional.
- Y, las dotaciones Públicas y Otros Servicios son las ramas ligadas a la Administración Pública, Educación y Sanidad reflejan una alta solidez, manteniéndose muy estables entre las 22 unidades de 2015 y las 23 de 2025 (con un pico de 25 en 2023-2024), lo que confirma el papel de Buitrago como centro dotacional básico de la Sierra Norte. Por el contrario, la categoría de Otros Servicios muestra una tendencia a la baja, descendiendo de 31 firmas en 2015 a 21 en 2025, mientras que las actividades de Transporte y Almacenamiento se estabilizan firmemente en torno a los 9 registros anuales en el último quinquenio.

	Sector primario	Sector secundario				
Año	Ganad/Agric	Minería/Agua	Ind. Alim/Textil	Metal	Otras Ind.	Ind. Manufac
2015	7	2	2	4	1	7
2016	6	2	2	2	1	6
2017	7	2	2	1	1	4
2018	5	2	2	1	1	4
2019	10	2	1	2	1	4
2020	10	1	1	0	1	2
2021	7	1	0	0	1	1
2022	8	1	0	0	0	0
2023	7	1	1	0	1	2
2024	7	1	1	0	1	2
2025	7	1	0	0	1	1

	Sector terciario					
Año	Comercio/Hostel	Transp/Almac	Prof/Informát	Financ/Seguros	Admin/Educ/Sanid	Otros Servicios
2015	99	10	28	7	22	31
2016	105	10	25	7	24	32
2017	102	11	25	8	23	31
2018	112	12	26	8	23	29
2019	111	12	25	6	23	32
2020	99	9	28	6	23	32
2021	98	9	26	6	24	26
2022	100	9	28	4	21	25
2023	104	8	27	5	25	22
2024	104	9	32	6	25	23
2025	102	9	35	6	23	21

Figura 47. Evolución de las unidades productivas por sector de actividad económica y subsectores. Elaboración propia partir del IECM.

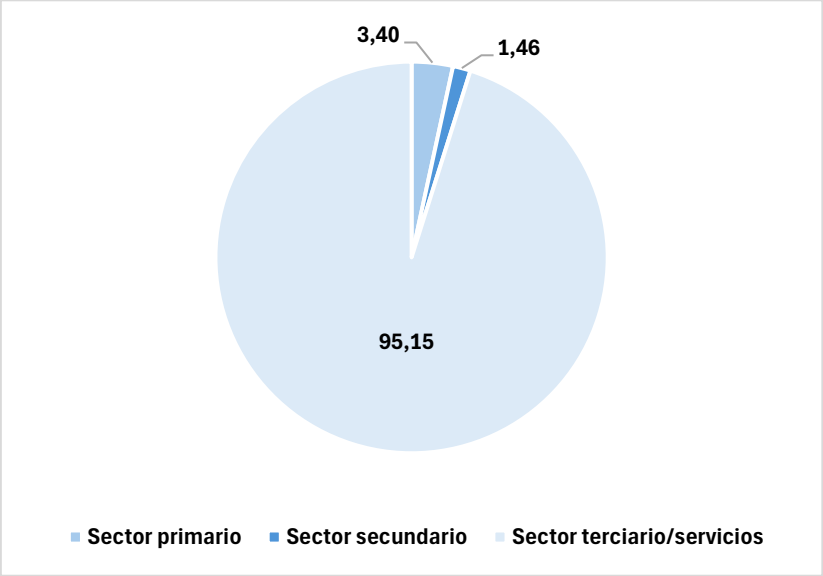


Figura 48. Representación de las unidades productivas por sector de actividad económica en 2025 en porcentajes (%). Elaboración propia partir del IECM.

II TEJIDO EMPRESARIAL

En cuando a la dimensión del **tejido empresarial**, teniendo en cuenta el número de empresas por número de empleados se identifica lo siguiente:

- Ante todo, un predominio de las microempresas sin asalariados o con estructuras mínimas (<3 trabajadores). Este estrato representa el núcleo indiscutible de la economía local. En 2015 contaba con 206 unidades y, tras alcanzar su máximo histórico en 2019 con 207, ha mantenido una notable estabilidad post-pandemia, registrando 187 firmas tanto en 2022 como en 2024, y cerrando 2025 con 184 unidades. Este segmento constituye de manera constante entre el 78% y el 84% de todo el tejido empresarial del municipio, reflejando el fuerte arraigo del comercio familiar, la hostelería menor y los profesionales autónomos.
- Luego, las empresas de pequeña escala muestran dinámicas diferenciadas. Las firmas de 3 a 9 trabajadores han experimentado una tendencia netamente alcista a lo largo de la década, pasando de 22 unidades en 2015 a un techo de 33 en 2024, estabilizándose en 32 en 2025. Por el contrario, el estrato de pequeñas empresas consolidadas (10 a 49 trabajadores) muestra una ligera contracción reciente: se mantuvo estable en torno a las 15-17 unidades durante gran parte de la serie (con un pico de 18 en 2021), pero ha descendido progresivamente hasta fijar 11 unidades en 2025.
- Aunque la presencia de empresas de más de 50 trabajadores es minoritaria, los estratos de mayor dimensión han ganado peso en la primera mitad de esta década, actuando como los principales focos generadores de empleo estable en el municipio. El segmento de 50 a 99 trabajadores, que contaba con una sola empresa en 2015, ha escalado de forma progresiva hasta alcanzar un máximo de 5 unidades en 2025. Asimismo, el tramo de 100 a 249 trabajadores ha pasado de la intermitencia de los años iniciales a consolidar 2 empresas entre 2021 y 2024, registrando 1 unidad en 2025. Finalmente, la estadística recoge la implantación puntual de 1 gran empresa de más de 250 trabajadores durante el bienio 2022-2023, hito inédito en el registro histórico de Buitrago

Año	<3 trab.	3-9 trab.	10-49 trab.	50-99 trab.	100-249 trab.	≥250 trab.
2015	206	22	15	1		
2016	204	24	15		1	
2017	195	26	17	2		
2018	205	27	17	2		
2019	207	30	17	2		
2020	192	31	17	2		
2021	184	26	18	1	2	
2022	187	28	14	1	2	1
2023	186	31	15	3	2	1
2024	187	33	13	3	2	
2025	184	32	11	5	1	

Figura 49. Número de empresas según el número de trabajadores. Elaboración propia partir del IECM.

III ASPECTOS TURÍSTICOS

Por otro lado, el análisis pormenorizado de la planta de alojamientos de Buitrago del Lozoya permite calibrar el perfil del modelo turístico local. Los datos de la serie histórica revelan una clara dualidad entre el estancamiento de las tipologías de hospedaje tradicionales y la rápida expansión de las modalidades vinculadas al entorno rural y vacacional.

En este sentido, la planta hotelera tradicional del municipio ha mostrado una rigidez absoluta durante todo el periodo analizado (2008-2025). El número de hoteles estándar se ha mantenido invariable en 2 establecimientos, exactamente el mismo comportamiento registrado por la modalidad de hostales, congelada en 2 unidades a lo largo de los dieciocho años de la serie.

Asimismo, categorías como hosterías, campamentos de turismo, pensiones, apartamentos con llaves o hoteles-apartamentos mantienen un registro nulo (0 unidades) en toda la serie histórica.

Frente a la parálisis del sector convencional, la diversificación de la oferta turística del municipio arranca a partir del año 2020. En ese ejercicio irrumpe la modalidad de Apartamentos de Turismo Rural, registrando una unidad (junto a una casa rural que causó baja al año siguiente), y experimentando un rápido crecimiento hasta consolidar 3 unidades en 2021 y fijar un techo de 4 establecimientos activos entre 2023 y 2025.

Tal y como se apuntaba en los indicadores generales, las Viviendas de Uso Turístico representan el fenómeno de implantación más reciente en el casco urbano. Sin registros oficiales hasta 2022, el catálogo del municipio da de alta 3 viviendas en 2023, ascendiendo a 4 en 2024 y marcando un máximo de 5 unidades en 2025.

Año	Hoteles	Hostales	Viviendas Uso Turístico	Apartamentos Turismo Rural	Casas Rurales
2008	2	2			
2009	2	2			
2010	2	2			
2011	2	2			
2012	2	2			
2013	2	2			
2014	2	2			
2015	2	2			
2016	2	2			
2017	2	2			
2018	2	2			
2019	2	2			
2020	2	2		1	1
2021	2	2		3	
2022	2	2		3	
2023	2	2	3	4	
2024	2	2	4	4	
2025	2	2	5	4	

Figura 50. Evolución de la oferta de alojamiento turístico. Elaboración propia partir del IECM.

8 LA DINÁMICA INMOBILIARIA DEL MUNICIPIO

8.1 EVOLUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS

8.1.1 EVOLUCIÓN HISTÓRICO-MORFOLÓGICA Y EDAD DEL PARQUE EDIFICADO

El análisis espacial de la antigüedad de las edificaciones de Buitrago del Lozoya constituye el punto de partida fundamental para entender la dinámica inmobiliaria actual. La distribución cronológica del parque edificado desvela un proceso de crecimiento urbano estructurado en cuatro fases morfológicas nítidas, condicionadas por las barreras geográficas del río Lozoya y las infraestructuras de transporte.

En este sentido, el núcleo histórico amurallado se ubica en el meandro que conforma el Río Lozoya. Este sector delimita el origen de los asentamientos. Este parque residencial está constituido con tipologías tradicionales de piedra y madera anteriores a la mitad del siglo XX, constituye el patrimonio edificado más vulnerable y con mucho valor paisajístico y urbano.

Luego, el periodo de 1981 hasta los 2000 está representado con las tonalidades más claras y esta etapa muestra la aparición de las primeras promociones de vivienda unifamiliar y bloques abiertos en la periferia inmediata al casco histórico. El crecimiento del casco se va dando hacia el sur, dada la topografía y condiciones territoriales que caracterizan a Buitrago.

Asimismo, las tonalidades azules cartografían la producción inmobiliaria de las últimas dos décadas, ligada al ciclo expansivo de principios de siglo y a pequeñas operaciones de rehabilitación o densificación en solares vacíos en el interior del casco histórico. El crecimiento de la ciudad, como se señaló anteriormente, se ejecuta hacia el sur, conformando un ensanche residencial de viviendas unifamiliares en parcelas aisladas.

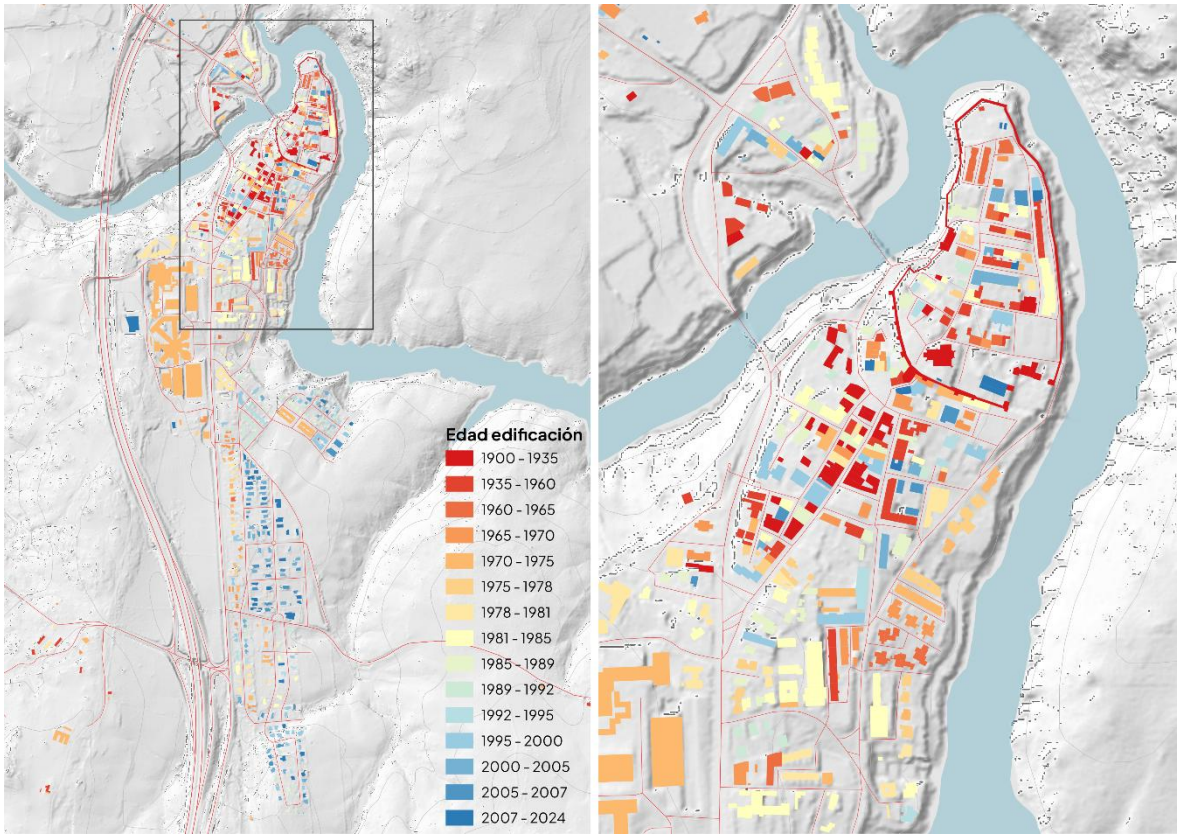


Figura 51. Año de construcción de las edificaciones con zoom al casco histórico de Buitrago del Lozoya. Elaboración propia

8.1.2 LOS DIFERENTES CENSOS DE VIVIENDAS

El análisis evolutivo del parque de viviendas en Buitrago del Lozoya durante las últimas dos décadas permite identificar cambios profundos en la función residencial del municipio. Los datos consolidados de los Censos de Población y Vivienda reflejan la transición desde un modelo de fuerte crecimiento constructivo hacia un escenario de estabilización del parque, marcado por una elevada representatividad de la vivienda no principal.

el parque residencial del municipio ha experimentado un crecimiento neto del 17,8% en los últimos veinte años, pasando de 1.068 inmuebles censados en 2001 a un total de 1.259 en 2021. No obstante, este avance no ha sido homogéneo, ya que la mayor intensidad constructiva se concentró en la primera década del siglo con un incremento de 167 viviendas entre 2001 y 2011, mientras que en el periodo reciente entre 2011 y 2021 el parque residencial tendió a la estabilización, registrando un aumento residual de apenas 24 nuevas unidades.

En paralelo a esta estabilización constructiva, las viviendas destinadas a residencia permanente o habitual mostraron un crecimiento inicial muy sólido, escalando de 509 unidades en 2001 a un pico de 740 en 2011 al amparo del dinamismo demográfico comarcal de la época. Sin embargo, el último censo registrado en 2021 denota un retroceso de este indicador hasta las 690 viviendas. Este descenso de las residencias principales indica que una parte del parque residencial existente ha dejado de funcionar como vivienda fija de la población empadronada.

En contraposición al retroceso de la vivienda principal, las residencias temporales, vacacionales o de fin de semana, clasificadas como viviendas no principales, muestran una tendencia expansiva y lineal a lo largo de toda la serie histórica.

Este segmento ha pasado de 344 inmuebles en 2001 a 380 en 2011, consolidando un máximo de 418 unidades en 2021. En la actualidad, este uso representa el 33,2% de todo el parque inmobiliario local, confirmando la marcada vocación de Buitrago del Lozoya como núcleo de atracción de población flotante y de "fin de semana" dentro de la Comunidad de Madrid.

Por su parte, el volumen de inmuebles sin uso residencial definido ha experimentado oscilaciones de interés, pues tras una drástica reducción entre 2001 y 2011 al pasar de 209 a 115 unidades, el censo de 2021 vuelve a registrar un repunte de la desocupación con 151 viviendas vacías, lo que equivale al 12% del total del parque del municipio.

	2001	2011	2021
Total	1068	1235	1259
Principales	509	740	690
No principales	344	380	418
Vacías	209	115	151

Figura 52. Evolución de las viviendas según los Censos de Población y Viviendas de 2001-2011-2021. Elaboración propia a partir del INE.

8.2 RÉGIMEN DE TENENCIA

El análisis del régimen de tenencia de las 690 viviendas familiares principales censadas en 2021 permite caracterizar las condiciones de acceso residencial de la población permanente de Buitrago del Lozoya. Los datos reflejan que la vivienda en propiedad sigue constituyendo la modalidad mayoritaria, alcanzando un total de 465 inmuebles, lo que representa el 67,4% de las residencias habituales.

Por otra parte, el mercado de arrendamiento muestra una dimensión significativa para el contexto comarcal, registrando un total de 156 viviendas en alquiler, lo que equivale al 22,6% del parque residencial principal. Esta representatividad del alquiler responde directamente a la condición de Buitrago del Lozoya como cabecera de servicios, centro administrativo y polo de atracción.

El 10% restante, correspondiente a 66 viviendas bajo la categoría de otros regímenes de tenencia, engloba situaciones específicas como cesiones familiares, viviendas vinculadas al ejercicio de profesiones o alojamientos de carácter social.

	2021
En propiedad	465
En alquiler	156
Otro	66

Figura 53. Régimen de tenencia de las viviendas familiares principales según el Censo de Población y Viviendas de 2021. Elaboración propia a partir del INE.

8.3 USOS DE LA EDIFICACIÓN

El plano cartográfico de Usos de la Edificación según los datos de Catastro ofrece una lectura espacial directa de la zonificación funcional y la especialización urbana de Buitrago del Lozoya. La distribución de los colores corrobora de forma gráfica el análisis socioeconómico previo, mostrando un casco urbano con una clara hegemonía residencial, pero con sectores muy localizados dedicados a la actividad económica y a la provisión de dotaciones y equipamientos.

La trama edificada está dominada casi por completo por el color salmón, lo que certifica el peso absoluto del Uso Residencial en todo el término. Esta masa habitacional compacta define la morfología tanto del núcleo histórico como de los ensanches y extensiones lineales hacia el sur.

Asimismo, se observa una continuidad de este uso que solo se ve interrumpida de manera puntual por locales o inmuebles destinados a actividades económicas de proximidad.

La actividad del sector terciario ligada al comercio y al turismo queda nítidamente reflejada a través del Uso Ocio y Hostelería (color azul/violeta oscuro). Este uso se implanta de manera estratégica y lineal siguiendo los ejes de mayor centralidad urbana e histórica, concentrándose principalmente en el entorno de la plaza mayor, los accesos al recinto amurallado y a lo largo de la antigua travesía que vertebra el casco de norte a sur. Esta disposición demuestra visualmente cómo el tejido comercial y restauración aprovecha los flujos peatonales y turísticos de la almendra central.

Por otro lado, los sectores no residenciales dedicados al soporte sociocomunitario y productivo se agrupan en grandes parcelas dotacionales y periféricas. El uso de Servicios Públicos (color morado) y el Uso Industrial (color rosa apagado) ganan un peso estructural evidente en el flanco oeste del casco urbano, lindando con el trazado de la autovía A-1. Este sector concentra los equipamientos educativos, deportivos e institucionales del municipio, aprovechando la accesibilidad regional de la infraestructura viaria y las parcelas de mayor escala. De igual modo, la presencia del uso industrial en este margen y de forma testimonial en el borde norte del meandro se asocia a almacenes, servicios e infraestructuras técnicas urbanas que requieren aislamiento o superficies exentas, confirmando que la actividad puramente productiva y dotacional de Buitrago se sitúa fuera del corazón residencial e histórico del municipio.

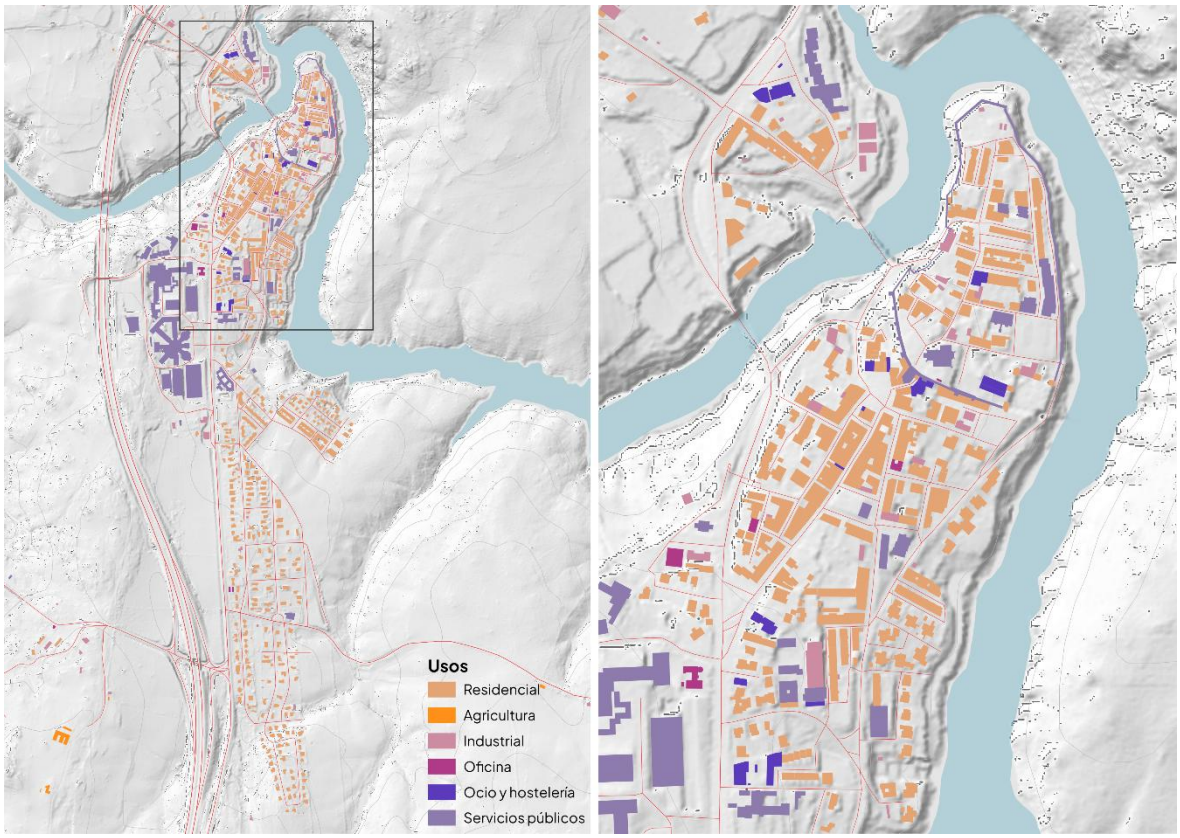


Figura 54. Año de construcción de las edificaciones con zoom al casco histórico de Buitrago del Lozoya. Elaboración propia

9 HACIENDA MUNICIPAL

9.1 ESTRUCTURA DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES

Según la Ley de Régimen de las Haciendas Locales, la hacienda de las Entidades Locales está constituida por los siguientes recursos:

a.- Los ingresos procedentes de su patrimonio y demás de derecho privado.

b.- Los tributos propios clasificados en tasas, contribuciones especiales e impuestos y los recargos exigibles sobre los impuestos de las Comunidades Autónomas o de otras entidades locales.

c.- Las participaciones en los tributos del Estado y de las Comunidades Autónomas.

d.- Subvenciones.

e.- Los percibidos en concepto de precios públicos.

f.- El producto de las operaciones de crédito.

g.- El producto de las multas y sanciones en el ámbito de sus competencias.

h.- Las demás prestaciones de derecho público.

El análisis de la capacidad de gestión municipal lo hacemos exclusivamente en base a los presupuestos, los cuales vamos a agrupar según viene establecido en el Reglamento que desarrolla la Ley para que se conozcan los conceptos que constituyen cada capítulo.

INGRESOS

CAPITULO I	Impuestos directos.
CAPÍTULO II	Impuestos indirectos.
CAPÍTULO III	Tasas y otros ingresos.
CAPÍTULO IV	Transferencias corrientes.
CAPÍTULO V	Ingresos Patrimoniales.
CAPÍTULO VI	Enajenación de inversiones reales.
CAPÍTULO VII	Transferencias de capital.
CAPÍTULO VIII	Activos financieros.
CAPÍTULO IX	Pasivos financieros.

GASTOS

CAPITULO I	Gastos de personal.
CAPÍTULO II	Gastos en bienes ctes. y servicios.
CAPÍTULO III	Gastos financieros
CAPÍTULO IV	Transferencias corrientes.
CAPÍTULO V	Fondos de contingencia y otros imprevistos.
CAPÍTULO VI	Inversiones reales.
CAPÍTULO VII	Transferencias de capital.
CAPÍTULO VIII	Activos financieros.
CAPÍTULO IX	Pasivos financieros.

9.2 EVOLUCIÓN DE LA CAPACIDAD DE GESTIÓN 2023-2026

9.2.1 LOS INGRESOS

El análisis del estado de ingresos del Ayuntamiento durante el periodo 2023-2026 refleja una trayectoria variable, condicionada por la alternancia de picos extraordinarios de financiación y posteriores ajustes presupuestarios. El volumen total de ingresos presupuestados pasó de rebasar los seis millones de euros en 2023 a alcanzar un techo histórico de 6.806.941,00 € en 2025. Sin embargo, el ejercicio de 2026 registra un notable descenso del 30,6%, replegando el presupuesto global hasta los 4.717.813,69 €. Esta contracción final no se traduce en un deterioro financiero, sino en un retorno hacia una dimensión económica más prudente, realista y adaptada a la capacidad de recaudación ordinaria del término municipal tras años de intensa actividad.

Los recursos propios ordinarios del municipio muestran una estabilidad admirable a través de la imposición directa regulada en el Capítulo I. Los ingresos derivados de figuras clave como el IBI o el IVTM se han mantenido lineales e inmunes a los vaivenes presupuestarios, oscilando de forma controlada entre los 913.600,71 € de 2023 y los 944.130,61 € de 2026. En claro contraste con esta solidez, la imposición indirecta y los ingresos patrimoniales operaron de manera puramente coyuntural; ambos bloques marcaron un máximo excepcional en el año 2025 al dispararse hasta los 350.000,00 € y los 100.802,68 € respectivamente, un fenómeno vinculado a repuntes específicos en las licencias de obras del ICIO y a rendimientos atípicos del patrimonio que volvieron a sus valores suelo habituales en 2026.

La viabilidad de las operaciones corrientes del consistorio descansa sobre una marcada dependencia estructural de las tasas, precios públicos y transferencias corrientes de otras administraciones. Destaca de forma especial el comportamiento del Capítulo III, que tras consolidar una media superior a los 2,3 millones de euros anuales en el arranque del trienio, sufrió un ajuste severo en el último ejercicio al descender a 1.601.802,83 €. Esta merma en las tasas se ha visto compensada en parte por las transferencias corrientes del Capítulo IV, que se mantuvieron firmes e inyectaron 1.672.996,27 € de financiación externa en las arcas municipales durante 2026, asegurando así el correcto sostenimiento de los servicios públicos esenciales.

Por último, el análisis de las transferencias de capital destinadas a sufragar inversiones reales pone de manifiesto la volatilidad a la que está expuesta la ejecución de grandes obras en el municipio. El ejercicio 2025 sobresale al captar 1.258.079,43 € en subvenciones externas, una cifra que triplica de largo los recursos conseguidos en 2024 y 2026, vinculados a los planes habituales de cooperación regional. Como contrapartida positiva a esta dependencia exterior para la obra pública, los Capítulos VIII y IX permanecen completamente a cero en todo el cuatrienio analizado, lo que certifica que el Ayuntamiento ha mantenido sus cuentas saneadas sin necesidad de recurrir al endeudamiento bancario ni a la movilización de activos financieros para equilibrar sus presupuestos.

CLASIFICACIÓN ECONÓMICA	DESCRIPCIÓN	2023	2024	2025	2026
CAPITULO I	IMPUESTOS DIRECTOS	913.600,71 €	936.677,30 €	946.974,38 €	944.130,61 €
CAPITULO II	IMPUESTOS INDIRECTOS	30.000,00 €	60.000,00 €	350.000,00 €	60.000,00 €
CAPITULO III	TASAS, PRECIOS PÚBLICOS Y OTROS INGRESOS	2.277.959,70 €	2.375.102,83 €	2.642.302,83 €	1.601.802,83 €
CAPITULO IV	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	1.595.736,24 €	1.747.142,55 €	1.508.781,68 €	1.672.996,27 €
CAPITULO V	INGRESOS PATRIMONIALES	32.990,54 €	40.594,00 €	100.802,68 €	38.094,00 €
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES		**4.850.287,19 €**	**5.159.516,68 €**	**5.548.861,57 €**	**4.317.023,71 €**
CAPITULO VI	ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES	1,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CAPITULO VII	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	1.194.813,62 €	367.073,76 €	1.258.079,43 €	400.789,98 €
TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL		**1.194.813,62 €**	**367.073,76 €**	**1.258.079,43 €**	**400.789,98 €**
TOTAL OPERACIONES NO FINANCIERAS		**6.045.100,81 €**	**5.526.590,44 €**	**6.806.941,00 €**	**4.717.813,69 €**
CAPITULO VIII	ACTIVOS FINANCIEROS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CAPITULO IX	PASIVOS FINANCIEROS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL OPERACIONES FINANCIERAS		**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**
TOTAL PRESUPUESTO DE INGRESOS 2026		**6.045.100,81 €**	**5.526.590,44 €**	**6.806.941,00 €**	**4.717.813,69 €**

Figura 55. Ingresos municipales de Buitrago del Lozoya en la serie 2023-2026. Elaboración propia a partir de los Presupuestos Municipales en https://buitrago.org/tu-ayuntamiento/presupuestos-municipales

9.2.2 LOS GASTOS

El análisis del estado de gastos del Ayuntamiento durante el periodo consolidado 2023-2026 muestra una evolución muy similar a la de los ingresos, caracterizada por un crecimiento progresivo que tocó techo en el ejercicio 2025 con 6.806.941,00 € y un posterior reajuste a la baja en 2026, donde el presupuesto global se

contrajo un 30,7% hasta situarse en 4.717.813,69 €. Esta reducción final responde principalmente a la contención y optimización del gasto corriente y al fin de los picos de ejecución de obras públicas financiadas externamente, devolviendo la estructura presupuestaria a una dimensión equilibrada con la recaudación fiscal real.

La mayor partida presupuestaria del municipio recae históricamente sobre los gastos de personal regulados en el Capítulo I, los cuales se mantuvieron estables por encima de los 3 millones de euros anuales entre 2024 y 2025, para luego registrar una disminución drástica del 29,3% en 2026, fijándose en 2.179.794,04 €. En cambio, los gastos corrientes en bienes y servicios (Capítulo II), destinados al mantenimiento de la infraestructura urbana y la prestación de servicios esenciales, muestran una notable rigidez y constancia a lo largo del cuatrienio, oscilando siempre en la horquilla de los 1,3 y 1,5 millones de euros, lo que refleja un gasto estructural fijo y difícilmente moldeable a corto plazo.

Los Capítulos III y IV, correspondientes a gastos financieros y transferencias corrientes, exhibieron un repunte muy acusado en el año 2025 al alcanzar los 536.640,88 € y los 147.620,72 € respectivamente, un encarecimiento coyuntural derivado probablemente de los costes financieros de la deuda y de aportaciones extraordinarias a entidades supramunicipales, volviendo a suavizarse de forma considerable en 2026. Cabe destacar asimismo la dotación simbólica y preventiva de 10.000,00 € en el Fondo de Contingencia (Capítulo V) introducida únicamente en el presupuesto de 2026 para atender posibles imprevistos no financieros del consistorio.

Por último, el comportamiento del Capítulo VI refleja que la capacidad inversora real del Ayuntamiento está directamente ligada a las subvenciones de capital analizadas en el estado de ingresos. Las inversiones reales registraron dos ejercicios de fuerte actividad en 2023 (1.310.867,30 €) y 2025 (1.401.209,43 €), frente a una notable contención en 2024 y 2026, donde cayeron hasta los 578.970,61 € en este último año debido al fin del ciclo expansivo de obras. Esta política de inversiones se complementa con una amortización constante y ascendente de pasivos financieros (Capítulo IX), que creció desde los 279.601,74 € en 2023 hasta los 308.897,14 € en 2026, lo que demuestra un esfuerzo continuado del consistorio por reducir progresivamente su carga de endeudamiento a largo plazo.

CLASIFICACIÓN ECONÓMICA	DESCRIPCIÓN	2023	2024	2025	2026
CAPITULO I	GASTOS DE PERSONAL	2.906.043,28 €	3.032.766,40 €	3.083.747,98 €	2.179.794,04 €
CAPITULO II	GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS	1.439.905,27 €	1.517.309,97 €	1.338.484,96 €	1.531.904,90 €
CAPITULO III	GASTOS FINANCIEROS	27.471,55 €	49.215,00 €	536.640,88 €	73.500,00 €
CAPITULO IV	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	79.578,54 €	56.155,17 €	147.620,72 €	34.747,00 €
CAPITULO V	FONDO DE CONTINGENCIA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	10.000,00 €
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES		**4.452.998,64 €**	**4.655.446,54 €**	**5.106.494,54 €**	**3.829.945,94 €**
CAPITULO VI	INVERSIONES REALES	1.310.867,30 €	593.737,80 €	1.401.209,43 €	578.970,61 €
CAPITULO VII	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL		**1.310.867,30 €**	**593.737,80 €**	**1.401.209,43 €**	**578.970,61 €**
TOTAL OPERACIONES NO FINANCIERAS		**5.763.865,94 €**	**5.249.184,34 €**	**6.507.703,97 €**	**4.408.916,55 €**
CAPITULO VIII	ACTIVOS FINANCIEROS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CAPITULO IX	PASIVOS FINANCIEROS	279.601,74 €	277.406,10 €	299.237,03 €	308.897,14 €
TOTAL OPERACIONES FINANCIERAS		**279.601,74 €**	**277.406,10 €**	**299.237,03 €**	**308.897,14 €**
TOTAL PRESUPUESTO DE GASTOS 2026		**6.043.467,68 €**	**5.526.590,44 €**	**6.806.941,00 €**	**4.717.813,69 €**

Figura 56. Gastos municipales de Buitrago del Lozoya en la serie 2023-2026. Elaboración propia a partir de los Presupuestos Municipales en https://buitrago.org/tu-ayuntamiento/presupuestos-municipales

9.2.3 ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD DE GESTIÓN POR CAPÍTULOS: ESTADO DE LOS INGRESOS

I CAPÍTULO I.

Los ingresos por impuestos directos (como el IBI y el IVTM) se consolidan como la fuente de financiación más estable y predecible del municipio. Su comportamiento ha sido lineal e inmune a los vaivenes económicos durante todo el cuatrienio, manteniéndose firmes en una horquilla constante en torno a los 940.000 € anuales.

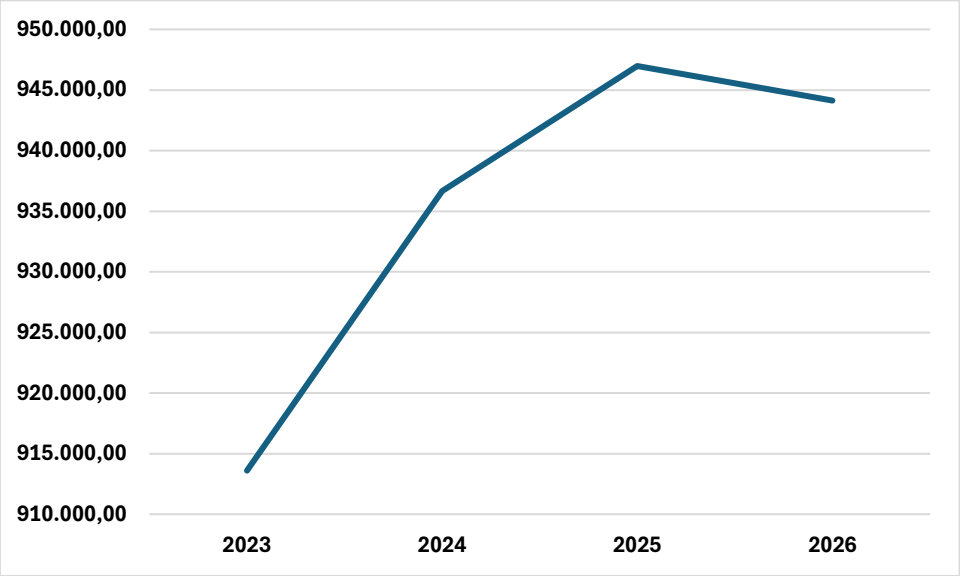


Figura 57. Capítulo I de la serie 2023-2026. Elaboración propia

II CAPÍTULO II

La recaudación por impuestos indirectos operó de forma puramente coyuntural dentro de las arcas municipales. Su evolución destaca por el pico extraordinario de 350.000,00 € registrado en el año 2025 debido al repunte de licencias de obra (ICIO), para luego regresar a su valor suelo habitual de 60.000,00 € en 2026.

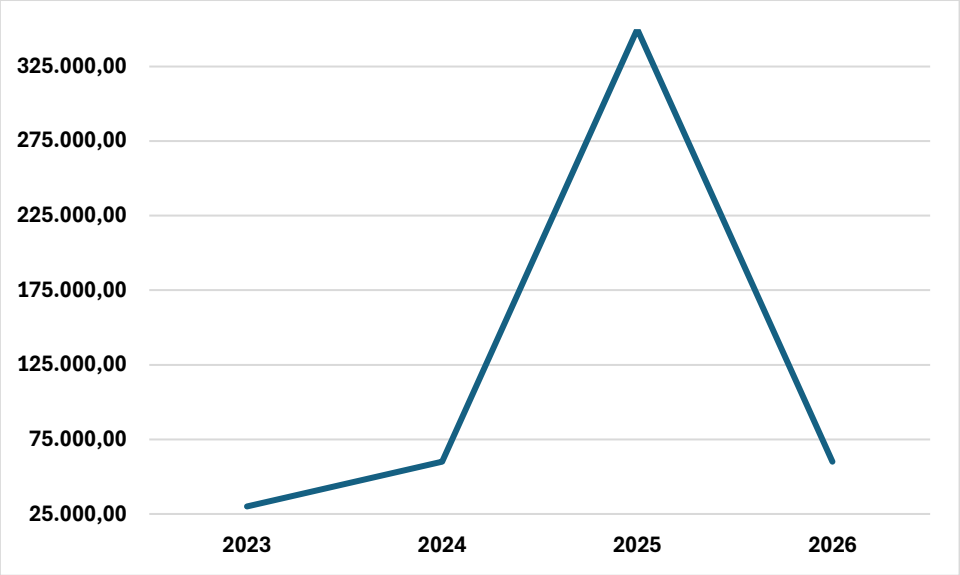


Figura 58. Capítulo II de la serie 2023-2026. Elaboración propia

III CAPÍTULO III

Este bloque constituye una de las principales vías de financiación corriente del consistorio para el sostenimiento de los servicios. A pesar de promediar más de 2,3 millones de euros anuales en el arranque del trienio, sufrió una notable contracción en el ejercicio de 2026 al descender hasta los 1.601.802,83 €..

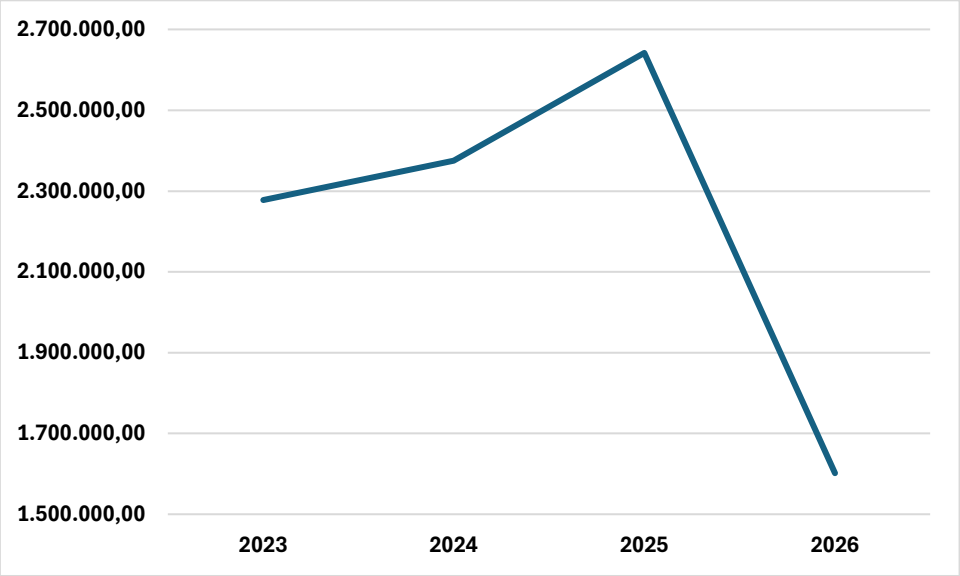


Figura 59. Capítulo III de la serie 2023-2026. Elaboración propia

IV CAPÍTULO IV

Este capítulo refleja la fuerte dependencia de los ingresos transferidos por otras administraciones públicas para la gestión del día a día. Su evolución muestra un comportamiento expansivo y al alza, consolidándose en 2026 con una inyección crítica de 1.672.996,27 € destinados a financiar el gasto ordinario..

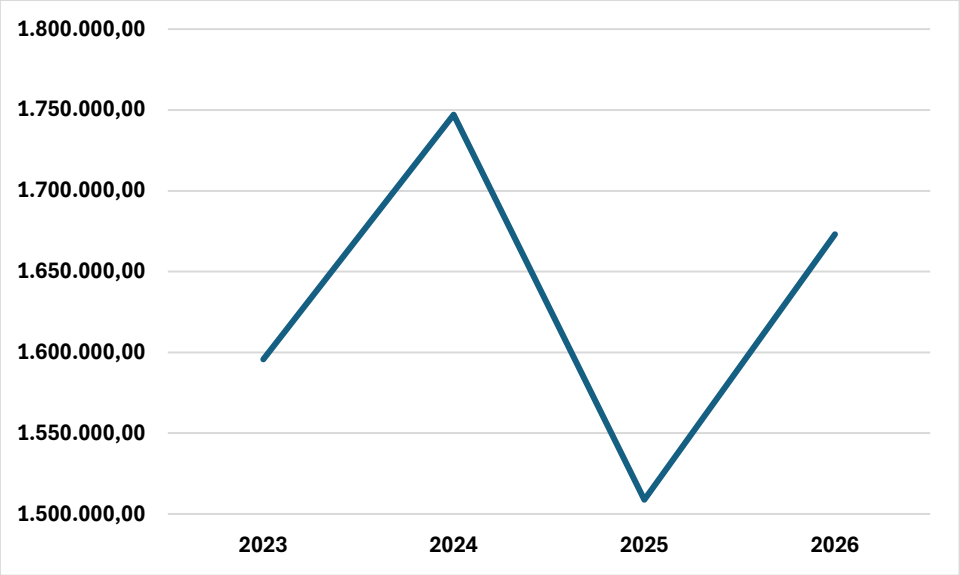


Figura 60. Capítulo IV de la serie 2023-2026. Elaboración propia

V CAPÍTULO V

Los rendimientos derivados de la explotación del patrimonio público local siguieron una tendencia minoritaria y variable. Marcaron un máximo puntual de 100.802,68 € en el ejercicio de 2025, para luego replegarse en el último año analizado hacia sus valores habituales en el entorno de los 38.000 €..

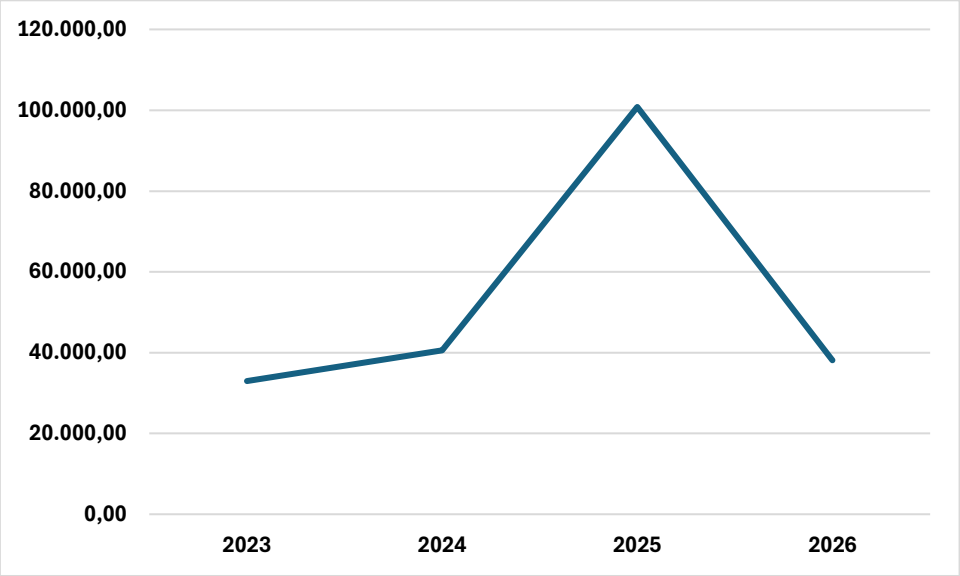


Figura 61. Capítulo V de la serie 2023-2026. Elaboración propia

VI CAPÍTULO VI Y VIII

La captación de recursos a través de la venta de patrimonio o la movilización de activos financieros ha sido inexistente en el periodo. Salvo una entrada testimonial de 1,00 € en 2023, ambos capítulos se mantienen a cero de forma estructural, confirmando que el municipio no depende de estas vías.

VII CAPÍTULO VII

Los ingresos por subvenciones externas destinadas a financiar obras públicas son el componente más inestable y volátil del presupuesto municipal. El ejercicio 2025 sobresale significativamente al captar 1.258.079,43 €, una cifra que triplica los recursos obtenidos tanto en el año anterior como en el posterior.

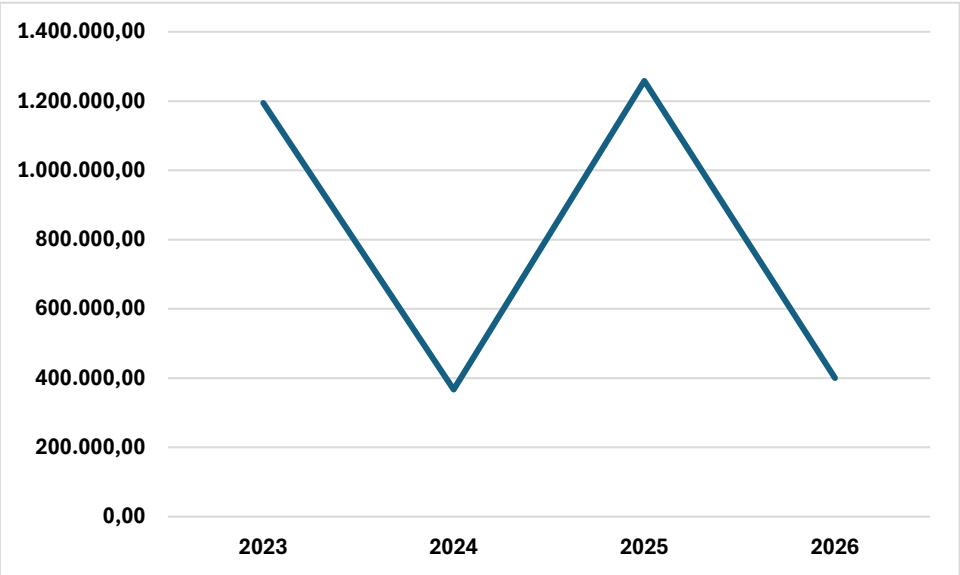


Figura 62. Capítulo VIII de la serie 2023-2026. Elaboración propia

VIII CAPÍTULO IX

El Ayuntamiento no ha recurrido a la solicitud de préstamos ni al endeudamiento exterior para cuadrar sus cuentas de ingresos. Este capítulo permanece completamente a cero durante los cuatro años analizados, lo que certifica una gestión presupuestaria equilibrada y basada en recursos corrientes y subvenciones.

9.2.4 ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD DE GESTIÓN POR CAPÍTULOS: ESTADO DE LOS GASTOS

I CAPÍTULO I

Las nóminas y costes del personal municipal representan la partida con mayor peso financiero dentro del presupuesto de gastos corrientes. Esta sección alcanzó su techo con algo más de 3 millones de euros en 2024 y 2025, experimentando posteriormente una drástica contención del 29,3% en 2026..

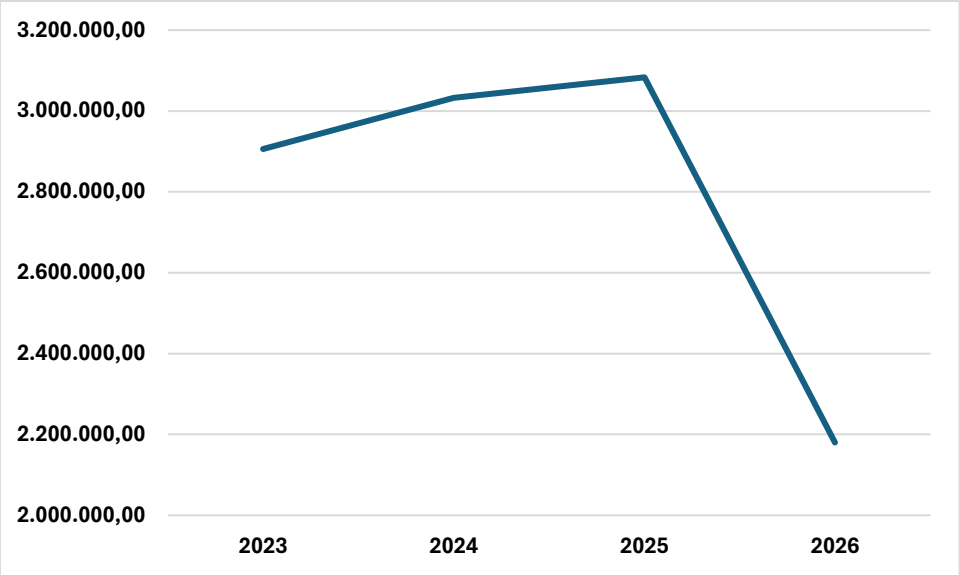


Figura 63. Capítulo I de la serie 2023-2026. Elaboración propia

II CAPÍTULO II

Los fondos destinados al mantenimiento de la infraestructura urbana y la prestación de los servicios públicos básicos muestran una fuerte rigidez. Esta partida se mantuvo blindada y constante en la horquilla de los 1,3 a 1,5 millones de euros, siendo un gasto estructural difícil de reducir..

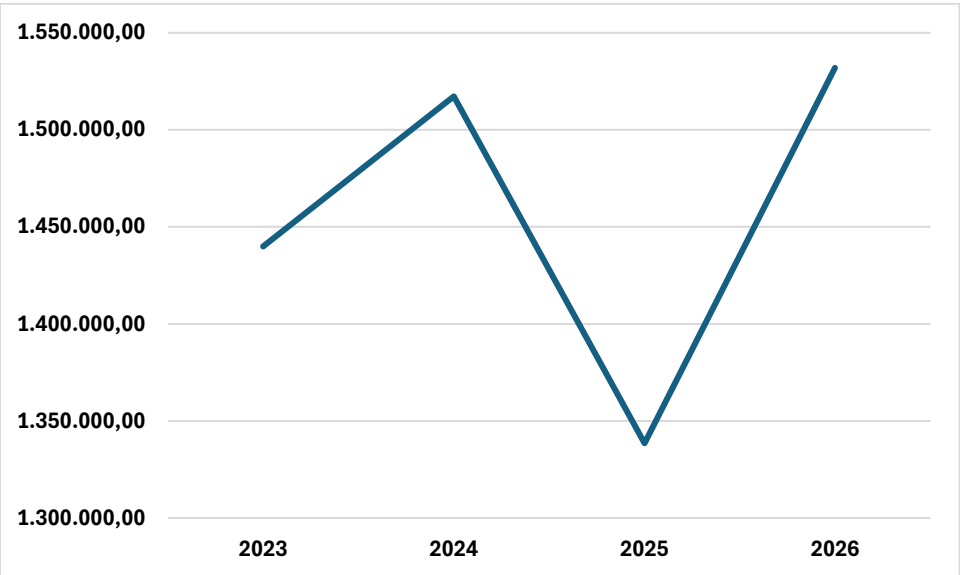


Figura 64. Capítulo II de la serie 2023-2026. Elaboración propia

III CAPÍTULO III

Los costes financieros derivados del pago de intereses exhibieron un repunte extraordinario y muy acusado durante el ejercicio de 2025. En ese año se dispararon hasta alcanzar los 536.640,88 € debido al coste coyuntural de la deuda, corrigiéndose con fuerza a la baja en el último año analizad.

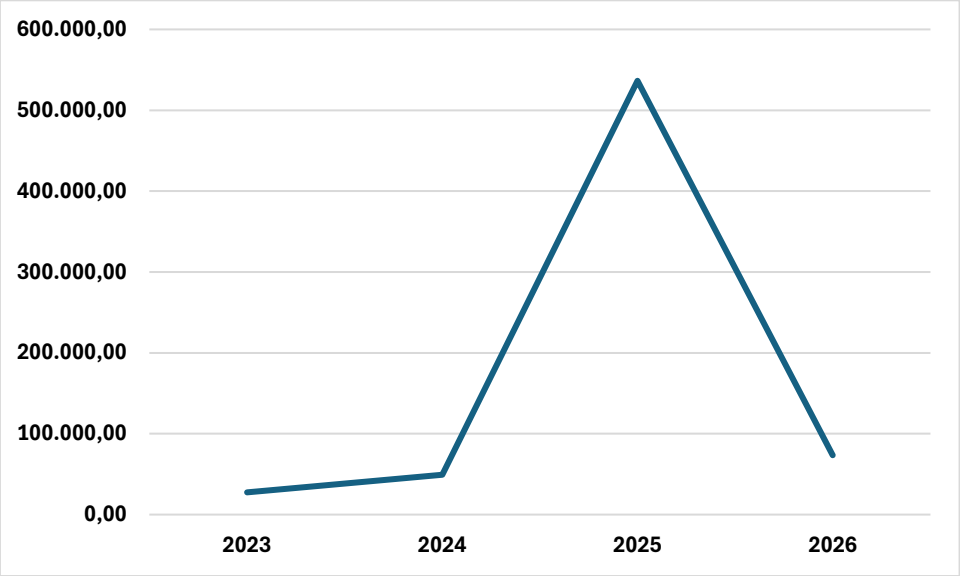


Figura 65. Capítulo III de la serie 2023-2026. Elaboración propia

IV CAPÍTULO IV

Las transferencias corrientes emitidas por el Ayuntamiento hacia entidades o consorcios supramunicipales se mantuvieron en niveles muy reducidos de gasto. La serie histórica muestra una clara línea de contención en el entorno de los 34.000 € y 56.000 €, registrando únicamente un pico puntual en 2025.

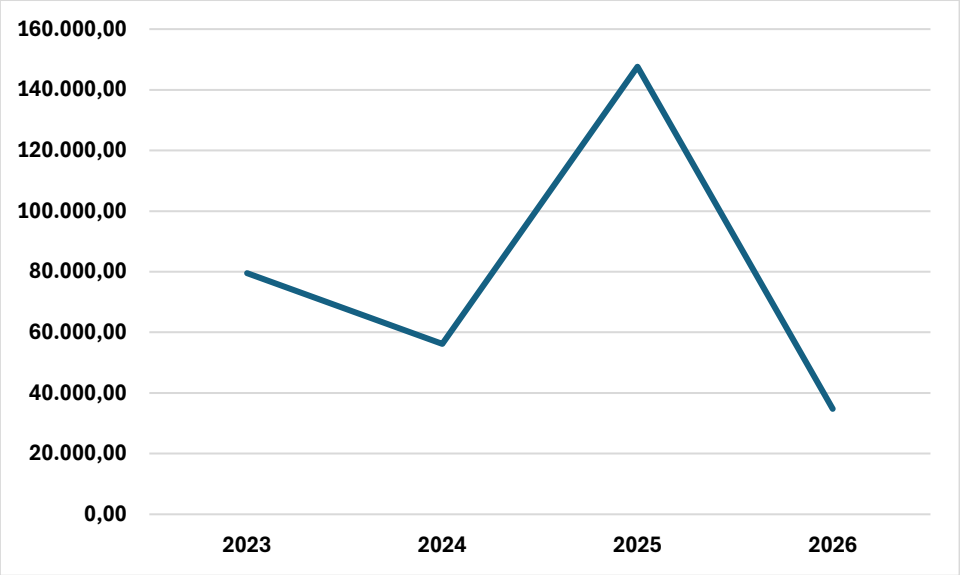


Figura 66. Capítulo IV de la serie 2023-2026. Elaboración propia

V CAPÍTULO V

Los rendimientos derivados de la explotación del patrimonio público local siguieron una tendencia minoritaria y variable. Marcaron un máximo puntual de 100.802,68 € en el ejercicio de 2025, para luego replegarse en el último año analizado hacia sus valores habituales en el entorno de los 38.000 Este capítulo permaneció totalmente inactivo y sin asignación de fondos durante los ejercicios presupuestarios de 2023, 2024 y 2025. Su única aparición se registra en las cuentas de 2026, mediante una dotación preventiva y de carácter simbólico fijada en 10.000,00 € para imprevistos.

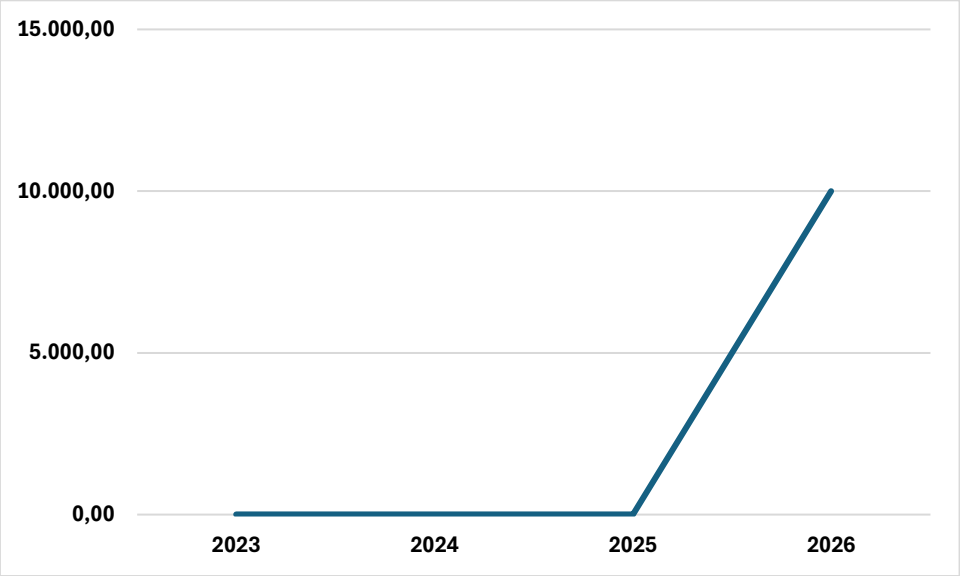


Figura 67. Capítulo V de la serie 2023-2026. Elaboración propia

VI CAPÍTULO VI

El gasto en obra pública e inversiones reales presenta una enorme oscilación anual ligada directamente a la llegada de subvenciones externas. El cuatrienio alternó fases de fuerte expansión en 2023 y 2025 que superaron los 1,3 millones de euros, frente a una contención severa en 2024 y 2026..

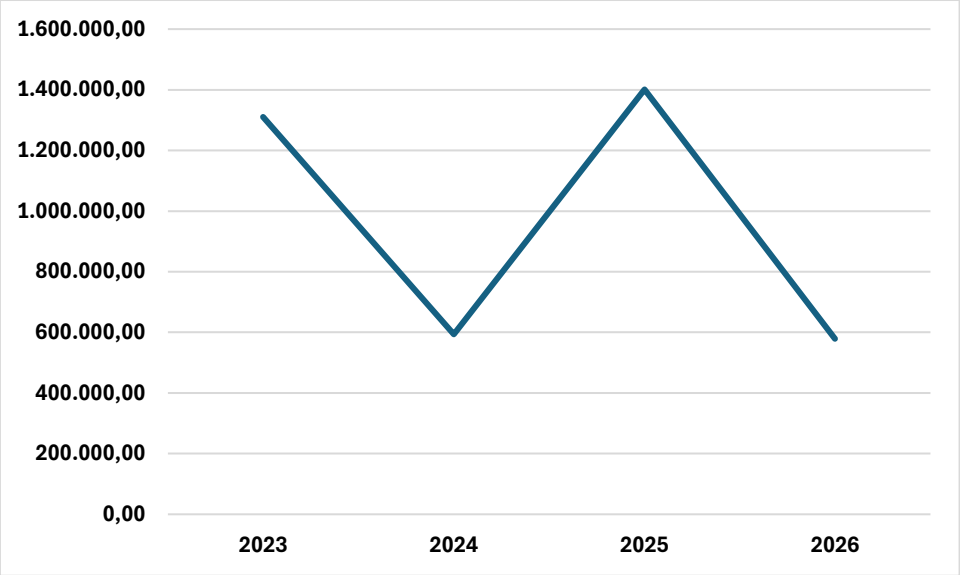


Figura 68. Capítulo VI de la serie 2023-2026. Elaboración propia

VII CAPÍTULO VII Y VIII

Ambos capítulos muestran un saldo nulo de cero euros de principio a fin en todas las anualidades del periodo consolidado. Esto certifica de forma concluyente que el Ayuntamiento no ha realizado transferencias de capital a otras entidades ni ha invertido en activos financieros.

VIII CAPÍTULO IX

A diferencia del estado de ingresos, este capítulo de gasto es de gran importancia al registrar la amortización de los préstamos locales. La partida refleja un esfuerzo de desendeudamiento constante, sólido y firmemente ascendente, que creció desde los 279.601,74 € en 2023 hasta los 308.897,14 € en 2026.

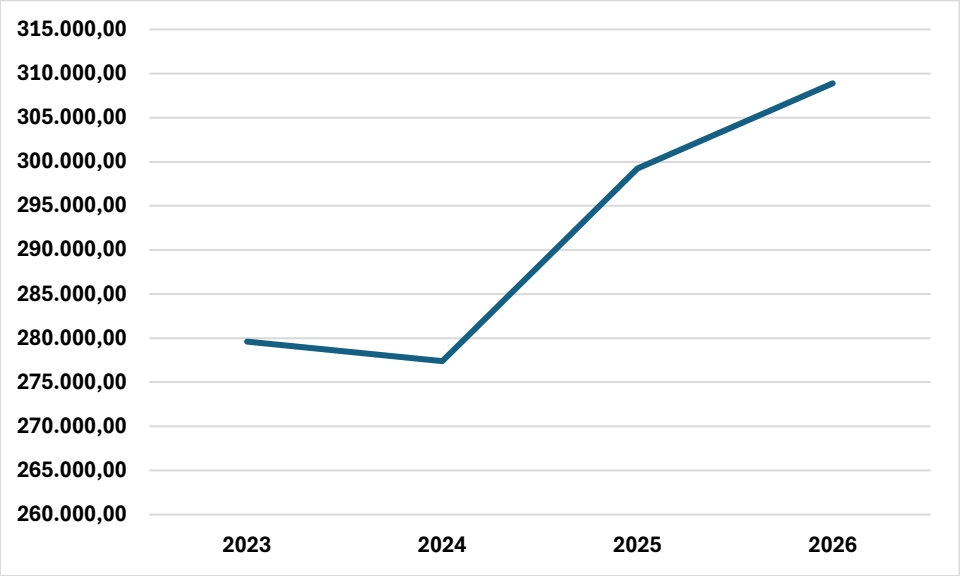


Figura 69. Capítulo VIII de la serie 2023-2026. Elaboración propia

9.3 LA CAPACIDAD DE GESTIÓN MUNICIPAL EN EL MOMENTO DE LA REDACCIÓN

Conforme a los capítulos detallados en el apartado anterior, las siguientes tablas recogen la evolución de los Presupuestos municipales de Buitrago del Lozoya en el momento de la redacción del plan (2026).

9.3.1 LOS INGRESOS.

CLASIFICACIÓN ECONÓMICA	DESCRIPCIÓN	PRESUPUESTOS 2026
CAPITULO I	IMPUESTOS DIRECTOS	944.130,61
CAPITULO II	IMPUESTOS INDIRECTOS	60.000,00
CAPITULO III	TASAS, PRECIOS PÚBLICOS Y OTROS INGRES	1.601.802,83
CAPITULO IV	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	1.672.996,27
CAPITULO V	INGRESOS PATRIMONIALES	38.094,00
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES		**4.317.023,71**
CAPITULO VI	ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES	0
CAPITULO VII	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	400.789,98
TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL		**400.789,98**
TOTAL OPERACIONES NO FINANCIERAS		**4.717.813,69**
CAPITULO VIII	ACTIVOS FINANCIEROS	0
CAPITULO IX	PASIVOS FINANCIEROS	0
TOTAL OPERACIONES FINANCIERAS		**0**
TOTAL PRESUPUESTO DE INGRESOS 2026		**4.717.813,69**

Figura 70. Ingresos municipales de Buitrago del Lozoya en 2026. Elaboración propia a partir delos Presupuestos Municipales en https://buitrago.org/tu-ayuntamiento/presupuestos-municipales

A continuación, se describe la tabla anteriormente mostrada por capítulos de la clasificación económica:

I OPERACIONES CORRIENTES

- **Capítulo 1: Impuestos directos.** Gravan una manifestación mediata y duradera de la capacidad tributaria del contribuyente, y en los que no se produce traslación de la carga impositiva. Los impuestos municipales directos son: el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el Impuesto sobre Actividades Económicas, el Impuesto sobre Vehículos de tracción Mecánica y el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
- **Capítulo 2: Impuestos indirectos.** Son aquéllos en los que, además de producirse la traslación del mismo, gravan una capacidad transitoria y que se manifiesta de forma indirecta, de la capacidad económica del contribuyente. El único impuesto municipal indirecto es el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

- **Capítulo 3: Tasas y otros ingresos.** Recoge los ingresos derivados de las tasas, precios públicos, contribuciones especiales, reintegros de ejercicios anteriores, multas, recargos de apremio, intereses de demora, etc.
- **Capítulo 4: Transferencias corrientes.** Ingresos de naturaleza no tributaria, percibidos por las Entidades Locales sin contraprestación directa por parte de las mismas, destinados a financiar operaciones corrientes.
- **Capítulo 5: Ingresos patrimoniales.** Recoge los ingresos procedentes de rentas del patrimonio de las Entidades locales y sus Organismos autónomos: Intereses de títulos, valores, de depósitos, dividendos y participaciones en beneficios, rentas de bienes inmuebles, productos de concesiones y aprovechamientos especiales, etc.

CLASIFICACIÓN ECONÓMICA	DESCRIPCIÓN	PRESUPUESTOS 2026
CAPITULO I	IMPUESTOS DIRECTOS	944.130,61
CAPITULO II	IMPUESTOS INDIRECTOS	60.000,00
CAPITULO III	TASAS, PRECIOS PÚBLICOS Y OTROS INGRES	1.601.802,83
CAPITULO IV	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	1.672.996,27
CAPITULO V	INGRESOS PATRIMONIALES	38.094,00
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES		**4.317.023,71**

Figura 71. Operaciones corrientes de Buitrago del Lozoya en 2026. Elaboración propia a partir de los Presupuestos Municipales en https://buitrago.org/tu-ayuntamiento/presupuestos-municipales

II OPERACIONES DE CAPITAL

En cuanto a las operaciones de capital, conformadas por los capítulos comprendidos entre el VI y IX

- **Capítulo 6: Enajenación de Inversiones Reales.** Ingresos provenientes de transacciones con salida o entrega de bienes de capital propiedad de las Entidades locales o de sus Organismos autónomos: de solares, de fincas rústicas, de parcelas sobrantes de la vía pública, viviendas y locales de negocio, etc.
- **Capítulo 7: Transferencias de capital.** Ingresos de naturaleza no tributaria, percibidos por las entidades locales sin contraprestación directa por parte de las mismas, destinados a financiar operaciones de capital.
- **Capítulo 8: Activos financieros.** Recoge los ingresos de enajenación de deuda, acciones y obligaciones, reintegro de préstamos, reintegro de finanzas y depósitos.

  Capítulo 9: Pasivos financieros. Recoge la financiación de las entidades locales y sus organismos autónomos procedente de la emisión de deuda, préstamos recibidos, depósitos y fianzas recibidas.

CLASIFICACIÓN ECONÓMICA	DESCRIPCIÓN	PRESUPUESTOS 2026
CAPITULO VI	ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES	0
CAPITULO VII	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	400.789,98
TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL		**400.789,98**
TOTAL OPERACIONES NO FINANCIERAS		**4.717.813,69**
CAPITULO VIII	ACTIVOS FINANCIEROS	0
CAPITULO IX	PASIVOS FINANCIEROS	0
TOTAL OPERACIONES FINANCIERAS		**0**
TOTAL PRESUPUESTO DE INGRESOS 2026		**4.717.813,69**

Figura 72. Operaciones de capital de Buitrago del Lozoya en 2026. Elaboración propia a partir de los Presupuestos Municipales en https://buitrago.org/tu-ayuntamiento/presupuestos-municipales

9.3.2 LOS GASTOS

CLASIFICACIÓN ECONÓMICA	DESCRIPCIÓN	PRESUPUESTO 2026
CAPITULO I	GASTOS DE PERSONAL	2.179.794,04
CAPITULO II	GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIO	1.531.904,90
CAPITULO III	GASTOS FINANCIEROS	73.500,00
CAPITULO IV	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	34.747,00
CAPITULO V	FONDO DE CONTINGENCIA	10.000,00
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES		3.829.945,94
CAPITULO VI	INVERSIONES REALES	578.970,61
CAPITULO VII	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	0
TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL		578.970,61
TOTAL OPERACIONES NO FINANCIERAS		4.408.916,55
CAPITULO VIII	ACTIVOS FINANCIEROS	0
CAPITULO IX	PASIVOS FINANCIEROS	308.897,14
TOTAL OPERACIONES FINANCIERAS		308.897,14
TOTAL PRESUPUESTO DE GASTOS 2026		4.717.813,69

Figura 73. Gastos municipales de Buitrago del Lozoya en 2026. Elaboración propia a partir de los Presupuestos Municipales en https://buitrago.org/tu-ayuntamiento/presupuestos-municipales

I OPERACIONES CORRIENTES

- **Capítulo 1: Capítulo 1: Gastos de personal.** Son todo tipo de retribuciones e indemnizaciones, en dinero y en especie, a satisfacer por las entidades locales y por sus organismos autónomos al personal de todo orden por razón del trabajo realizado por éste: cotizaciones a la MUNPAL y a la Seguridad Social, las prestaciones sociales, que comprenden toda clase de pensiones y las remuneraciones a conceder en razón de las cargas familiares, así como los gatos de naturaleza social realizados en cumplimiento de acuerdos y disposiciones vigentes.
- **Capítulo 2: Gastos de bienes corrientes y servicios.** Este capítulo comprende los gastos en bienes y servicios necesarios para el ejercicio de las actividades de las entidades locales y sus organismos autónomos que no produzcan un incremento del capital o del patrimonio público.
- **Capítulo 3: Gastos financieros.** Comprende los intereses y demás gastos derivados de todo tipo de operaciones financieras contraídas por la entidad o sus organismos autónomos, así como los gastos de emisión o formalización, modificación y cancelación de las mismas.
- **Capítulo 4: Transferencias corrientes.** Ingresos de naturaleza no tributaria, percibidos por las Entidades Locales sin contraprestación directa por parte de las mismas, destinados a financiar operaciones corrientes.
- **Capítulo 5: Fondo de contingencia y otros imprevistos.**

CLASIFICACIÓN ECONÓMICA	DESCRIPCIÓN	PRESUPUESTO 2026
CAPITULO I	GASTOS DE PERSONAL	2.179.794,04
CAPITULO II	GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIO	1.531.904,90
CAPITULO III	GASTOS FINANCIEROS	73.500,00
CAPITULO IV	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	34.747,00
CAPITULO V	FONDO DE CONTINGENCIA	10.000,00
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES		3.829.945,94

Figura 74. Operaciones de corrientes de Buitrago del Lozoya en 2026. Elaboración propia a partir de los Presupuestos Municipales en https://buitrago.org/tu-ayuntamiento/presupuestos-municipales

II OPERACIONES DE CAPITAL

En cuanto a las operaciones de capital, conformadas por los capítulos comprendidos entre el VI y IX

- **Capítulo 6: Inversiones Reales.** Comprende este capítulo los gastos a realizar directamente por las entidades locales o sus organismos autónomos destinados a la creación de infraestructuras y a la creación o adquisición de bienes de naturaleza inventariable necesarios para el funcionamiento de los servicios y aquellos otros gastos que tengan carácter amortizable. En general, serán imputables a este capítulo los gastos previstos en los anexos de inversiones reales que se unan a los presupuestos generales de las entidades locales
- **Capítulo 7: Transferencias de capital.** Comprende los créditos para aportaciones por parte de la entidad local o de sus organismos autónomos, sin contrapartida directa de los agentes perceptores

y con destino a financiar operaciones de capital. En su mayoría se destinan a empresas municipales u organismos autónomos del propio municipio, para financiar parte de sus inversiones.

- **Capítulo 8: Activos financieros.** Este capítulo recoge el gasto que realizan las entidades locales y sus organismos autónomos en la adquisición de activos financieros (adquisición de títulos, valores, concesión de préstamos, …) tanto del interior como del exterior, cualquiera que sea la forma de instrumentación, con vencimiento a corto, medio y largo plazo, incluyendo los anticipos de pagas y demás préstamos al personal, consignándose igualmente en este capítulo la constitución de depósitos y fianzas que les sean exigidas a las entidades locales.
- **Capítulo 9: Pasivos financieros.** Recoge el gasto que realizan las entidades locales y sus organismos autónomos destinado a la amortización de pasivos financieros (préstamos y créditos). Asimismo, este capítulo es el destinado para recoger las previsiones para la devolución de los depósitos y fianzas que se hubieran constituido a favor de la entidad local.

CLASIFICACIÓN ECONÓMICA	DESCRIPCIÓN	PRESUPUESTO 2026
CAPITULO VI	INVERSIONES REALES	578.970,61
CAPITULO VII	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	0
TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL		578.970,61
TOTAL OPERACIONES NO FINANCIERAS		4.408.916,55
CAPITULO VIII	ACTIVOS FINANCIEROS	0
CAPITULO IX	PASIVOS FINANCIEROS	308.897,14
TOTAL OPERACIONES FINANCIERAS		308.897,14
TOTAL PRESUPUESTO DE GASTOS 2026		4.717.813,69

Figura 75. Operaciones de capital de Buitrago del Lozoya en 2026. Elaboración propia a partir de los Presupuestos Municipales en https://buitrago.org/tu-ayuntamiento/presupuestos-municipales

A continuación se exponen una serie de índices calculados a partir de los presupuestos del 2026, fecha de redacción del PGOU:

9.3.3 FORMACIÓN BRUTA DEL CAPITAL

Resulta de la diferencia entre el Capítulo VI de Gastos (Inversiones Reales) y el Capítulo VI de Ingresos (Enajenación de Inversiones Reales), que da como resultado **578.970,61€.**

9.3.4 SALDO NETO DE TRANSFERENCIAS DE CAPITAL

Es el resultado de la diferencia entre el Capítulo VII de Ingresos (Transferencias de Capital) y el Capítulo VII de Gastos (Transferencias de Capital), obteniendo un total de **400.789,98€.**

9.3.5 VARIACIONES NETAS DE ACTIVOS FINANCIEROS

Es la diferencia existente entre el Capítulo VIII de Ingresos (Activos Financieros) y el Capítulo VIII de Gastos (Activos Financieros), siendo el resultado **0€.**

9.3.6 AHORRO BRUTO DE LA ENTIDAD

El ahorro bruto se obtiene calculando la diferencia entre la agrupación de recursos y los gastos clasificados por operaciones corrientes, siendo el resultado **487.077,77€.**

9.3.7 INDICADORES PRESUPUESTARIOS LIQUIDADOS

Buitrago de Lozoya, con una población de 2.034 habitantes en 2026 y 4.717.813,69€ de gastos presupuestarios en el último año, realiza **un gasto de 2.319,48€ por habitante al año.**

10 DOTACIONES: EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

10.1 ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

10.1.1 EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE SEGURIDAD

A. AYUNTAMIENTO.

La Casa Consistorial de Buitrago del Lozoya se sitúa en la Plaza de Picasso, 1. Cuenta con una superficie de 562 m² en los que, además de desarrollarse las actividades y servicios propios del gobierno municipal, se localiza, en planta baja, el Museo Picasso de Buitrago, que recoge obras de Picasso cedidas por Eugenio Arias, barbero y amigo del artista.

B. SEDE DE LOS ORGANISMOS DE LA C.A.M. EN LA SIERRA NORTE.

Situado en la Avda. de Madrid, 14, se trata de un edificio de 526 m² sobre una parcela de 1.528 m². De propiedad municipal, actualmente se encuentra cedido a la Comunidad de Madrid como sede de sus organismos para la Sierra Norte.

C. GUARDIA CIVIL.

Situado en la calle de San Lázaro nº 2.

10.1.2 EQUIPAMIENTO SOCIAL

A. SERVICIOS SOCIALES DE LA MANCOMUNIDAD DE LA SIERRA NORTE.

Está situada en la calle Tahona, nº 11.

En ella se presta un servicio público de atención a la ciudadanía a través de un equipo de profesionales, expertos en intervención social, que tienen como objetivo general asegurar el derecho a todas las personas residentes en la Sierra Norte a vivir dignamente y a tener cubiertas las necesidades que se van planteando en las diferentes etapas de su vida.

B. CENTRO DE MAYORES.

Está situado en la plaza de los Hornos, nº 2, en el edificio que se corresponde con el antiguo lavadero municipal.

Este centro se ha convertido en un punto de encuentro donde los mayores tienen la posibilidad de reunirse para conversar, practicar juegos de mesa, realizar talleres, etc.

C. CENTRO JUVENIL.

Está situado en la parcela perteneciente al polideportivo municipal, en el Paseo del Río Lozoya, nº 55.

Se trata de un punto de encuentro para jóvenes en el que se imparten un gran número de actividades dirigidas a este colectivo.

10.1.3 EQUIPAMIENTO CULTURAL

A. EDIFICIO POLIVALENTE – BIBLIOTECA MUNICIPAL EUGENIO ARIAS.

Este edificio está situado en calle de la Tahona, en los números 17 y 19, cercano al Ayuntamiento y al centro de salud.

Se trata de un edificio de planta rectangular y construcción en piedra, que cuenta con una superficie de 363 m². En la planta baja alberga una sala de exposiciones y la oficina de información de turismo. En la planta superior se halla la biblioteca, que, además de disponer de una gran sala en la que está la colección infantil, juvenil y de adultos, cuenta con dos salas de dimensiones más pequeñas, reservadas para talleres, reuniones de grupo y el estudio y la investigación de la historia de Buitrago y su comarca.

B. ESCUELA MUNICIPAL DE MÚSICA Y DANZA.

Está situada en la plaza. del Castillo, nº 1, enfrente de la Casa de niños. Cuenta con una superficie de 474 m².

Surge con la finalidad de acercar la música de diferentes estilos a todo tipo de gente de todas las edades, razas y condiciones.

10.1.4 EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

A. COLEGIO PÚBLICO PEÑALTA.

Está situado en calle Fuente Arriba, nº 4. Con una superficie de 10.340 m², alberga los niveles de Educación Infantil y Educación Primaria.

La titularidad de este colegio corresponde a la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid.

B. CASA DE NIÑOS.

Se trata de una Escuela de Educación Infantil (0-3 años) que se localiza en la calle San Salvador, 6, en las inmediaciones de la plaza Castillo.

Cuenta con una superficie de 327 m² y dispone de un patio en el interior de la parcela como área de juegos al aire libre.

C. C.E.P.A. (CENTRO COMARCAL DE EDUCACIÓN DE PERSONAS ADULTAS).

Está situado en el número 1 de la calle Fuente de Arriba y cuenta con una superficie de 262 m².

Las aulas de Educación de Personas Adultas de los municipios de la Sierra Norte llevan desarrollando su labor educativa desde el año 1986, siendo la cabecera de todas ellas la situada en Buitrago del Lozoya.

10.1.5 EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL

A. ASAMBLEA COMARCAL DE LA CRUZ ROJA.

Se trata de un edificio cedido a la Cruz Roja que está situado en la avenida de Madrid, nº 2.

El edificio, de una planta, tiene la función de atender a heridos. Cuenta con espacio libre de parcela, la cual tiene una superficie total de 903 m² y en la que suelen aparcar ambulancias.

B. RESIDENCIA DE MAYORES.

Complejo situado en la avenida de Madrid nº 39. Se trata de una residencia de propiedad municipal para personas mayores que cuenta con varios servicios dirigidos a este grupo de población.

10.1.6 EQUIPAMIENTO SANITARIO

A. CENTRO DE SALUD.

Está situado en la avenida Paseo del Río Lozoya ofrece servicios de atención primaria para los residentes de Buitrago del Lozoya desde 1985.

10.1.7 ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

A. PARQUE.

Está situado en la calle de los Cortijos, en un punto privilegiado como es en el extremo norte del recinto amurallado, junto al río.

Cuenta con una división en áreas: la central, formada por parterres; un pequeño laberinto hecho con arbustos, y áreas ajardinadas y arboladas hacia el perímetro amurallado.

B. ZONA VERDE.

Se trata de un área ajardinada de 324 m², situada en la calle Real, nº 58, junto a la parada de autobús.

Cuesta con un vallado perimetral, de baja altura, que restringe el paso y limita su utilización. Se trata, por tanto, más de un área de acompañamiento del viario.

C. PARQUE INFANTIL.

Situado en el Paseo del río Lozoya, 17, cuenta con una superficie de 1.169 m² y mobiliario urbano para el recreo infantil.

D. ZONA VERDE.

Zona verde lineal, situada en el Paseo del río Lozoya, 24. Con una superficie de 1.428 m², se trata de un área ajardinada y arbolado, que carece de tratamiento específico y mobiliario urbano.

E. ZONA VERDE.

Situada en la calle San Lázaro 55, y de planta triangular, cuenta con una superficie de 575 m². Se trata de un área de una zona verde de acompañamiento del viario y no cuenta con tratamiento ni equipamiento de ningún tipo.

F. ZONA VERDE.

Se trata de un área ajardinada y arbolada de acompañamiento viario, localizada en la calle de la Soledad, 1. Con una superficie de 291 m², no cuenta con tratamiento específico ni mobiliario urbano.

G. PARQUE.

Área arbolada junto al río a la que se accede desde la calle Somosierra. Cuenta con una superficie de 3.633 m².

H. ZONA VERDE.

Zona verde ajardinada asociada al equipamiento de la biblioteca. Situada en la calle Tahona nº 19, tiene una superficie de 759 m².

I. PLAZA DE SAN MIGUEL.

Espacio libre lineal con pavimento de piedra y una franja central ajardinada con árboles. En cada uno de sus extremos cuenta con dos zonas estanciales dotadas con bancos y fuentes de piedra.

J. PLAZA DE LOS CAÍDOS.

Espacio libre situado junto a la iglesia de Santa María del Castillo. Tiene un tratamiento mixto combinando un área pavimentada en piedra, con bancos de madera y maceteros de acero cortén, con un área, de mayor superficie, ajardinada y arbolada.

K. PLAZA DEL CASTILLO.

Gran espacio libre pavimentado, situado en las inmediaciones del castillo de Buitrago. Cuenta con pequeñas áreas arboladas en las que se sitúan bancos, y una pérgola de madera sobre un graderío.

L. PLAZA DE LOS HORNOS.

Espacio libre pavimentado situado al sur del castillo que es utilizado como área de aparcamiento.

M. PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN.

Espacio libre exterior a las murallas, con pavimento de piedra. En su extremo sur, tiene un área con bancos y árboles en torno a una fuente circular.

N. PLAZA DE PICASSO.

Espacio libre pavimentado en la que se halla el Ayuntamiento de Buitrago. Cuenta con numerosos alcorques de los que crecen frondosos árboles que crean un área de sombra en la que hay instalados bancos de piedra.

10.1.8 EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

A. POLIDEPORTIVO MUNICIPAL.

Situado en Paseo de río Lozoya, 55, cuenta con una superficie de 2.978 m², con pistas al aire libre y una gran área boscosa. Dentro de sus instalaciones también se hallan las correspondientes al centro juvenil de Buitrago del Lozoya.

10.1.9 OTROS EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

A. CEMENTERIO.

Situado al este de la avenida de Madrid (N-I) en un área no edificada. Cuenta con una superficie de 2.550 m².

10.2 EQUIPAMIENTOS PRIVADOS

10.2.1 EQUIPAMIENTO RELIGIOSO

A. IGLESIA PARROQUIAL SANTA. MARÍA DEL CASTILLO.

Propiedad de la Diócesis de Madrid, está situada en la plaza del Gato, dentro del recinto amurallado de Buitrago del Lozoya.

Se trata de un templo de piedra de una sola nave, cuya construcción original data de 1321 aunque fue reestructurada en el siglo XV.

10.2.2 EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

A. COLEGIO GREDOS SAN DIEGO.

Situado en la avenida de Madrid (N-I), se trata de un gran complejo, con 74.229 m² de superficie. Se trata de un colegio privado que cuenta con una amplia oferta educativa (educación primaria, secundaria, bachillerato y formación profesional) así como residencia, ya que muchos de sus alumnos son de fuera del municipio.

B. CENTRO PRIVADO DE EDUCACIÓN ESPECIAL SAN FRANCISCO DE ASÍS.

Está situado en la calle de los Mártires, dentro del recinto amurallado de Buitrago del Lozoya.

10.3 DIAGNÓSTICO

EQUIPAMIENTO	EXISTENCIA	RELACIÓN	DÉFICITS
ADMINISTRATIVO	Situación óptima	Se centralizan en el Ayuntamiento y en la Sede de la Mancomunidad	No hay déficit
CULTURAL	Normalmente dotado	Posee casa de cultura, escuela de música y danza, biblioteca, y diferentes asociaciones.	El ámbito de los centros es local, y cuando el nivel de exigencia aumenta, necesitan desplazarse a otros lugares. No obstante, es suficiente.
RELIGIOSO	Situación óptima	Iglesia Parroquial Santa María del Castillo	No hay déficit.
ESCOLAR	Normalmente dotado. Mejorable.	Centro de enseñanza infantil y primaria, casa de niños y centro de educación de personas adultas	Los niños, para completar sus estudios deben desplazarse a otras localidades.
ASISTENCIAL	Situación mejorable	Edificio de la Cruz Roja y residencia de mayores.	Es necesario que vaya ampliando la oferta debido a las nuevas necesidades que van surgiendo en la población.
SANITARIO	Situación óptima	Centro de Salud	Atiende las consultas diarias y las urgencias. Problemas más graves son desplazados al hospital.
SOCIAL	Situación óptima	Servicios Sociales de la Mancomunidad, centro de mayores y centro juvenil.	No hay déficit.
COMERCIAL	Normalmente dotado	Comercio local.	Las necesidades básicas de la población están suficientemente cubiertas
RECREATIVO	Situación óptima	Parque público, zonas verdes, parque infantil.	Debido a la situación privilegiada en que se encuentra, el equipamiento recreativo es óptimo
DEPORTIVO	Situación regular	Polideportivo	Mejorable
OTROS EQUIPAMIENTOS	Suficiente	Centro de iniciativas y recursos turísticos, cementerio.	Es suficiente, si bien la creación de otros servicios complementarios redundaría en beneficio de la zona

11 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

11.1 SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

11.1.1 SISTEMA VIARIO

El término municipal está atravesado por las siguientes carreteras:

- Autovía del Norte A-1 / E-5.
- Carretera Nacional N-I, Madrid-Irún.
- M-126: Carretera de Buitrago del Lozoya a Cervera de Buitrago por Manjirón.
- M-137: Carretera de Buitrago del Lozoya a la Hiruela, por Montejo de la Sierra.
- M-634: Carretera de Buitrago a Gargantilla del Lozoya, por Villavieja.

11.1.2 RED VIARIA EN SUELO URBANO

La red viaria urbana interior está compuesta por un sistema de calles con escasa jerarquía, sensiblemente homogéneas tanto en secciones como en tratamiento de su urbanización. Con aceras pequeñas y en algunos casos inexistentes, los itinerarios peatonales resultan dificultosos. Son muy pocos los tramos en que con un tratamiento como vías de coexistencia la calidad ambiental y las posibilidades de tránsitos sin motorizar van parejas.

El casco dispone de un número muy escaso de plazas de aparcamiento, lo que unido a la especialización del núcleo en servicios turísticos y de hostelería puede comprometer a corto y medio plazo la calidad de los servicios en el municipio.

La práctica totalidad de las urbanizaciones que componen el núcleo urbano disponen de pavimentación.

Teniendo en cuenta la escasez de espacios libres públicos en el interior del casco, la existencia de un tratamiento viario de coexistencia que incorporase un especial tratamiento de las plazas, permitiría aumentar la oferta de espacios de relación y de juego para los más pequeños y jóvenes.

11.2 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

El Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya y el Canal de Isabel II suscribieron el 4 de marzo de 2009 el Convenio de Gestión Integral de los servicios de distribución de agua potable y alcantarillado (BOCM nº 104, de 4 de mayo de 2009), mediante el cual el Canal de Isabel II (actualmente gestionado a través de su sociedad pública Canal de Isabel II, S.A.) asumió la prestación de los servicios del ciclo integral del agua en el municipio.

En cumplimiento de los compromisos de dicho Convenio, ambas entidades impulsaron la redacción de un Plan Director de la Red con el objeto de planificar las obras de adecuación de la infraestructura de distribución a las Normas Técnicas del Canal de Isabel II y acometer la renovación de sus elementos.

Tomando como base dicho documento técnico, a continuación, se describe el diagnóstico de la situación actual y el estado de conservación de las redes de abastecimiento y saneamiento municipales:

11.2.1 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.

11.2.2 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.

11.2.3 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 presente Plan Director.

I DEPÓSITO EL PORTACHUELO

Se trata de un depósito de hormigón armado de planta rectangular. Cuenta con 2 vasos, con capacidad total de 1.000 m^3.

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.

Se trata de un Depósito supramunicipal desde el que se 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.

A continuación se expone una ficha resumen con los datos más característicos del depósito:

DATOS GENERALES	**MUNICIPIO**: BUITRAGO DEL LOZOYA **GESTIÓN**: CANAL DE ISABEL II
	ARTERIAS ABASTECIDAS EN REGIMEN HABITUAL: NUCLEOS DE POBLACIÓN • Buitrago del Lozoya • Cinco Villas, Manjirón, Serrada y Paredes de Buitrago del municipio de Puentes Viejas • Berzosa del Lozoya y el núcleo de El Cuadrón, del municipio de Garganta de los Montes. • Abrevadero y Área Recreativa
GEOMETRÍA	**TIPOLOGÍA**: SUPERFICIAL TIPO DE CONSTRUCCIÓN: HORMIGÓN ARMADO
	Nº DE VASOS: 2 **CAPACIDAD TOTAL**: 1.000 m^3 (500 m^3 CADA UNO)
CARACT. TÉCNICAS	**ADUCCIÓN: PROCEDENCIA**: DEPÓSITO NUEVO PORTACHUELO **COTA MÁXIMA**: 1.160,95 m **COTA SOLERA**: 1.157 m BY PASS ENTRADA/SALIDA: SI **REDUCTORAS**: NO
ELEMENTOS DE CONTROL Y MANIOBRA	VÁLVULA DE LLENADO: TIPO FLOTADOR CAUDALÍMETRO DE ENTRADA: SI CONTADOR DE SALIDA: SI
	TUBERIA DE ENTRADA: Ø: 250 mm, fundición dúctil VÁLVULAS: 2 de Ø 250 mm en las tuberías de entrada. TIPO COMPUERTA 2 de Ø 250 mm en las entradas a los vasos. TIPO LLENADO
	TUBERIA DE SALIDA: Ø: 250 mm, fundición dúctil. VÁLVULAS: 1 de Ø 250 mm, en la salida para el Matadero y Dep. Miraluz. TIPO COMPUERTA 1 de Ø 110 mm, en la salida para abrevadero. TIPO COMPUERTA 1 de Ø 80 mm, en la salida para El Cuadrón. TIPO COMPUERTA
	BY-PASS ENTRE ENTRADA Y SALIDA Ø: 250 mm, fundición dúctil, fuera de la cámara de llaves. VÁLVULAS: 1 de Ø 250 mm TIPO COMPUERTA
	TUBERÍA DESAGÜE Y ALIVIADERO: Ø: 100 mm, de fundición dúctil VÁLVULAS: 2 de Ø 100 mm, en tuberías desagüe. TIPO COMPUERTA

II DEPÓSITO DE MIRALUZ

Se trata de un depósito superficial de hormigón armado de planta rectangular. Cuenta con 2 vasos, con capacidad total de 560 m^3.

Se sitúa a una cota de solera de 1.045 m.s.n.m.

DATOS GENERALES	**MUNICIPIO**: BUITRAGO DEL LOZOYA **GESTIÓN**: CANAL DE ISABEL II
	ARTERIAS ABASTECIDAS EN REGIMEN HABITUAL: Núcleo urbano de Buitrago del Lozoya, Depósito de Caja Madrid, Depósito Campamento.
GEOMETRÍA	**TIPOLOGÍA**: SUPERFICIAL **TIPO DE CONSTRUCCIÓN**: HORMIGÓN ARMADO Y ENFOSCADO
	Nº DE VASOS: 2 **CAPACIDAD TOTAL**: 560 m^3 (280 m^3 CADA UNO)
CARACT. TÉCNICAS	ADUCCIÓN: PROCEDENCIA: - **COTA MÁXIMA**: 1.048,7 m **COTA SOLERA**: 1.045 m BY PASS ENTRADA/SALIDA: SI **REDUCTORAS**: NO
ELEMENTOS DE CONTROL Y MANIOBRA	VÁLVULA DE LLENADO: TIPO FLOTADOR CAUDALÍMETRO DE ENTRADA: NO CAUDALÍMETRO DE SALIDA: SI
	TUBERIA DE ENTRADA: Ø: 150 mm, fundición dúctil VÁLVULAS: 2 de Ø 150 mm. TIPO COMPUERTA 2 de Ø 150 mm. TIPO LLENADO
	TUBERIA DE SALIDA: Ø: 200 mm, fundición dúctil en cámara de llaves, luego fibrocemento VÁLVULAS: 2 de Ø 200 mm. TIPO COMPUERTA
	BY-PASS ENTRE ENTRADA Y SALIDA Ø: 100 mm, fundición dúctil VÁLVULAS: 1 de Ø 100 mm. TIPO COMPUERTA
	TUBERÍA DESAGÜE Y ALIVIADERO: Ø: 100 mm, fundición dúctil Nº VÁLVULAS: 2 de Ø 100 mm, en desagües de fondo. TIPO COMPUERTA

III 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 m^3.

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.

DATOS GENERALES	**MUNICIPIO**: BUITRAGO DEL LOZOYA **GESTIÓN**: CANAL DE ISABEL II
	ARTERIAS ABASTECIDAS EN REGIMEN HABITUAL: Finca de la Comunidad de Madrid y Campamento
GEOMETRÍA	**TIPOLOGÍA**: SUPERFICIAL TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Ladrillo
	Nº DE VASOS: 1 CAPACIDAD TOTAL: 40 m^3
CARACT. TÉCNICAS	ADUCCIÓN: PROCEDENCIA: - **COTA MÁXIMA**: 1.021,3 m **COTA SOLERA**: 1.020 m BY PASS ENTRADA/SALIDA: NO **REDUCTORAS**: NO
ELEMENTOS DE CONTROL Y MANIOBRA	VÁLVULA DE LLENADO: TIPO FLOTADOR CAUDALÍMETRO DE ENTRADA: NO CAUDALÍMETRO DE SALIDA: NO
	TUBERIA DE ENTRADA: Ø: 100 mm, fibrocemento VÁLVULAS: 1 de Ø 100 mm. TIPO COMPUERTA 1 de Ø 100 mm. TIPO LLENADO
	TUBERIA DE SALIDA: Ø: 125 mm , fibrocemento VÁLVULAS: 2 de Ø 125 mm. TIPO COMPUERTA **2 de Ø 50 mm.** Antes y después de contador hacia finca de la Comunidad de Madrid

11.2.4 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.

I DESCRIPCIÓN

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 250mm 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.

A continuación se recoge el esquema 6.1 “ESQUEMA DE FUNCIONAMIENTO DE LA RED ACTUAL”, incluido también en el anejo nº 6.”Esquemas hidráulicos”.

La longitud total de la red es de 31.009,12 m. La distribución de longitudes por materiales y diámetros del total de la red es la que se muestra en la siguiente tabla.

Diámetro nominal (mm)	Longitud por material (m)						Longitud por diámetro (m)
	CA	FC	FD	FG	PO	PV	
20	315,40				773,34		1.088,74
25	36,33						36,33
30					438,49		438,49
50		3.465,67			175,95	1.040,05	4.681,67
60		1.241,21					1.241,21
65					10,88	30,80	41,68
80		3.674,20	1.215,77		290,44		5.180,41
90				384,33			384,33
100		3.878,29	3.914,62				7.792,91
110		1.281,46					1.281,46
125		153,90	16,70				170,59
130							0,00
150		2.971,21	814,51				3.785,73
200		1.589,20	229,35				1.818,55
250		54,46	3.012,59				3.067,04
Total general	**351,72**	**18.309,60**	**9.203,54**	**384,33**	**1.689,09**	**1.070,85**	**31.009,12**

CA – Caña. Hierro Galvanizado
FC – Fibrocemento
FD – Fundición Dúctil
FG – Fundición Gris
PO – Polietileno
PV – Policloruro de Vinilo

II MATERIALES

Entre los materiales de tuberías de la red de distribución predominan las tuberías de fibrocemento con un 59,05% y las de fundición dúctil con un 29,68%. En menor proporción se encuentran tuberías de polietileno con un 5,45%, las de policloruro de vinilo con un 3,45 %, las de fundición gris con un 1,24% y las de caña con un 1,13 %. Dicha proporción de materiales se representa en la siguiente figura.

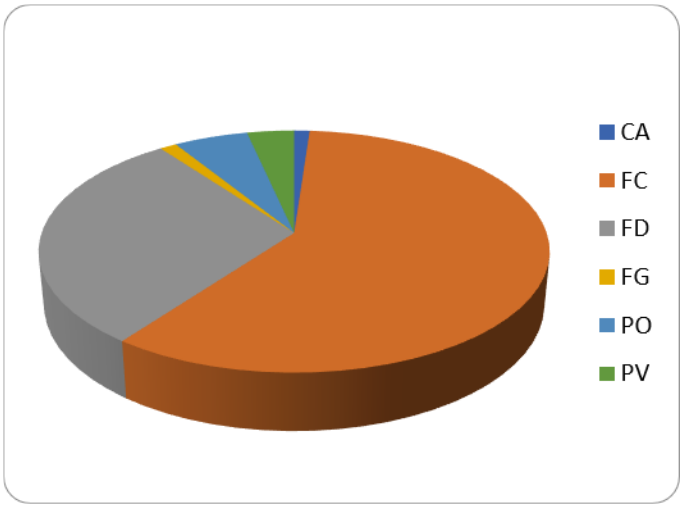


Figura 76. Materiales predominnates. Elaboración propia.

III DIÁMETROS

Existen diversos diámetros presentes en las tuberías de distribución que se pueden apreciar en la Tabla nº 11. Para poder hacer un análisis de los diámetros presentes se efectuó una clasificación de diámetros de tuberías por rangos, representados en la siguiente figura:

Los diámetros de la red de distribución se encuentran entre 20 – 250 mm, de los cuales el 40,98%, son diámetros menores o igual a 80 mm. Un 43,26% son diámetros comprendidos entre 80 y 150 mm. Solo un 15,76% superan el diámetro de 150 mm.

Las tuberías que cumplen la Normativa del CYII, de fundición dúctil y con diámetros admitidos suman una longitud total de 9.186,84 m, que representa el 29,63% de la red.

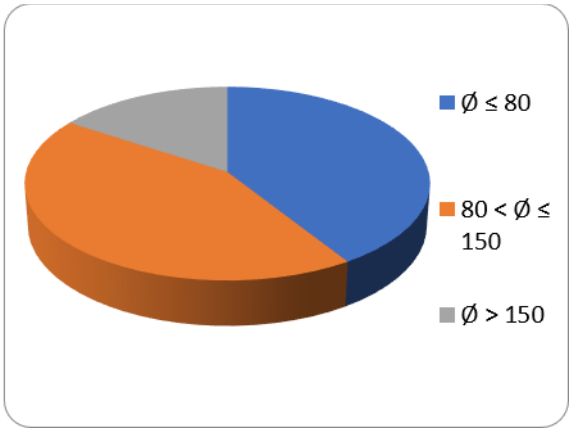


Figura 77. Diámetros de las tuberías. Elaboración propia.

IV ELEMENTOS DE DISTRIBUCIÓN

Dentro de la red de distribución se encuentran los siguientes elementos: válvulas de control, válvulas reguladoras de presión, ventosas, desagües, bocas de riego, hidrantes y grupos de presión.

Todos estos elementos se han inventariado, y los resultados son los que se muestran en la siguiente tabla.

	Válvulas de control	Válvulas reguladoras de presión	Ventosas	Desagües	Bocas de riego	Hidrantes	Grupos de presión
Total	199	9	12	30	30	9	1

Figura 78. Elementos de control. Elaboración propia.

V ACOMETIDAS

En cuanto a las acometidas, se debe evaluar si cumplen la normativa del Canal de Isabel II o no, para poder de esta forma conocer si será necesario proceder a cambiar las acometidas, y por tanto, evaluar el coste de dichas actuaciones, o si por el contrario, no es necesario hacer cambios.

De número total de 1.346 acometidas en el municipio de Buitrago del Lozoya, se ha realizado un muestreo, revisando in situ 90 a lo largo de distintas calles distribuidas por todo el municipio. Las acometidas muestreadas se han clasificado de la siguiente manera:

- Acometidas con armario conforme a la normativa del CYII pero buzón no conforme.
- Acometidas con buzón conforme y armario no conforme a la normativa del CYII.
- Acometidas con armario y buzón no conformes a la normativa del CYII.
- Acometidas conformes a la normativa del CYII.

Sólo un 23% de las acometidas estudiadas son conformes a la normativa vigente del CYII. Del 77% no conforme, un 13% no tienen un armario conforme a la normativa, un 24% no presentaba buzón en la acera y un 40% no tenía ni armario ni buzón conforme a la normativa.

11.2.5 ESTIMACIÓN DE DEMANDAS DEL PLAN DIRECTOR

El Plan Director realiza la estimación de la demanda de agua a techo de planeamiento, según la calificación y clasificación del suelo que establece el Plan General aprobado inicialmente en 2006.

Así, para los diferentes tipos de suelo, calcula 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:

URBANO RESIDENCIAL			
Viviendas multifamiliares		**Viviendas unifamiliares**	
Tamaño Sv (m²/viv)	**Dotación (m³/viv/d)**	**Superficie parcela Sp (m²)**	**Dotación (m³/viv/d)**
		Sp ≤ 200	1,2
Sv ≤ 120	0,9	200 ≤ Sp ≤ 400	1,6
120 ≤ Sv ≤ 180	1,05	400 ≤ Sp ≤ 600	2
Sv > 180	1,2	600 ≤ Sp ≤ 800	2,5
		800 < Sp ≤ 1.000	3
Terciario, dotacional e industrial		**Zonas verdes, comunes y públicas**	
Superficie edificada (m²)	**Dotación (l/m²/d)**	**Superficie de riego Sr (ha)**	**Dotación (m³/ha/d)**
Cualquiera	8,64	Sr ≤ 3	18
		Sr > 3	Otras fuentes

Figura 79. Dotaciones específicas Canal Isabel II. Elaboración propia a partir de las 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 m³/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.

11.2.6 DISEÑO DE LA NUEVA RED DE ABASTECIMIENTO PROPUESTA POR EL PLAN DIRECTOR

A. ADUCCIÓN

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 testeros 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.

11.3 RED DE SANEAMIENTO

La población de Buitrago cuenta con una estación depuradora de aguas residuales ubicada en la zona norte del casco urbano, denominada EDAR de “Puentes Viejas”. Estas instalaciones están gestionadas por el Canal de Isabel II, y reciben también la aportación de las aguas residuales 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 m^3/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.

11.3.1 CARACTERÍSTICAS Y FUNCIONAMIENTO DE LA RED EXISTENTE[6]

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.

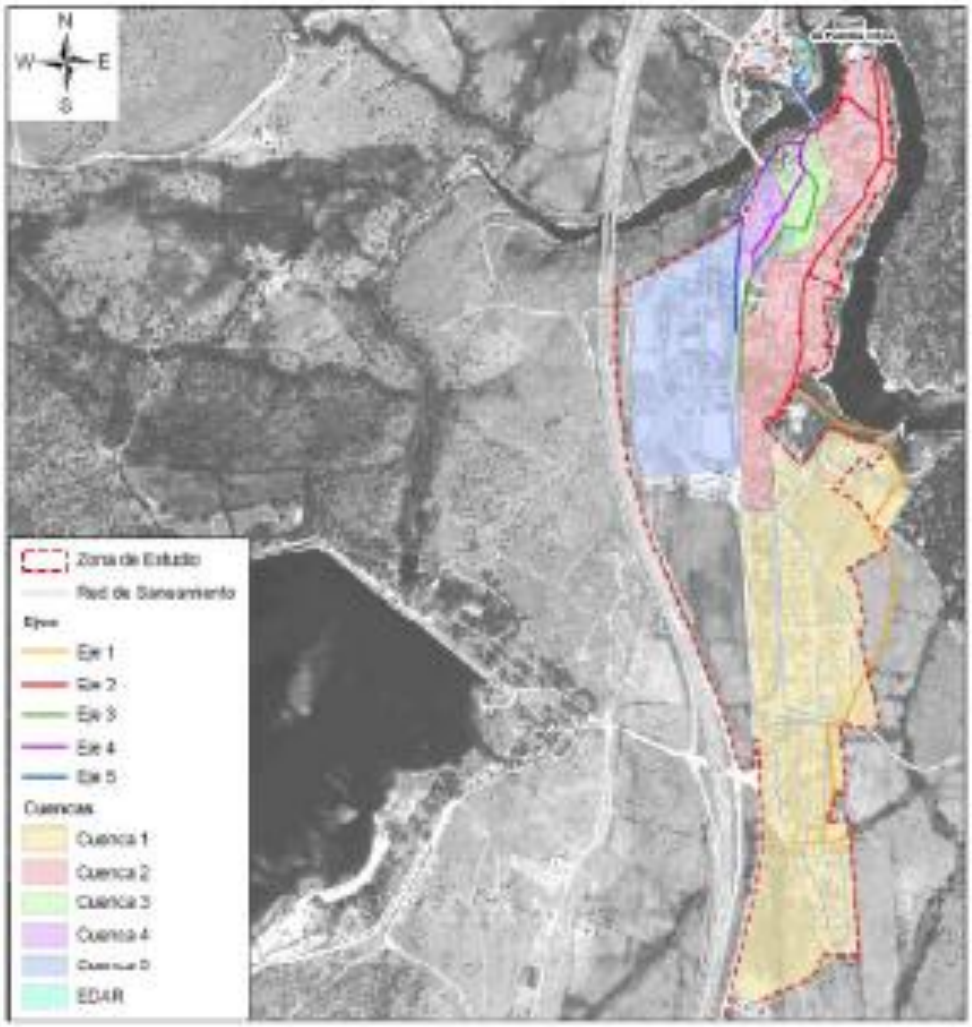


Figura 80. Los ejes principales del sistema junto con sus cuencas de aportación se muestran en el siguiente esquema.

[6] **Fuente: Plan Director de de la Red de Drenaje Urbano del municipio de Buitrago del Lozoya. Canal de Isabel II- TYPSA**

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.

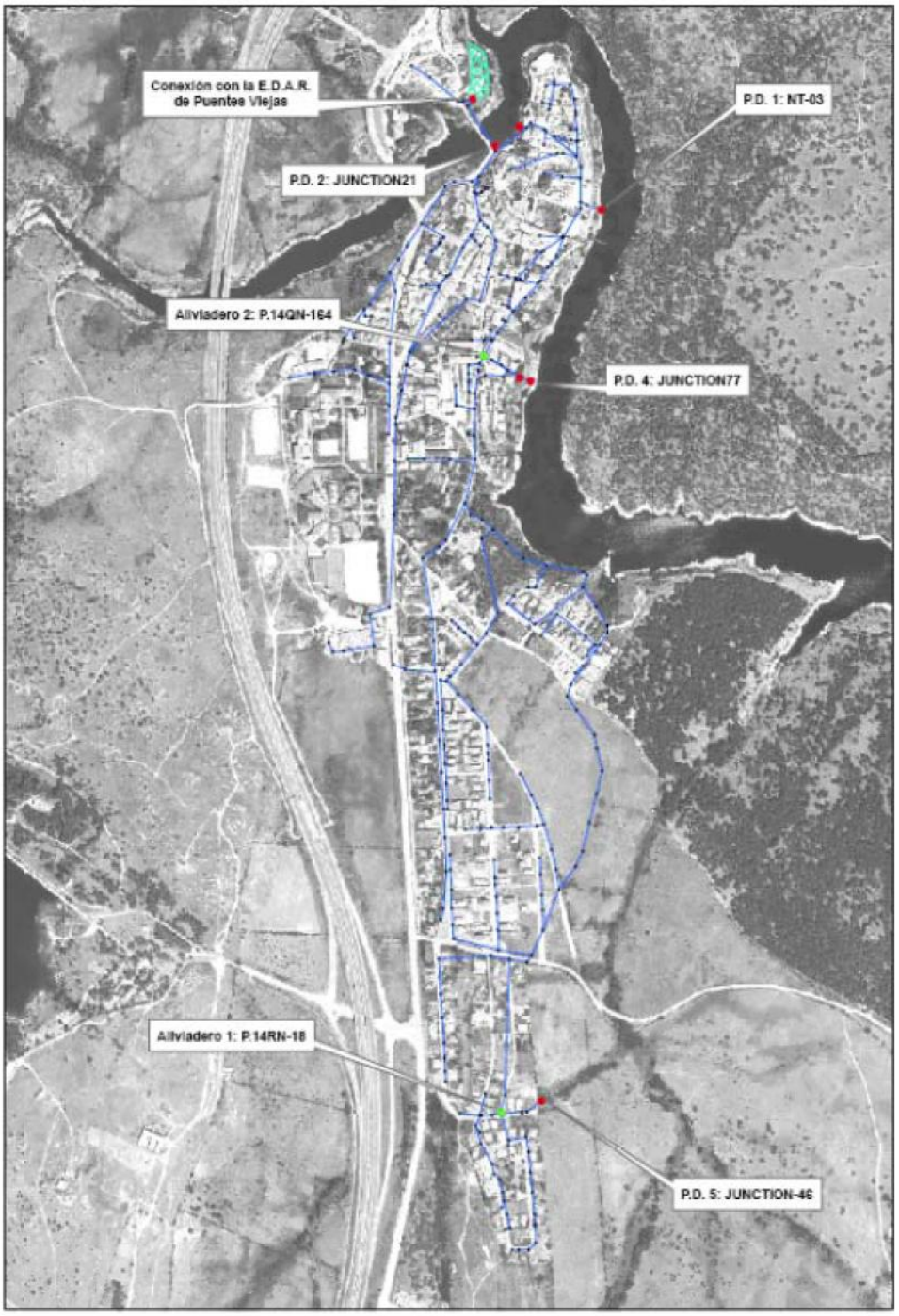


Figura 81. Aliviaderos y desagües de la red de saneamiento del municipio de Buitrago del Lozoya

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.

A continuación se adjunta, como referencia, la ficha del sistema “Puentes Viejas” del Catálogo de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid.

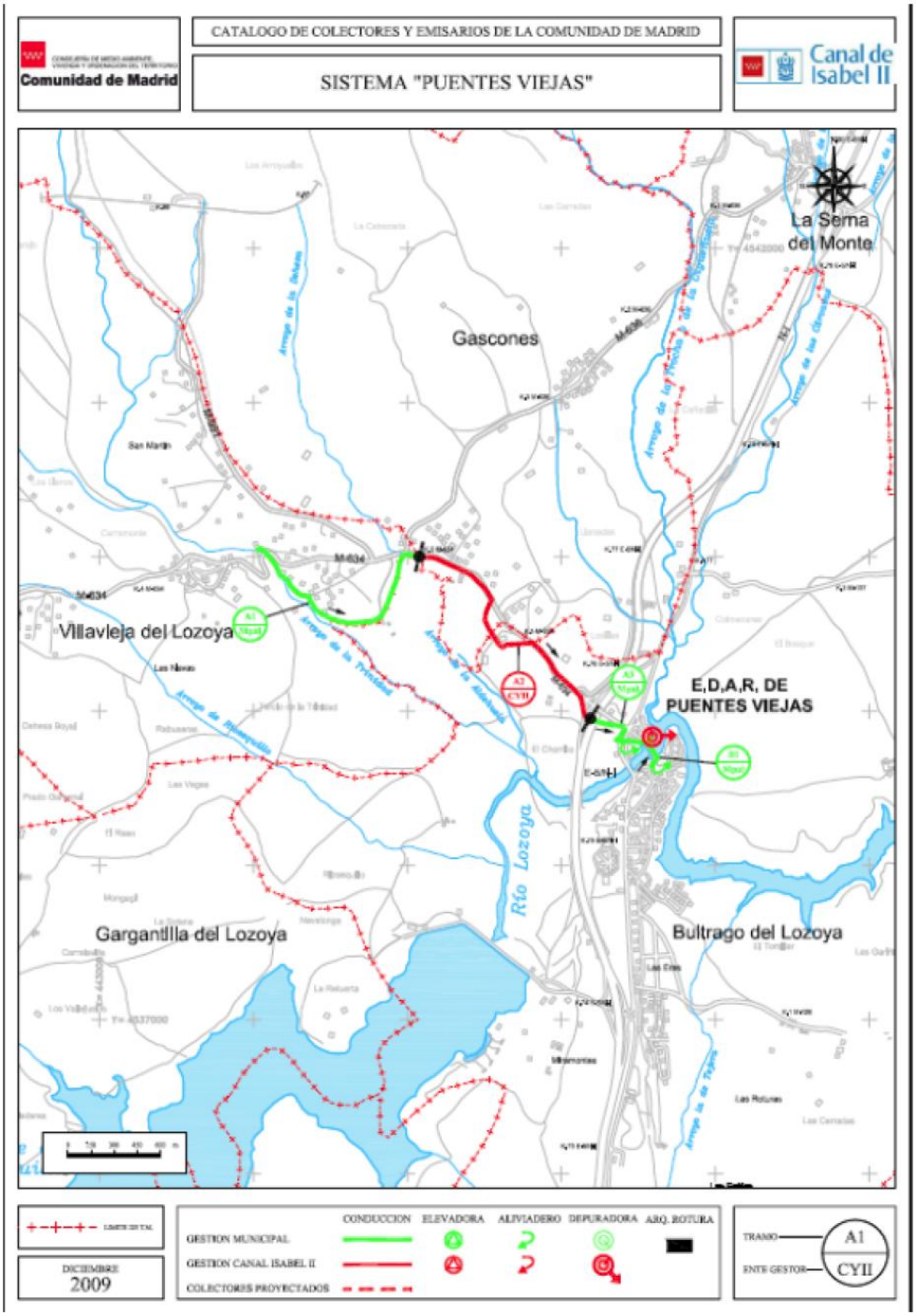


Figura 82. Ficha del sistema de colectores.

11.3.2 CARACTERIZACIÓN DE LA RED

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.

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

Figura 83. Porcentaje de red en función del material

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

Figura 84. Porcentaje de red en función de las dimensiones

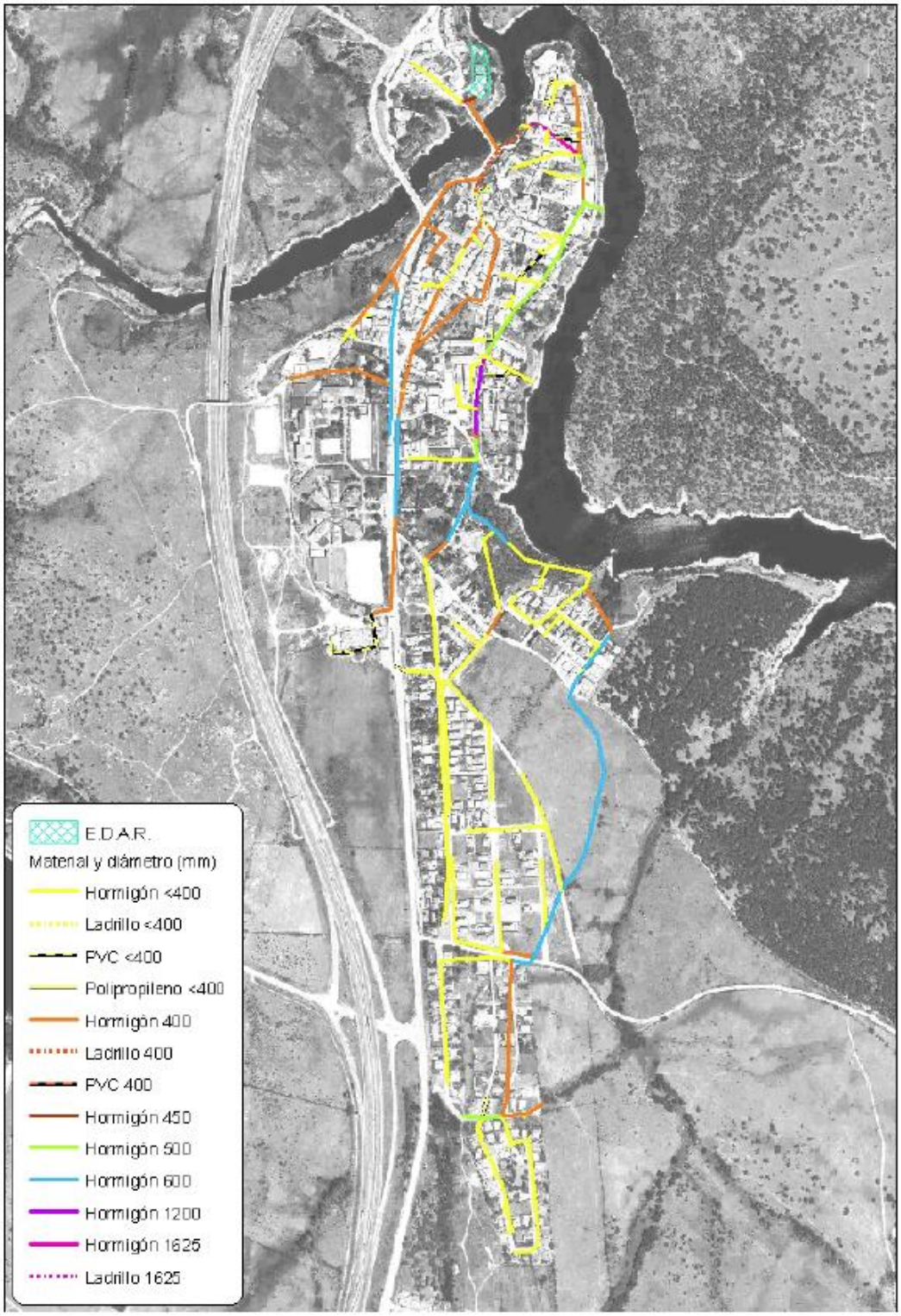


Figura 85. Esquema de la red.

La red dispone de un total de 179 elementos de captación de aguas pluviales, entre los que se encuentran imbornales y rejas.

11.3.3 PROBLEMÁTICA DE LA RED

I 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.

II PROBLEMAS DERIVADOS DE LA GEOMETRÍA DE LA RED

Se han detectado los siguientes problemas:

- Mayoría de los colectores con diámetros inferiores al recomendable en drenaje urbano (D400).
- Estrechamientos que podrían actuar como cuellos de botella para la capacidad de desagüe de la red.
- Uniones entre colectores con diseño geométrico hidráulicamente inadecuado.

Destacan:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

11.3.4 DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

I CAUDAL DE AGUAS RESIDUALES

El caudal de aguas residuales se calcula en función de la superficie en estudio y del uso del suelo, y coincide con el caudal dispuesto para la dotación de agua potable en cada zona.

Se han analizado los sectores a estudiar, determinando las características principales que definen la dotación según el uso del suelo dispuesto en cada uno.

Para definir la dotación media de aguas residuales por habitante/día se utiliza las Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (v2006). En el capítulo III.5.1.2.1 se proponen una serie de dotaciones en función de la tipología y el tamaño de vivienda:

TIPOLOGÍA VIVIENDA Y TAMAÑO Sv [m²]	DOTACIÓN [m³/viv/día]
Viviendas multifamiliares Sv ≤ 120	0,90
Viviendas multifamiliares 120 < Sv ≤ 180	1,05
Viviendas multifamiliares Sv > 180	1,20
Viviendas Unifamiliares	1,20

Figura 86. Dotación en función de la vivienda.

Para el caso del núcleo urbano de Buitrago del Lozoya la mayoría de viviendas son del tipo unifamiliar, por tanto se adopta un valor de 1,20 m3/viv/día, que corresponde al valor medio de dotación. Considerando 3 habitantes equivalentes por vivienda (valor contrastado con diversas fuentes de información referentes al municipio), se deduce una dotación de 400 l/hab/día. Para el cálculo del caudal de aguas residuales, se considera, según el NRSCYII, un factor de retorno de 0,8. limitando el consumo medio a 320l/hab/día.

Se introduce en el modelo hidráulico para tiempo seco una curva de consumo típica que representa la variación de generación de aguas residuales a lo largo del día.

El caudal mínimo de aguas residuales y el máximo se obtienen aplicando los coeficientes de reducción y punta respectivamente según NRSCYII.

Dotaciones de aguas residuales domésticas e industriales.

Dotaciones	Domésticas [l/hab/día]	Industriales [l/m²/día]
Vivienda Unifamiliar	400	
Industrial o terciaria		8,64
Caudales	**Qm [l /s]**	
Zona Urbana Unifamiliar	7,65	
Zona Industrial o terciaria	2,23	
TOTAL	9,88	

Figura 87. Dotaciones de aguas residuales domésticas e industriales.

La dotación de agua potable del municipio según el Plan Hidrológico del Tajo es de 0,255 hm3/año.

Para el cálculo del caudal medio de aguas residuales industriales/terciario del municipio de Buitrago del Lozoya se considera una superficie edificable igual a 2,8 Ha, obtenida a partir de la digitalización de los techos correspondientes a este uso del suelo.

El caudal teórico medio total de aguas residuales (domésticas e industriales) en el sistema de Buitrago resulta ser de 9,88 l/s.

A partir de las formulaciones del apartado 6.2 se calculan los coeficientes de consumo mínimo y máximo para el municipio. Para el coeficiente mínimo se utiliza el valor de 0,25.

Para el coeficiente punta se obtiene un valor de 2. No disponiendo de datos suficientes para realizar la calibración exhaustiva del modelo en tiempo seco, se ha optado por utilizar el coeficiente punta máximo de 3.

Con estos valores, el caudal mínimo y punta del sistema se estiman en 2,47 l/s y 29,64 l/s.

II DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

La población de Buitrago cuenta en la actualidad con una estación depuradora de aguas residuales ubicada en la zona norte del casco urbano, denominada EDAR de *"Puentes Viejas",* estas instalaciones están gestionadas por el Canal de Isabel II. La citada EDAR, además de depurar las aguas generadas por Buitrago del Lozoya, recibe la aportación de las aguas residuales de la población de Villavieja de Lozoya.

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 la ampliación urbanística proyectada 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.

11.4 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.).

La información precisa del estado de abastecimiento está pendiente de actualización por parte de la compañía.

11.5 RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

A continuación, se describe y analiza la situación actual, conforme a los datos del Estudio sobre Generación y Gestión de Residuos que se incluye como Anexo en el Plan General.

11.5.1 GENERACIÓN Y RECOGIDA DE RSU EN BUITRAGO

De conformidad con la legislación vigente en materia de economía circular y residuos, artículo 2 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular (que sustituye y deroga el marco de la antigua Ley autonómica 5/2003), se definen como residuos domésticos (anteriormente denominados urbanos o municipales) los siguientes:

- Los residuos peligrosos y no peligrosos generados en los domicilios particulares, comercios, oficinas o servicios.
- Aquellos residuos industriales no peligrosos que por su naturaleza o composición puedan asimilarse a los producidos en los anteriores lugares o actividades.
- Los residuos peligrosos y no peligrosos procedentes de la limpieza de vías públicas, zonas verdes y áreas recreativas.
- Los animales de compañía muertos.
- Los residuos voluminosos, como muebles y enseres.
- Los vehículos abandonados.

La primera gran fracción por su peso y volumen, corresponde a los RSU que se generan en los hogares y en otros lugares (oficinas, talleres, industrias, …) de similar composición y recogida domiciliaria en bruto.

Buitrago del Lozoya pertenece a la Zona Norte, correspondiéndole la Unidad Territorial de Gestión 3 (UTG3), de las cinco que contempla el PGRSU de la Comunidad de Madrid. Es decir, sus residuos son trasladados a la Estación de Transferencia de Lozoyuela, y de ahí a la Planta de Clasificación de Colmenar Viejo, antes de ser depositados en el Vertedero Controlado de esa localidad.

Los residuos sólidos generados en los domicilios son depositados en contenedores de acera para aportación vecinal de tamaño medio (1.000-1.100 l).

Existen también contenedores para residuos de papel/cartón, envases y vidrio.

Buitrago del Lozoya, pretende a la Zona Norte, correspondiéndole la Unidad Territorial de Gestión 3 (UTG3), de las cinco que contempla el PGRSU de la Comunidad de Madrid. Es decir, sus residuos son trasladados a la Estación de Transferencia de Lozoyuela, y de ahí a la Planta de Clasificación de Colmenar Viejo, antes de ser depositados en el Vertederos Controlados de esta localidad.

I RECOGIDA DE RSU DE BUITRAGO

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
- Braojos
- Gascones

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

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**

Figura 88. Puntos de recogida y número de contenedores por circuito. Fuente: Plan de Gestión de residuos de la Mancomunidad Sierra Norte.

(1) Envases en contenedores de 3m3

	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

Figura 89. Indicador habitantes/contenedor por circuito. 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 m^3 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 m^3 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.

11.5.2 VOLUMEN Y NATURALEZA DE LOS RSU DE BUITRAGO[7]

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 a 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:

	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.

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

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.

11.5.3 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 m²
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 psoteriormente 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.

12 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

12.1 GENERALIDADES

12.1.1 CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELACIÓN DE BUITRAGO

En el análisis de la parcelación en el suelo urbano de Buitrago del Lozoya, hay que distinguir entre el núcleo central, los ensanches compactos, los ensanches unifamiliares y la "ciudad jardín".

En el núcleo central, interior a las murallas, las parcelas son, generalmente, de pequeño tamaño (los intervalos predominantes son 0-100, 100-200 y 200-500) y forma irregular, apareciendo, de manera puntual, otras de mayor tamaño en las que se sitúan edificios singulares como el Castillo, la plaza o los jardines del extremo septentrional, entre otros.

En el ensanche compacto que, situado extramuros, se localiza a continuación del núcleo central, las características de las parcelas continúan siendo muy similares a las del núcleo central.

Es en los ensanches unifamiliares donde la parcelación cambia sustancialmente al adquirir una forma mucho más regular y uniforme. En estas áreas el tamaño de las parcelas predominante es el que está en el rango de los 500-1.000 m² y los 1.000-2.000 m², en función de la tipología.

La Ciudad Jardín, desarrollada linealmente en los terrenos de la Cañada Real de San Lázaro, cuenta, dependiendo del tramo, con parcelas que van de los 500 m² hasta los 1.000 m².

I SUPERFICIE TOTAL DE LAS PARCELAS

La estructura parcelaria urbana apta para la edificación en el municipio asciende a 57,10 ha, de las cuales el uso residencial es el mayoritario con un 62,63% de la superficie frente a la total inexistencia de suelo de uso industrial (0%). Por su parte, los equipamientos y zonas verdes representan un notable 37,37% (21,34 ha), garantizando una dotación de espacios públicos muy equilibrada. Destaca asimismo que el 30,75% del suelo urbano edificable aún permanece sin edificar (17,56 ha), lo que ofrece un margen de crecimiento residencial y dotacional relevante para el nuevo planeamiento.

	SUPERFICIE (Has)	%			
PARCELAS CATASTRALES URBANAS	84,42				
PARCELAS CATASTRALES URBANAS EXCLUIDAS AQUELLAS NO EDIFICABLES (1)	57,10	100 % (2)			
USO RESIDENCIAL	35,76	62,63 %			
USO INDUSTRIAL	0	0 %	SOBRE (2)		
EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES	21,34	37,37 %			
PARCELAS URBANAS SIN EDIFICAR	17,56 (3)	30,75 %	SOBRE (2)		
USO RESIDENCIAL	8,29	47,21 %		14,52 %	
USO INDUSTRIAL	0	0 %	SOBRE (3)	0,00 %	SOBRE (2)
EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES	9,27	52,79 %		16,23 %	
PARCELAS URBANAS EDIFICADAS	39,54 (4)	69,25 %	SOBRE (2)		
USO RESIDENCIAL	27,47	69,47 %		48,11 %	
USO INDUSTRIAL	0	0 %	SOBRE (4)	0,00 %	SOBRE (2)
EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES	12,07	30,53 %		21,14 %	

Figura 90. Estructura parcelaria. Elaboración propia a partir del catastro.

(1) SAU sin ocupar.

Así, la superficie sin edificar disponible es un 30,75 % del total, valorándose a la baja la capacidad real de la misma, ya que en su mayor parte son parcelas de tamaño mediano, como se puede comprobar en el punto 13.1.1.3.

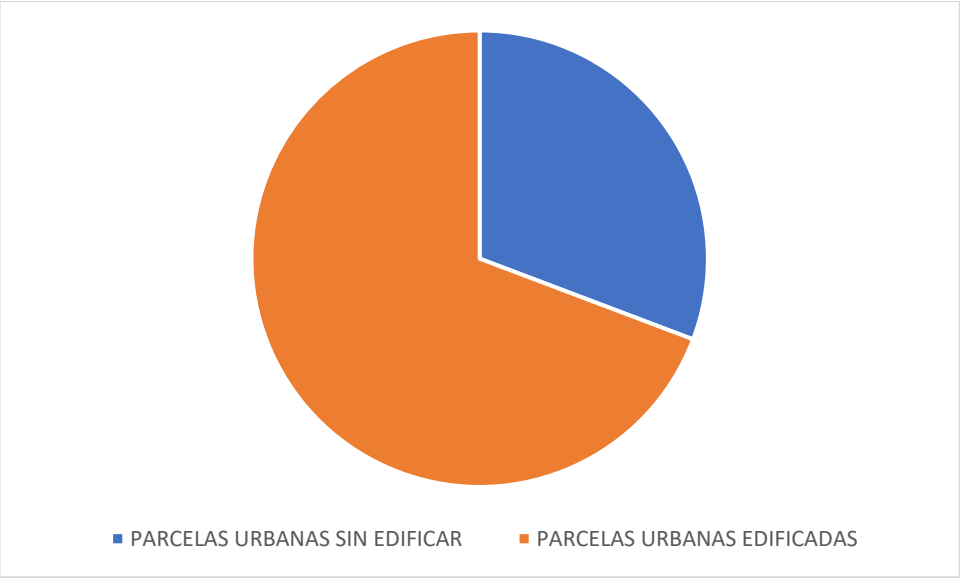


Figura 91. Tipo de parcela. Elaboración propia a partir del catastro.

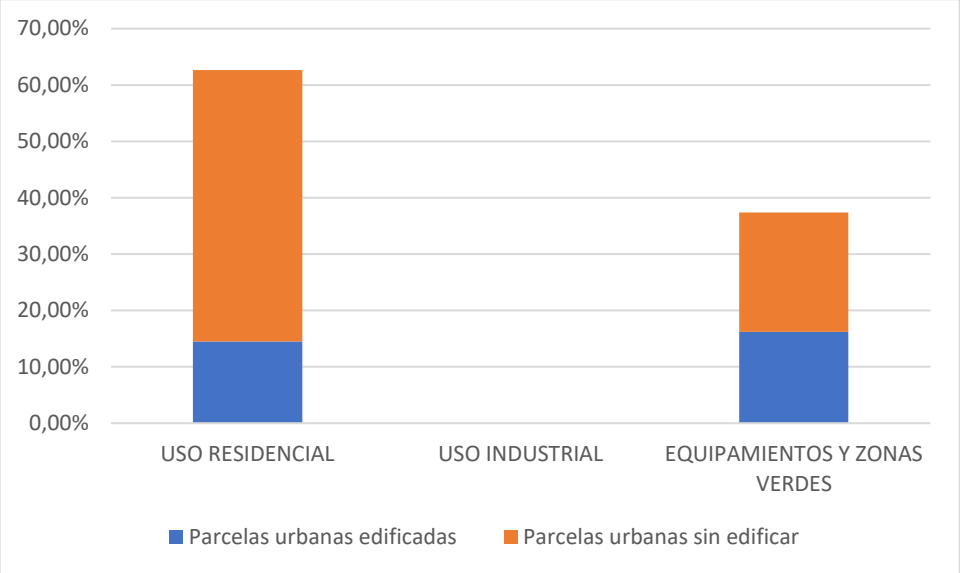


Figura 92. Tipo de parcela y usos. Elaboración propia a partir del catastro.

II NÚMERO DE PARCELAS URBANAS CLASIFICADAS POR SUPERFICIE

La distribución del parcelario urbano muestra un claro dominio de las dimensiones pequeñas y medianas, concentrándose el grueso en parcelas de 101 a 500 m² (360 unidades), seguidas de las de 501 a 1.000 m² (257 unidades). Esta estructura refleja un tejido residencial compacto y consolidado, donde los predios menores de 1.000 m² representan aproximadamente el 86% del total del término municipal. Por el contrario, las parcelas de gran tamaño (más de 1 Ha) son sumamente escasas con solo 13 unidades, lo que constata la elevada fragmentación de la propiedad y la escasez de grandes bolsas de suelo continuo en el suelo urbano.

SUPERFICIE	Nº DE PARCELAS
0 – 100 m²	142
101 – 500 m²	360
501 – 1.000 m²	257
1.001 – 10.000 m²	109
Más de 1 Ha	13

Figura 93. Tipo de parcela urbana. Elaboración propia a partir del catastro.

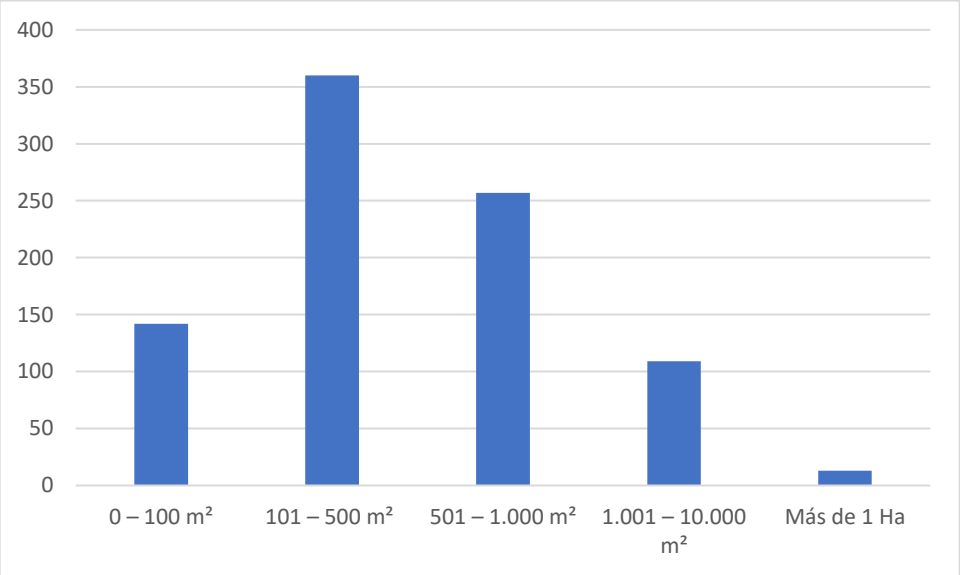


Figura 94. Número de parcelas. Elaboración propia a partir del catastro.

III NÚMERO DE PARCELAS URBANAS CLASIFICADAS SEGÚN SU OCUPACIÓN Y SUPERFICIE

El tejido urbano de Buitrago se caracteriza por un claro predominio de las parcelas ya construidas (686 edificadas frente a 198 sin edificar), donde la tipología de tamaño pequeño-mediano (entre 0,01 y 0,1 ha) es la más común en ambos casos. Destaca la presencia de 10 parcelas vacías de gran tamaño (más de 1 ha), que representan bolsas de suelo clave para el desarrollo de nuevas dotaciones o residenciales a gran escala. Esta estructura fragmentada pero consolidada evidencia un casco urbano compacto con oportunidades de colmatación muy localizadas.

PARCELAS EDIFICADAS	686
Parcelas edificadas 0 – 0,01 Has.	118
Parcelas edificadas 0,0101 – 0,05 Has.	307
Parcelas edificadas 0,0501 – 0,1 Has.	185
Parcelas edificadas 0,1001- 1 Has	73
Parcelas edificadas más de 1 Ha.	3
Parcelas sin edificar	198
Parcelas sin edificar 0 – 0,01 Has.	27
Parcelas sin edificar 0,0101 – 0,05 Has.	53
Parcelas sin edificar 0,0501 – 0,1 Has.	72
Parcelas sin edificar 0,1001 – 1 Has.	36
Parcelas sin edificar más de 1 Ha.	10

Figura 95. Tipo de parcela. Elaboración propia a partir del catastro.

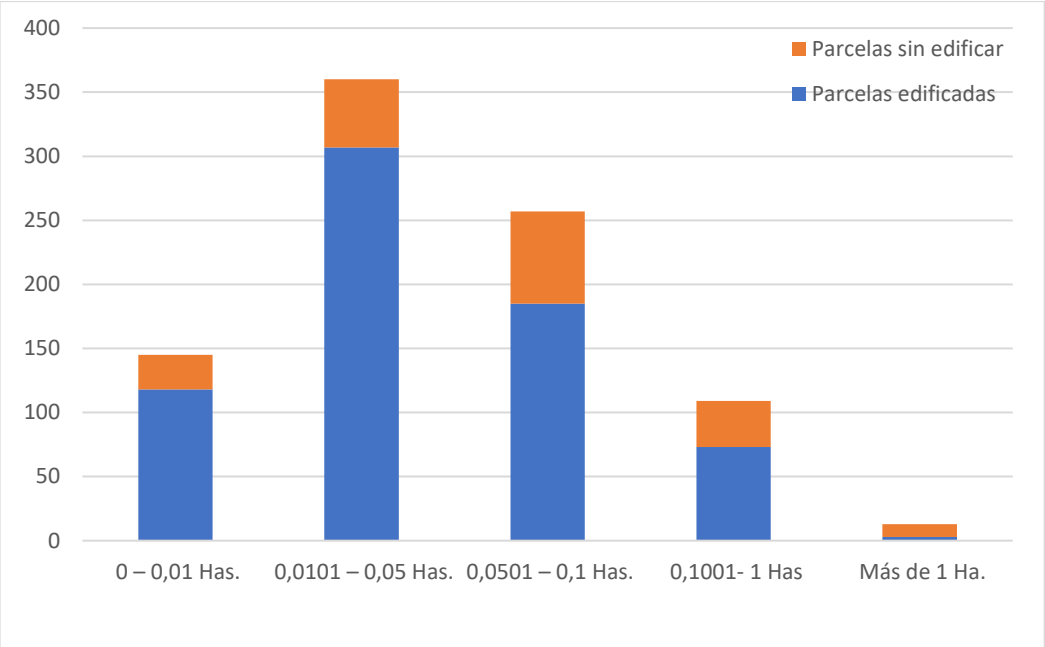


Figura 96. Tipo de parcela. Elaboración propia a partir del catastro.

12.2 CATASTRO.

12.2.1 CATASTRO URBANO

La base catastral del municipio registra 935 parcelas urbanas (90,41 ha) que albergan 1.568 bienes inmuebles, con un valor catastral total de 117,58 millones de euros. En esta valoración, el peso de la edificación (84,77 millones €) casi triplica al del suelo (32,82 millones €), lo que confirma un tejido urbano consolidado y con un importante volumen construido. Cabe destacar que la última valoración general data del año 2003, lo que evidencia un desfase significativo de estos valores respecto a la realidad inmobiliaria actual.

Año de la última valoración	Parcelas urbanas	Superficie de las parcelas urbanas (Has)	Bienes inmuebles	Valor catastral construcción (miles de €)	Valor catastral suelo (miles de €)	Valor catastral total (miles de €)
2003	935	90,41	1.568	84.766,16	32.815,48	117.581,64

Figura 97. Tipo de parcela. Elaboración propia a partir del catastro.

La distribución de los 1.568 bienes inmuebles según su uso catastral confirma el marcado carácter residencial del municipio, con un predominio absoluto del uso residencial (1.053 inmuebles), que representa el 67% del total. Le siguen en importancia cuantitativa las parcelas registradas propiamente como suelo (195), reflejando el volumen de parcelario aún vacante o en proceso de desarrollo. La actividad económica y de soporte local se estructura en torno a los usos de almacén y estacionamiento (116), industrial (87) y comercial (72), mientras que los usos dotacionales, de oficinas y de equipamientos públicos muestran una presencia complementaria pero mucho más atomizada.

DISTRIBUCIÓN POR USOS	BIENES INMUEBLES
Almacén, Estac,	116
Comercial	72
Cultural	7
Ocio, Hostelería	7
Industrial	87
Deportivo	9
Suelo	195
Oficinas	10
Edificio singular	4
Religioso	2
Espectáculos	1
Residencial	1.053
Sanidad, Benef.	5
TOTAL	**1.568**

Figura 98. Distribución por usos e inmuebles. Elaboración propia a partir del catastro.

El régimen de tenencia de las 745 parcelas edificadas del municipio muestra una alta seguridad jurídica, predominando la propiedad unipersonal donde el suelo y la construcción pertenecen al mismo propietario (656 casos). El formato de copropiedad tiene una presencia secundaria pero significativa con 89 casos, mientras que no se registran fórmulas alternativas de tenencia. Esta estructura de propiedad simplifica la toma de decisiones para actuaciones de rehabilitación o reforma en la mayor parte del parque edificado.

CARACTERÍSTICAS DEL RÉGIMEN DE TENENCIA	PROPIEDAD
Parcelas edificadas	745
Suelo y construcción del mismo propietario	656
Copropiedad	89
Otras	0

Figura 99. Régimen de tenencias. Elaboración propia a partir del catastro.

El análisis de las 745 parcelas edificadas según su superficie revela un tejido urbano consolidado eminentemente de pequeña escala, donde el 69% de los predios tiene un tamaño menor a 0,05 hectáreas (destacando las 328 parcelas de entre 0,01 y 0,05 ha). Los predios edificados de tamaño medio (entre 0,05 y 1 ha) suman 272 elementos, dejando las parcelas de gran tamaño (más de 1 ha) como un recurso muy residual con solo 12 unidades, ligadas probablemente a grandes equipamientos o usos singulares.

DISTRIBUCIÓN POR TAMAÑOS	Nº ELEMENTOS
Parcelas edificadas	745
Parcelas edificadas 0 - 0,01 Has	133
Parcelas edificadas 0,0101 – 0,05 Has	328
Parcelas edificadas 0,0501 – 0,1 Has	189
Parcelas edificadas 0,1001 – 1 Has	83
Parcelas edificadas más de 1 Ha	12

Figura 100. Tipo de parcela. Elaboración propia a partir del catastro.

Respecto a las 190 parcelas urbanas sin edificar (nota: etiquetadas en la tabla de origen como edificadas por error de plantilla), el grueso del suelo vacante se concentra en el rango de tamaño mediano, con 73 parcelas de entre 0,05 y 0,1 ha y 54 parcelas de entre 0,01 y 0,05 ha. La existencia de 9 parcelas vacías de más de 1 ha y 34 de entre 0,1 y 1 ha representa la principal reserva de suelo neto para el desarrollo de nuevos proyectos residenciales y dotacionales, evitando la excesiva dispersión del crecimiento urbano.

DISTRIBUCIÓN POR TAMAÑOS	Nº ELEMENTOS
Parcelas sin edificar	190
Parcelas edificadas 0 - 0,01 Has	20
Parcelas edificadas 0,0101 – 0,05 Has	54
Parcelas edificadas 0,0501 – 0,1 Has	73
Parcelas edificadas 0,1001 – 1 Has	34
Parcelas edificadas más de 1 Ha	9

Figura 101. Tipo de parcela y tamaños. Elaboración propia a partir del catastro.

La superficie total del parcelario urbano asciende a 90,41 ha, de las cuales el 62,1% (56,14 ha) corresponde a parcelas ya edificadas, frente a un 37,9% (34,27 ha) que permanece sin edificar. Esta proporción refleja un núcleo urbano con un nivel de consolidación física intermedio-alto, donde el tejido construido es mayoritario, pero coexiste con una importante reserva de suelo vacante. Dicho volumen de parcelas sin edificar representa una oportunidad estratégica clave para encauzar el desarrollo y la colmatación del suelo urbano dentro del nuevo Plan General sin necesidad de clasificar nuevos sectores periféricos.

Superficie parcelas urbanas (Has)	Superficie parcelas sin edificar (Has)	Superficie parcelas edificadas (Has)
90,41	34,27	56,14

Figura 102. Ocupación del suelo. Elaboración propia a partir del catastro.

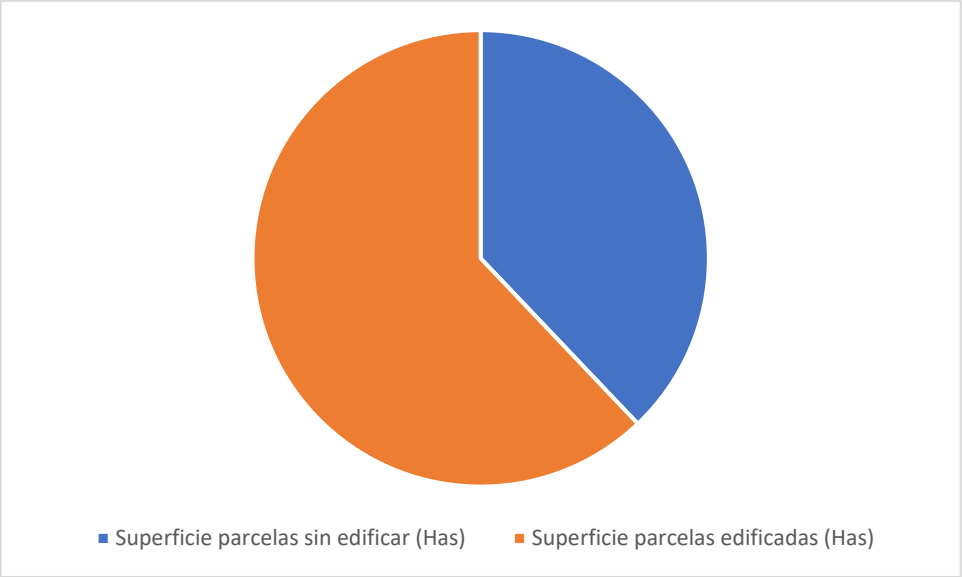


Figura 103. Tipo de parcela. Elaboración propia a partir del catastro.

12.2.2 CATASTRO RÚSTICO

El suelo rústico del municipio abarca una notable superficie de 2.287,92 ha distribuidas en únicamente 355 parcelas y 371 subparcelas, lo que denota un parcelario de gran tamaño medio y escasa fragmentación. Su valor catastral total asciende a 706,89 miles de euros, un valor global reducido que confirma el carácter predominantemente forestal, de protección o de pastos de estos terrenos. Esta baja valoración económica del suelo rústico se alinea con las fuertes limitaciones ambientales y sectoriales que restringen su explotación urbana o residencial.

Superficie rústica (Has)	2.287,92
Parcelas (nº)	355
Subparcelas (nº)	371
Valor catastral (miles de €)	706,89

Figura 104. Datos generales del parcelario rústico. Elaboración propia a partir del catastro.

El análisis de usos del suelo rústico constata un predominio de las superficies naturales y forestales no productivas, agrupadas bajo la categoría de "Otros" con un 51% de las subparcelas. El aprovechamiento agropecuario principal se apoya en los pastos y terrenos incultos (34%), soporte fundamental para la ganadería extensiva local, quedando los cultivos de regadío (16%) y secano (10%) como actividades secundarias. La total ausencia de cultivos arbóreos o maderables de crecimiento lento ratifica la especialización del suelo rústico hacia la protección ambiental y el pastoreo tradicional de montaña.

DISTRIBUCIÓN POR USOS	SUBPARCELAS (%)
Labor secano	10
Labor regadío	16
Pastos y terrenos incultos	34
Olivar	0
Viña	0
Cítricos	0
Frutales	0
Frutos secos	0
Plantas subtropicales y mediterráneas	0
Especies maderables de crecimiento lento	0
Especies maderables de crecimiento rápido	2
Otros	51

Figura 105. Análisis por usos. Elaboración propia a partir del catastro.

13 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL

13.1 LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE 1991

13.1.1 DATOS GENERALES Y DESARROLLO

El planeamiento general vigente en la actualidad son las Normas Subsidiarias de ámbito municipal de Buitrago del Lozoya, 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. Una vez resuelto el contencioso, 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.

Las NNSS vigentes delimitan tres sectores de Suelo Apto para Urbanizar, SAU 1 y SAU 2 de uso residencial, y el SAU 3, de uso industrial. El Plan Parcial del SAU 1 fue aprobado con fecha 12/5/1999, encontrándose desarrollado en la actualidad. El SAU-2 también cuenta con Plan Parcial aprobado, habiéndose redactado una Modificación puntual para obtener suelo dotacional público.

En el período de vigencia de las anteriores Normas se han tramitado las siguientes modificaciones:

A. 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.

B. Modificación Puntual para la implantación de dotaciones municipales y establecimiento de la Ordenación Pormenorizada del SAU-2.

C. Modificación Puntual nº 5, 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.

D. Modificación Puntual nº 6, para el establecimiento de la ordenación detallada de las UAs que no era posible desarrollar por estar muy ocupadas u otros motivos…

E. Modificación Puntual nº 7, en el ámbito de Las Roturas.

13.1.2 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NNSS DE 1991

I EL MARCO TERRITORIAL.

El marco territorial en el que se inserta el término municipal viene definido por su posición, en el sector Norte de la Comunidad de Madrid apoyado en la carretera N-I y está históricamente incluido en el conjunto comarcal de la Sierra Norte, según Pascual Mádoz, “formada por 32 pueblos que constituían su Universidad, en cuanto a los disfrutes y aprovechamientos”.

La interconexión de los núcleos urbanos que componen el conjunto, mantenida por un entramado relativamente denso de carreteras locales, y la presencia de grandes dehesas e importante arbolado con linares de regadío al Norte y bosques de encinas y pastos al Sur, contribuyen a definir con claridad su perfil geográfico.

El modelo territorial que se plantea es extremadamente respetuoso con las situaciones preexistentes, y se limita a adoptar medidas de potenciación de los valores productivos ecológicos y paisajísticos actuales.

Se entiende que la calidad ambiental y la riqueza paisajística del marco territorial de la Sierra Norte madrileña deben ser preservadas como un bien patrimonial y en esta línea se actúa. Las medidas son, por tanto, de potenciación de usos del suelo y características morfológicas, sin más transformaciones que las que, en el marco del respeto al conjunto, impongan las necesidades productivas y de recreo.

En este sentido, es preciso prestar la necesaria atención al embalse.

Las Normas se proponen contribuir a que su existencia sirva, además de para sus fines específicos, para mejorar las condiciones medioambientales y de relación. Así:

- Las Normas asumen la iniciativa de área de acampada y recreo en el borde del embalse, en este momento en ejecución por la Agencia de Medio Ambiente.
- Se propone el dotar de un fuerte carácter urbano a los márgenes comprendidos entre el puente histórico y el de la C.N. I, como fórmula idónea de relación del arrabal con el núcleo, de potenciación de la zona de mayor calidad de percepción visual del recinto amurallado y de corregir los efectos negativos del embalse sobre sus márgenes derivados de su condición de regulador.

Por otra parte, se propone la realización de un itinerario de vistas sobre el recinto en el margen Norte del río Lozoya.

II TRATAMIENTO DE LAS ÁREAS URBANAS

El núcleo urbano se sitúa en posición central del término municipal. Su asentamiento, en un meandro del río Lozoya, en posición erguida y rodeado de pequeños cerros con abundante arbolado de pinos y encinas, junto con los fondos lejanos de la Sierra de Ayllón constituyen un paraje de vistas de gran calidad, y cuya belleza acompaña a los valores destacados de su implantación histórica, como son el hito de la iglesia y sus murallas medievales.

El modelo de núcleo urbano que se plantea para Buitrago es el de un asentamiento en llano, de baja densidad y desarrollo lineal apoyado y en prolongación de su implantación histórica, cuyo trazado es de gran potencia y nitidez.

Se desarrolla a lo largo de un eje central, verdadero sistema organizador del conjunto, en el que se sitúan los principales usos públicos de equipamiento y comerciales; en él destaca el ámbito de su eje histórico decimonónico, la Calle Real, que debe ver afianzado su carácter de calle mayor de la ciudad, no sólo por las instalaciones administrativas y comerciales ya existentes en ella, si no por construir un acertado enclave histórico central de Buitrago.

Se enmarca en dos sistemas de espacios libres y viario periférico, al Este y al Oeste, que juegan el papel de barrera al desarrollo urbano y ámbitos intermedios, uno de relación entre el núcleo y su medio físico inmediato al Este y el otro de espacio arbolado amortiguador del impacto de la muy próxima variante.

Su desarrollo residencial de mayor extensión, el del Este, se articula en sí mismo, mediante un eje viario de borde coincidente con un camino tradicional y otro central en cuyo recorrido se ubicarán los nuevos equipamientos que comporta el desarrollo, y con el núcleo a través de la conexión de éste con el paseo arbolado del Lozoya hasta el castillo.

Se articula con el sistema viario territorial mediante sus tres entradas, en las que se propone clarificar su presencia. La de Madrid, a través del paseo del mismo nombre (antigua carretera), la de Manjirón que acomete a ésta y la de Villavieja a través del arrabal, concediendo a estas últimas mayor importancia que la que tienen actualmente, que viene dada por la potenciación de los nuevos desarrollos del Suroeste y la dotación de un carácter más urbano del arrabal histórico.

Se plantean una serie de operaciones intersticiales dirigidas a mejoras de trazado, saneamiento de áreas degradadas, completamiento de piezas urbanas o la obtención de suelo para viario y espacios libres. Estos últimos se localizan en puntos neurálgicos de la trama, siempre en la línea de que su logro complemente un ámbito central o ayude a conformar la estructura principal.

Por otra parte, se propone la ocupación con edificación de los suelos residenciales, los grandes vacíos interiores del recinto amurallado, y el arrabal histórico, en la línea de potenciación de mayor vida urbana en los lugares de mayor riqueza histórica.

III PARÁMETROS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

El planeamiento define 15 Unidades de Gestión (UG) en suelo urbano que suman 112.714 m², de los cuales casi la mitad (51.022 m²) se destinará a cesiones públicas obligatorias, principalmente para espacios libres públicos (34.850 m²) y viario. Destaca la envergadura de la UG-15, que con 61.640 m² asume el grueso del desarrollo y las cesiones de zonas verdes del municipio. El reparto de plazos de ejecución asigna horizontes

mayoritarios de 4 y 8 años para el desarrollo de estas unidades, garantizando una transformación urbana programada y viable.

	SUP. TOTAL (m^2)	SUP. PARCELAS (m^2)	Nº PARCELAS	TOTAL CESIONES (m^2)	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	

Figura 106. Unidades de gestión en suelo urbano. Elaboración propia

El término municipal cuenta con 328.000 m² de Suelo Apto para Urbanizar (SAU) distribuidos en tres sectores bien diferenciados. El crecimiento de carácter residencial se canaliza a través de los sectores SAU-1 (80.000 m²) y SAU-2 (90.000 m²), que prevén un desarrollo conjunto de hasta 200 viviendas a ejecutar en plazos de 4 y 8 años respectivamente. Por su parte, el sector SAU-3 concentra toda la reserva para uso industrial con una notable superficie de 158.000 m² a desarrollar a corto plazo (4 años), resolviendo de forma estratégica el actual déficit municipal de este uso.

	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 107. Suelo apto para urbanizar. Elaboración propia

IV CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La estructura general del término municipal, con una superficie total de 2.650 ha, revela un claro predominio del Suelo No Urbanizable (2.546,2 ha), que representa el 96% del municipio y donde destacan las áreas de máxima protección con 1.233,1 ha especialmente protegidas. En contraste, el espacio de desarrollo se contiene en apenas 71 ha de Suelo Urbano —mayoritariamente consolidado (59,73 ha)— y 32,8 ha de Suelo Apto para Urbanizar. Esta distribución estructural constata el elevado valor ambiental del entorno y condiciona el Plan General a priorizar la consolidación y colmatación interna frente a la expansión exterior.

SUELO URBANO	**71 Has**
Consolidado	59,73 Has.
No Consolidado (U.G.):	11,27 Has.
SUELO APTO PARA URBANIZAR	**32,8 Has**
SUELO NO URBANIZABLE	**2.546,2 Has**
COMÚN	342,1 Has.
PROTEGIDO	971 Has.
ESPECIALMENTE PROT.	1.233,1 Has.
TOTAL TÉRMINO.	**2.650 Has.**

Figura 108. Datos generales de la ordenación. Elaboración propia

13.1.3 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.

13.2 MODIFICACIONES PUNTUALES DE LAS NNS-91

13.2.1 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 "EL PINAR"

Esta Modificación Puntual tenía por objeto cambiar a uso residencial los 1.143 m² calificados como Parque Urbano, calificando como compensación, como Parque Urbano, la parcela de 1.543 m² de superficie situada entre la Escuela Profesional y la A-1, conocida como Peñalta. Además. Se incrementaba la superficie mínima de cesión para servicios de interés social del Sector SAU-3 Industrial, en 1.543 m², en detrimento del suelo neto industrial.

13.2.2 SAU-2[8]

Modificación Puntual para la implantación de dotaciones municipales y establecimiento de la Ordenación Pormenorizada del SAU-2.

El sector SAU-2, se localiza al Sur del núcleo urbano, entre la autovía A-1 y la antigua nacional N-I, por lo que se ve sometido a las afecciones acústicas generadas por estas dos importantes vías de comunicación.

El motivo para la tramitación de esta MP es la carencia de suelo público disponible en el casco -que hace que la única posibilidad de obtención de suelo dotacional público sea a través de las cesiones previstas en el desarrollo urbanístico- y que supone que la única alternativa de obtención de suelo dotacional se realice a través del desarrollo del SAU-2, a pesar de los condicionantes derivados de la propia localización del sector y la adecuación de su Plan Parcial a la normativa vigente en su momento.

A. OBJETIVOS.

Con todo ello, surge la necesidad de tramitar una modificación puntual de las NN.SS. que cumplan con los siguientes objetivos:

[8] Extracto de la Memoria de la MP del SAU-2.

- Dar solución a la necesidad del Ayuntamiento en la obtención de suelo destinado a la implantación de dotaciones municipales, en un futuro inmediato. Actualmente, la obtención de estos suelos en el sector resulta imposible ante la incompatibilidad de implantar este tipo de uso en un área con los niveles de ruido existentes.
- Hacer viable el Sector SAU-2 de las NN.SS. vigentes, ya que, aplicando las determinaciones actuales establecidas en dicho planeamiento, no se puede dar cumplimiento a las especificaciones del Decreto 78/1999 que regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, ya que los estudios acústicos muestran una clara incompatibilidad entre los niveles de ruido existentes y los usos definidos en el sector, en especial la zona verde de borde destinada a parque urbano y las dotaciones definidos en ella. Por otro lado, también resulta complicado dar cumplimiento a la Ley 9/2001, fundamentalmente en lo que se refiere a la implantación de vivienda protegida.
- Posibilitar la implantación en el municipio de un área en la que se desarrollen las actividades económicas del municipio, compatibles con los niveles de ruido existentes, y localizadas en un lugar apropiado, tanto desde el punto de vista de las comunicaciones como desde el impacto visual e integración con el núcleo existente y que resultan totalmente necesarias para el desarrollo económico del municipio, para lo que se incluyen usos compatibles al residencial en el ámbito.
- Dada la urgencia de la necesidad de la obtención de suelos para la implantación de dotaciones municipales, se ha optado por incluir la ordenación pormenorizada del sector en la presente modificación puntual.
- Adaptar la delimitación del sector a la realidad física y legal que se muestra en la actualidad.

B. ÁMBITO

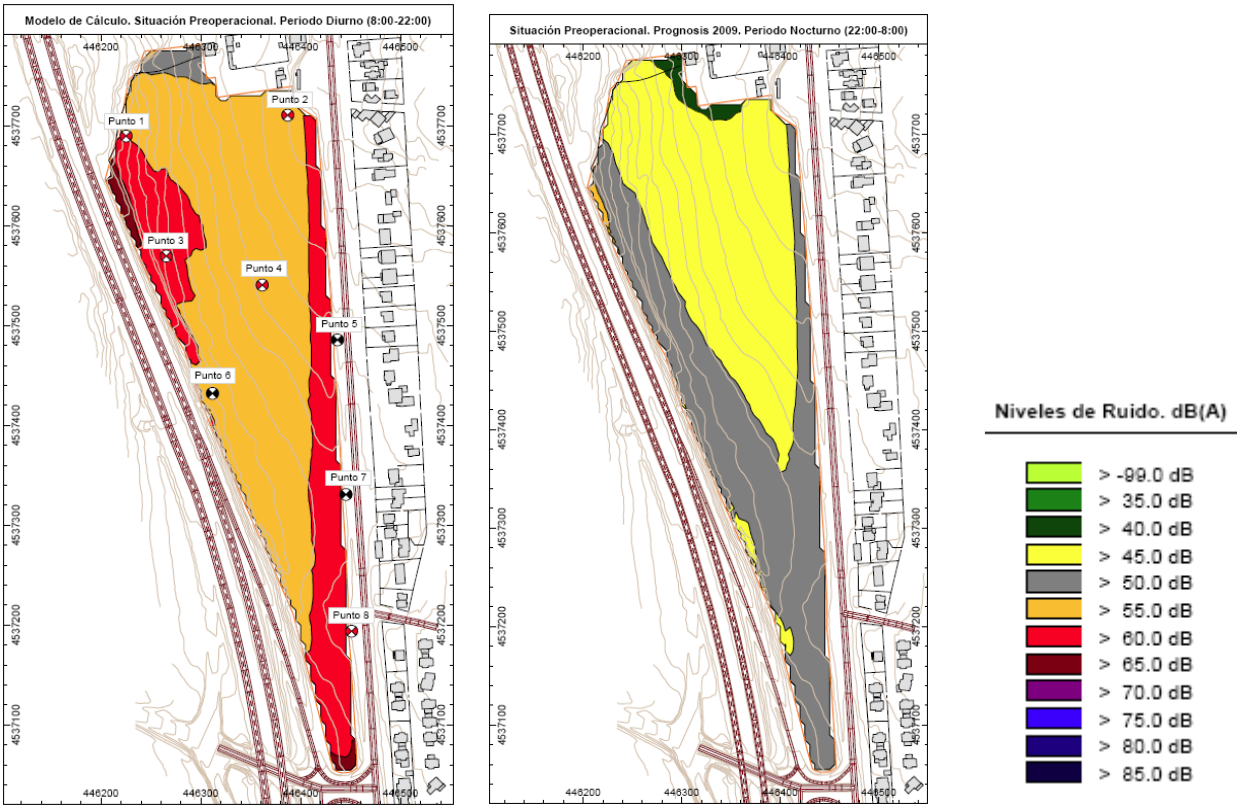
La delimitación del ámbito objeto de modificación es el del sector delimitado por las NN.SS. en suelo clasificado como Apto para Urbanizar, denominado SAU-2. La superficie del ámbito establecida en las NN.SS. es de 90.000 m2, sin embargo, mediante las mediciones actuales se ha obtenido que la superficie real del sector delimitado asciende a 86.347 m2. Esta variación de superficie está motivada principalmente por la necesidad de adaptar la delimitación del ámbito a la línea de expropiación de la autovía A-1, a la zona de dominio público de la antigua N-1, vinculadas al Ministerio de Fomento, del mismo modo, se han excluido los terrenos correspondientes a una vía pecuaria existente según los datos de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.

C. AFECCIÓN ACÚSTICA

Como ya se ha mencionado anteriormente, es objetivo principal del Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya la obtención de suelos destinados a la implantación de dotaciones a fin de completar el equipamiento existente en el municipio.

Por otro lado, la adecuación de la ordenación del ámbito al cumplimiento del Decreto 78/1999 que regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid hace necesaria la implantación de otros usos, además de los previstos en la ficha vigente del ámbito, compatibles con los niveles de ruido existentes y que además colaboren en la proyección económica del municipio. La ordenación prevista dará cumplimiento además a la Ley 9/2001 y al Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, de ámbito estatal.

Según los estudios previos realizados, según mediciones reales sobre el terreno, los niveles de ruido medidos en el interior del ámbito oscilan entre los 55 y los 70 dB en el periodo diurno, en un plano de cálculo a 1,5 m:



NIVELES DIURNOS *NIVELES NOCTURNOS*

Figura 109:Niveles de ruido en el SAU-2.

D. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

Las Normas Subsidiarias establecen como uso característico del sector el Uso Residencial, siendo además el único uso lucrativo del sector. La modificación introduce otros usos dentro del sector, considerándolos como compatibles dentro de él, manteniendo como uso característico el Uso Residencial. Así, el resumen de usos, superficies y aprovechamiento sería el recogido en la siguiente tabla:

ORDENACIÓN PORMENORIZADA SAU-2 "MIRAMONTES"

Usos	Superficie		Coef. Edif.	Edificabilidad (m2/m2)		C.H.	Aprovechamiento	
	m2	%		m2c	%		m2c uc	%
Terciario Comercial	5.065	17%	0,60	3.038,85	15%	0,77	2.339,91	13%
Terciario Empresarial-Oficinas	4.169	14%	0,60	2.501,47	12%	0,77	1.926,13	11%
Terciario Hospedaje	4.132	14%	0,54	2.231,11	11%	0,80	1.784,89	10%
Total Usos Terciarios	**13.366**	**46%**		**7.771,42**	**37%**		**6.050,93**	**35%**
Residencial- LU - RU-01.01	7.903	27%	0,56	4.425,87	21%	1,00	4.425,87	25%
Residencial -LU - RU-01.02	1.183	4%	0,68	798,72	4%	1,00	798,72	5%
Residencial Colectivo - CI	3.500	12%	0,85	2.974,79	14%	1,00	2.974,79	17%
Resdencial Colectivo -VPP	3.080	11%	1,55	4.774,31	23%	0,67	3.198,79	18%
Total Uso Residencial	**15.667**	**54%**		**12.973,69**	**63%**		**11.398,16**	**65%**
Total Lucrativo	**29.032**	**100%**		**20.745,11**	**100%**		**17.449,09**	**100%**

Figura 110. Descripción de la ordenación.

La modificación puntual cumple con las condiciones de las NNSS, no superando la edificabilidad ni el aprovechamiento que establecen aquellas para el SAU-2:

Así de la aplicación de las condiciones para el desarrollo del SAU 2, se deduce una edificabilidad máxima de 25.000 m2c coincidente con su aprovechamiento expresado en m2c en su uso característico (residencial) y del que resulta un aprovechamiento de 0,28.

Mientras que la presente Modificación establece una edificabilidad máxima de 20.745,11 m2c y un coeficiente de edificabilidad de 0,24 m2/m2 que transformado en m2 de uso característico (residencial de vivienda libre) resulta un aprovechamiento de 17.449,09 m2c u.c. siendo el coeficiente de 0,202.

Del mismo modo, se establece una cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento del sector, que asciende a 1.744,91 m2c u.c.

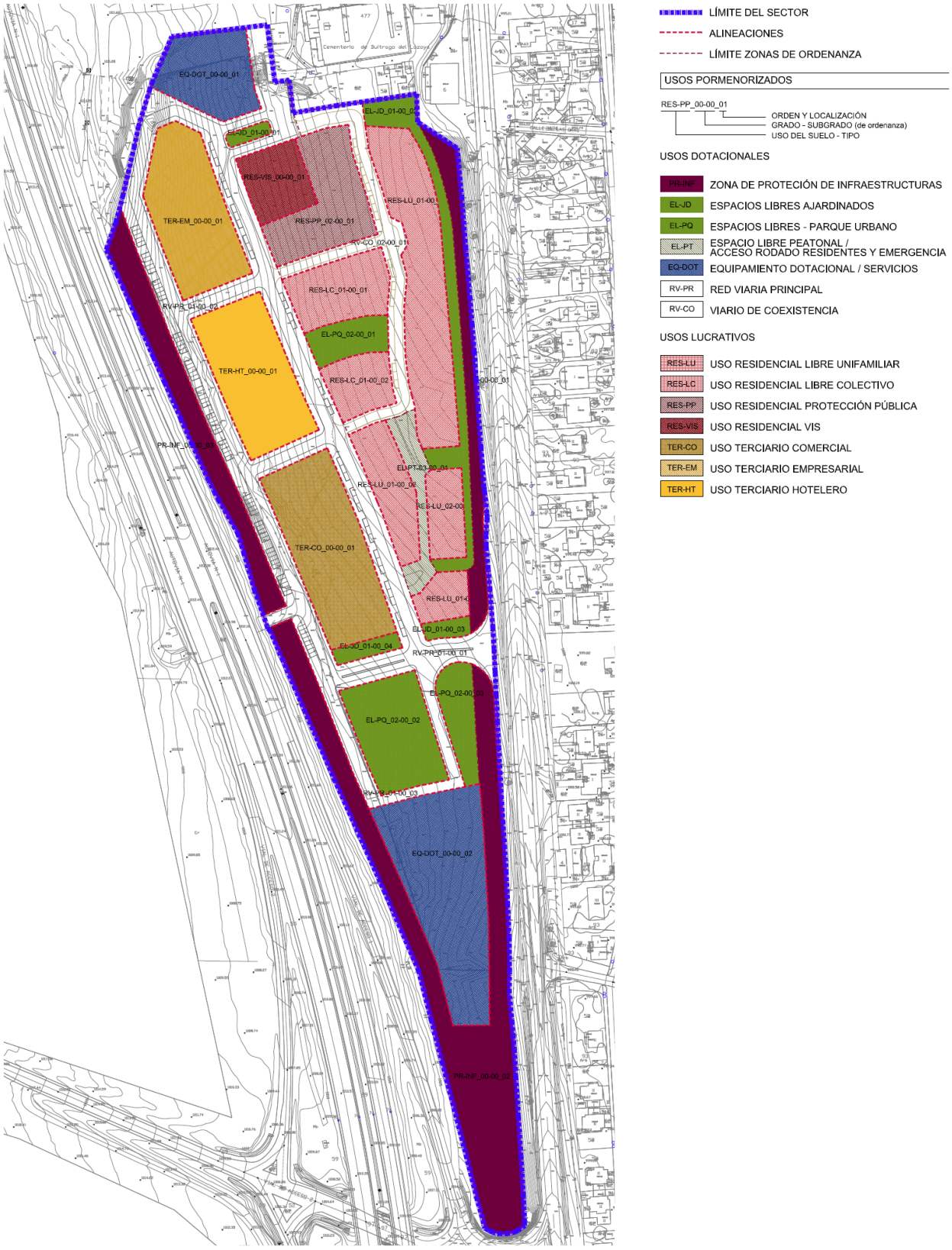


Figura 111:Ordenación Detallada del SAU-2.

13.2.3 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

Esta Modificación Puntual 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.

En concreto se refieren a las siguientes cuestiones.

1. Adecuación de la normativa de tramitación de licencias a los nuevos procedimientos de Comunicación Previa y Declaración Responsable previstos en la nueva legislación aplicable.
2. Desagregación de los usos terciarios en categorías que recojan la diversidad de situaciones posibles.
3. Adecuación de las condiciones de los usos al Código Técnico de Edificación.
4. Aclaración del régimen de usos compatibles en todas las zonas.
5. Criterios de cómputo de edificabilidad conforme a lo requerido por los servicios técnicos municipales.
6. Condiciones de edificaciones auxiliares.
7. Cota de referencia para medición de alturas en edificaciones aisladas.
8. Criterios para establecimiento de altura libre de pisos.
9. Condiciones de patios, accesos y escaleras.
10. Condiciones de fondo edificable.
11. Ajuste de condiciones de edificación en todas las ordenanzas.
12. Condiciones estéticas.
13. Introducción de ordenanzas para equipamientos, servicios urbanos y espacios libres.
14. Régimen para situaciones preexistentes a la aprobación del planeamiento. Complementariamente, requerirá una definición ajustada del régimen de fuera de ordenación.
15. Regulación de plantas bajo rasante.
16. Definición de usos alternativo e introducción del concepto en las ordenanzas zonales.
17. Condiciones de cerramientos entre parcelas.
18. Corrección del carácter peatonal de la c/ Cadena.

13.2.4 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6[9]

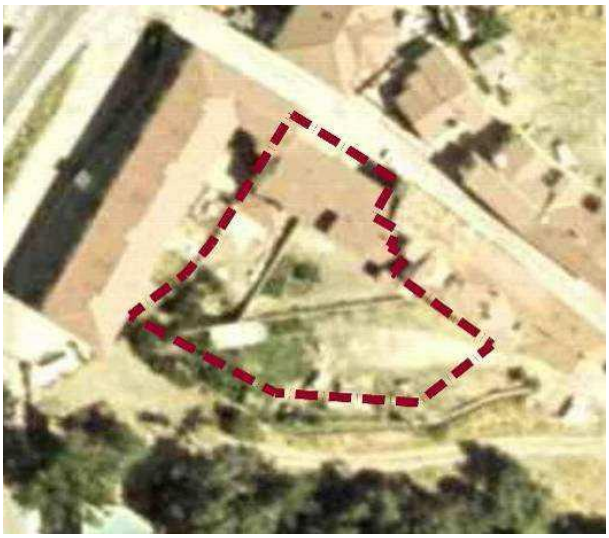
Esta Modificación Puntual se tramita para el establecimiento de la ordenación detallada de las UAs que no era posible desarrollar por estar muy ocupadas u otros motivos. El ámbito se limita única y exclusivamente al suelo urbano clasificado por las NNSS.

Así, se tramita una modificación puntual con los siguientes objetivos:

- Actualizar el planeamiento vigente en el ámbito del suelo urbano clasificado, dada la improbabilidad de aprobar un nuevo Plan General, a fin de obtener un documento operativo y eficaz que responda a la realidad existente.
- Adaptar la ordenación de las Unidades de Gestión no desarrolladas a fin de hacerlas viables a su desarrollo.
- Recoger la ordenación actual de las Unidades de Gestión que ya se encuentran desarrolladas y consolidadas.
- Revisar la calificación de los suelos destinados a Redes Públicas que aún no han sido obtenidas.

[9] Extracto de la Memoria de la MP.

- Adecuar suelos a fin de promover vivienda social y/o actuaciones dotacionales.
- Obtención de suelo para aparcamiento público subterráneo.
- Adecuar la ordenación y/o calificación de determinadas zonas de suelo urbano a fin de optimizar y/o desbloquear su desarrollo.
- Revisar las actuaciones asistemáticas, sustituyéndolas por actuaciones integradas.
- Subsanar errores materiales de las Normas Subsidiarias.
- Revisar la calificación de las parcelas de uso y propiedad pública.



I DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN INCLUIDAS EN LA MP

A. UG-1: LAVADERO

Actualmente la UG-1 se encuentra parcialmente consolidada, tal y como se muestra en la imagen. Conforme a los datos de catastro se comprueba que la edificabilidad materializada es de 427 m2c. La única parcela que no se ha desarrollado no se encuentra totalmente incluida en la Unidad de Gestión y carece de acceso desde vial público.

La MP redelimita la Unidad de Gestión y se propone su desarrollo bajo el régimen de actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado.

B. UG-2: CALDERO

En las NNSS estaba prevista la apertura de un vial en forma de "L" que abre la manzana a las vías perimetrales. Existe una edificación que impide la apertura de la calle prevista, quedando la parcela afectada con un frente de unos cinco metros.

La ordenanza de aplicación es la "E", que establece que la edificabilidad de cada parcela será el resultado de las condiciones de ocupación sobre rasante y alturas, siendo éstas un fondo máximo edificable de 15 metros medidos desde uno de los frentes de parcelas y dos alturas. Así, aplicando los anteriores parámetros la edificabilidad materializable según las NNSS en esta UG es de 2.080,58 m2c. Conforme a los datos de catastro se comprueba que la edificabilidad materializada es de 249 m2c, en la parcela norte.



La MP redelimita la Unidad de Gestión y se propone su desarrollo bajo el régimen de actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado.

C. UG-3: DE LA FUENTE



En el momento de redacción de la MP ya se encontraba totalmente consolidada, a falta de desarrollar una parcela con ordenanza E. La edificabilidad materializada según los datos de catastro es de 2.175 m2c, y de la aplicación de la ordenanza E sobre la parcela vacante se estima una edificabilidad materializable de 836,6 m2c, lo que suma un total de 3.011,60 m2c. Esta edificabilidad es superior a la prevista en la Ficha de las NNSS, fijada en 2.868,12 m2c.

La MP asume la situación actual de los terrenos al encontrarse totalmente consolidados, justificando el estándar de redes locales respecto a la edificabilidad materializada.

D. UG-4: PLAZA DE LOS HORNOS



Las NNSS prevén una calle de nueva apertura con un ancho mínimo de 6 m y que las parcelas resultantes tuvieran frente únicamente a la calle Jardines y a la calle de nueva apertura.

Teniendo en cuenta que la ordenanza de aplicación E establece que la edificabilidad de cada parcela será el resultado de las condiciones de ocupación sobre rasante y alturas que se establece, siendo éstas un fondo máximo edificable de 15 metros medidos desde uno de los frentes de parcelas y dos alturas; resulta una edificabilidad materializable según las Normas Subsidiarias estimada de 3.986 m2c.

En el momento de redacción de la MP ya se encontraba totalmente consolidada a falta de desarrollar dos parcelas con ordenanza E. La edificabilidad existente según los datos de catastro es de 1.091 m2c, y de la aplicación de la ordenanza E sobre las parcelas vacantes se estima una edificabilidad materializable de 1.032 m2c, lo que suma un total de 2.123 m2c.

La MP asume la situación actual de los terrenos, justificando el estándar de redes locales respecto a la edificabilidad prevista.

E. UG-5: PLAZA DE PICASSO



Las NNSS delimitan la UG con el objetivo de ordenar el interior de una manzana y obtener para el Ayuntamiento un equipamiento y un edificio catalogado.

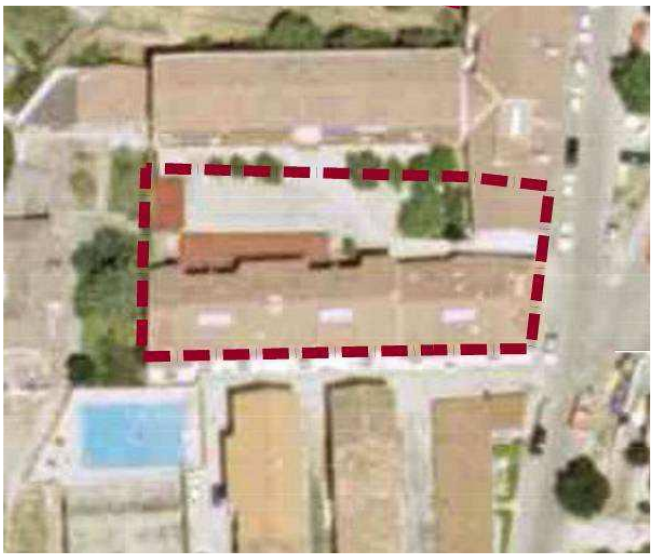
En el momento de la redacción de la MP el edificio catalogado ya no existía.

Las NNSS establecían una edificabilidad de 1.820 m2. La aplicación de las condiciones de ordenanza E permitía edificar hasta 3.500 m2c.

La MP redelimita la Unidad de Gestión y se propone su desarrollo bajo el régimen de actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado. Esta actuación posibilita la creación de un parking subterráneo de propiedad municipal.

F. UG-6: PASEO DEL LOZOYA

Las NNSS delimitaban la UG para la ordenación de un suelo residual y la obtención de un espacio libre.



Como en otras UG, la aplicación de la ordenanza E permitiría una edificabilidad mayor a la establecida en las NNSS, de 354 m2.

Esta unidad de gestión se desarrolló en el periodo en que las Normas Subsidiarias eran ineficaces, aplicando el planeamiento anterior (COPLACO), por ello no se ha llevado a cabo la cesión de suelo destinado a parque que estaba previsto en las NNSS y se ha aplicado otra ordenanza llegando a materializarse una edificabilidad de 2.446 m2c.

La MP asume la situación actual de los terrenos, justificando el estándar de redes locales respecto a la edificabilidad prevista.

G. UG-7: PUERTA DE LA CIUDAD HISTÓRICA



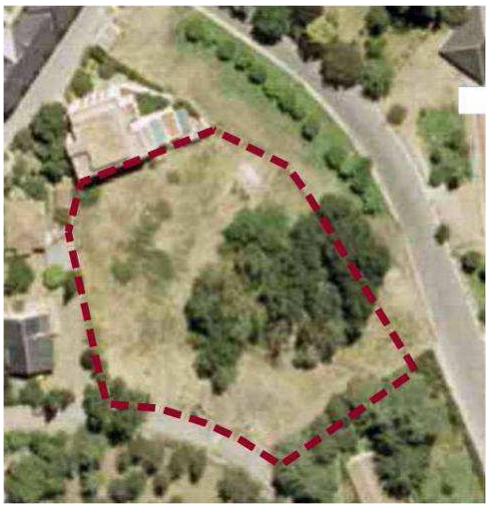
El objeto de la delimitación de la UG era urbanizar el acceso a la Ciudad Histórica. Como en otras UG, la aplicación de la ordenanza E permitiría una edificabilidad mayor a la establecida en las NNSS, de 410 m2.

Esta unidad de gestión se desarrolló en el periodo en que las Normas Subsidiarias eran ineficaces, aplicando el planeamiento anterior (COPLACO), por ello no se ha llevado a cabo la cesión de suelo destinado a parque que estaba previsto en las NNSS y se ha aplicado otra ordenanza llegando a materializarse una edificabilidad de 819 m2c.

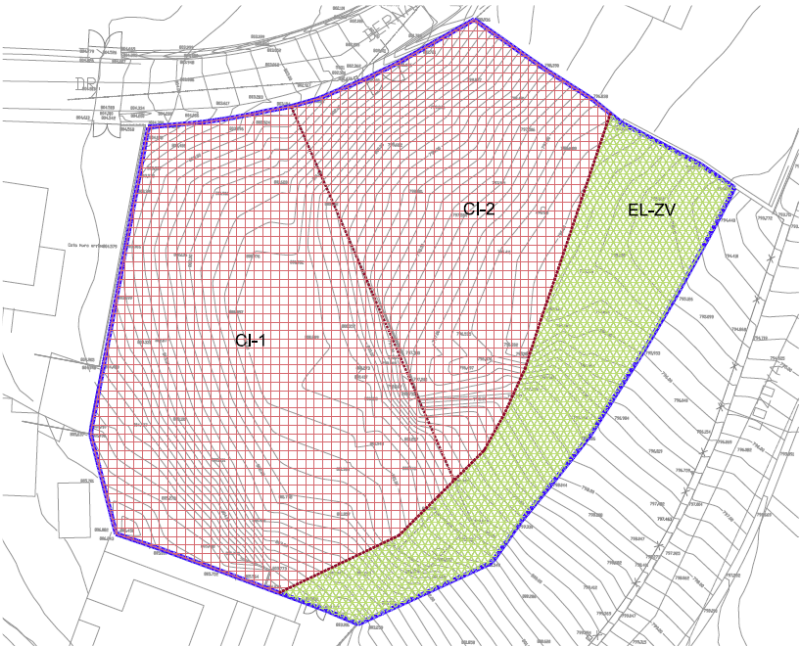
La MP asume la situación actual de los terrenos, justificando el estándar de redes locales respecto a la edificabilidad prevista.

H. UG-8: FRONTÓN

Las NNSS delimitan la unidad para la apertura de un viario. Se debe desarrollar con 3 parcelas con ordenanza C.J.1 que establece una parcela mínima de 500 m2 y una edificabilidad neta de 1,00 m2/m2; y otras dos parcelas aplicando la ordenanza C.J.2 que establece una parcela mínima también de 500 m2 y una edificabilidad neta de 0,6 m2/m2. Aplicando los anteriores parámetros se estima que la edificabilidad fijada por las NNSS para esta unidad de gestión es de 2.312,52 m2c. Se encuentra sin desarrollar.



La MP mantiene su delimitación, pero se modifica su ordenación debido a la inviabilidad de la propuesta de las NNSS. Se propone su desarrollo bajo el régimen de actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado. Se incluye la ordenación Pormenorizada en la Modificación Puntual.



I. UG-9: CORNISA DE FRONTÓN

Se delimita para la apertura de un acceso al embalse.



Las NNSS determinan que la unidad de gestión desarrolle aplicando la ordenanza C.J.2 que establece una parcela mínima también de 500 m2 y una edificabilidad neta de 0,6 m2/m2. Aplicando los anteriores parámetros se estima que la edificabilidad fijada por las NNSS para esta unidad de gestión es de 1.470 m2c.

En la actualidad una de sus parcelas se encuentra edificada, ocupando la superficie en la que s proyectaba un vial y habiendo materializado una edificabilidad de 287 m2c.

La MP asume la situación actual de los terrenos, justificando el estándar de redes locales respecto a la edificabilidad prevista.

J. UG-10: SAN LÁZARO



Las NNSS no plantean variación respecto a la situación previa en relación con la edificabilidad propuesta, siendo objeto de la unidad de gestión la urbanización de unos viarios de nueva apertura.

En la actualidad se encuentra totalmente consolidada pero no se han llevado a cabo la apertura del viario propuesto por las NNSS.

No se actúa sobre ella, se recoge la situación actual, que coincide con lo establecido en las NNSS.

K. UG-11: AVENIDA DE MADRID 2



Las NNSS determinan que la unidad de gestión desarrolle aplicando la ordenanza V.A.1 que establece una parcela mínima también de 1.000 m2 y una edificabilidad neta de 0,3 m2/m2. Aplicando los anteriores parámetros se estima que la edificabilidad fijada por las NNSS para esta unidad de gestión es de 582 m2c. La unidad de gestión incluye dos parcelas, una de ellas ya consolidada con una edificabilidad de 542 m2c, en la otra parcela existe una edificación en ruinas.

Se redelimita la Unidad de Gestión y se propone su desarrollo bajo el régimen de actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado. Se propone un cambio de grado de ordenanza de aplicación que aporte viabilidad al desarrollo.

L. UG-14: CALLE NUEVA

Las NNSS la delimitaban para la apertura de una calle, determinando que la unidad de gestión se desarrolle aplicando la ordenanza V.A.2 que establece una parcela mínima también de 500m2 y una edificabilidad neta de 0,5 m2/m2. Aplicando los anteriores parámetros se estima que la edificabilidad fijada por las NNSS para esta unidad de gestión es de 946 m2c. En el momento de redacción de la MP se encontraba parcialmente consolidada habiendo materializado una edificabilidad de 502 m2c. Se estima que la edificabilidad materializable en las parcelas restantes es de 471 m2c.



Se asume la situación actual de los terrenos, justificando el estándar de redes locales respecto a la edificabilidad prevista.

II PARCELAS EN SUELO URBANO

Incluye modificaciones en la ordenación de las siguientes parcelas:

1. Paseo del Río Lozoya, nº 17.
2. Calle de la Soledad nº 1.
3. Calle de los Mártires, nº 22.
4. Travesía de la Villa, nº 11.
5. Paseo del Río Lozoya, nº 14ª.
6. CEIP Peñalta, sito en la calle Fuente Arriba, nº 4 y Ramal de la calle Peñalta.
7. Travesía del Río Lozoya 1 al 5 y 2 al 8.
8. Vial entre calle de José Antonio y Calle Cerca.
9. Calle Gorronal.
10. Plaza de San Juan 1.
11. Ayuntamiento, sito en la Plaza Picasso,1.
12. Edificio de la Cruz Roja sito en la Avenida de Madrid, 2.
13. Calle de la Tahona, 11.
14. Plaza del Gato, 3.
15. Calle Infantado, 8.
16. Plaza del Castillo, 4.
17. Calle Cotos de la Urbanización “El Pinar de Buitrago”.

La propuesta para ellas es:

- Paseo del Río Lozoya, 17: Parcela de propiedad municipal. Se propone un cambio de calificación de uso "Parques urbanos. Áreas Ajardinadas" 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 Ajardinadas", enriqueciendo el espacio urbano existente.
- La modificación recoge la 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 Ajardinadas" 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. Así mismo, se incluye en la parcela dotacional los suelos correspondientes al ramal de la calle Peralta, de propiedad municipal. Se subsana el error material de las NNSS cambiando la nomenclatura de la ordenanza que se le asigna en el plano P.2, pasando de CJ1 a ED. ".
- 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 Gorronal: 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.
- Piza San Juan, 1: Se procede 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
- 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.

13.2.5 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7[10]

I ANTECEDENTES

Afecta al ámbito de Las Roturas, desarrollo urbanístico anterior alas NNSS vigentes.

Con anterioridad a la aprobación de las NNSS., se redactan y desarrollan una serie de figuras de planeamiento y gestión que repercuten directamente en el ámbito y objeto de la MP, a saber:

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

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

El “Proyecto de Parcelación y Urbanización de la finca Las Roturas” aprobado en 1965, delimitaba el ámbito abarcando la mencionada finca y establecía una serie de deberes que el promotor debía llevara a cabo para la transformación, de rustico a solares, en dichos terrenos.

[10] Extracto de la Memoria de la MP.

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

A fecha de la MP no está finalizada la urbanización, quedando pendiente respecto al proyecto original:

- Pavimentación de los viales, actualmente son de terrizo y no existe acerado ni elementos urbanos.
- No existe alumbrado público.
- Alguno de los viales no cuenta con red de saneamiento
- No se han ejecutado ni cedido los terrenos correspondientes a zona verde y área de juego.

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

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

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

II OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

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

III ÁMBITO DE ACTUACIÓN

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

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

IV DETERMINACIONES Y APLICACIÓN DE LAS NNSS VIGENTES SOBRE EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

Los parámetros urbanísticos de aplicación en la ordenanza VA-2, son:

- Superficie mínima de parcela: 500 m2
- Frente mínimo de parcela: 15 m
- Fondo mínimo de parcela: 30 m
- Edificabilidad: 0,5 m2/m2
- Retranqueos mínimos:
- Frente parcela: 3m
- Linderos laterales: 5m

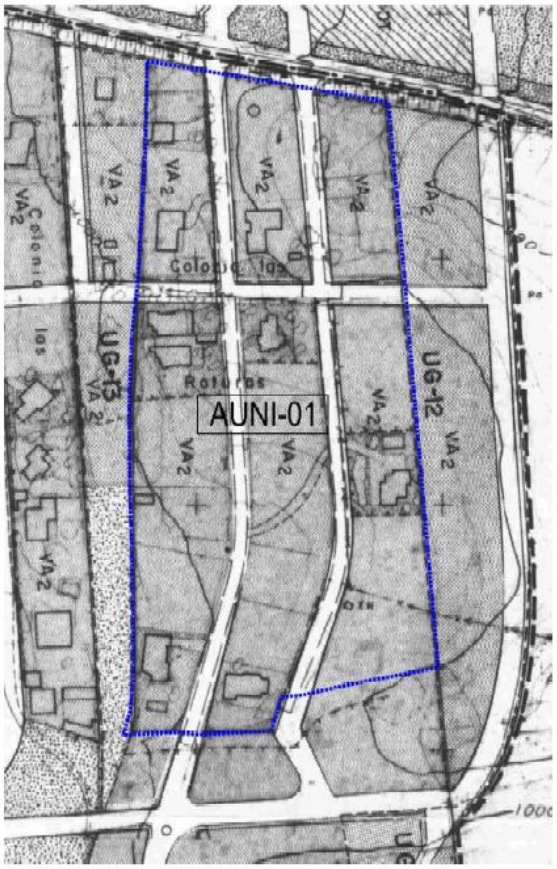
- Fondo de parcela: 5m
- Ocupación parcela: 50%
- Altura máxima: 2 plantas, 6,5 m
- Altura de cumbrera: 9,5 m

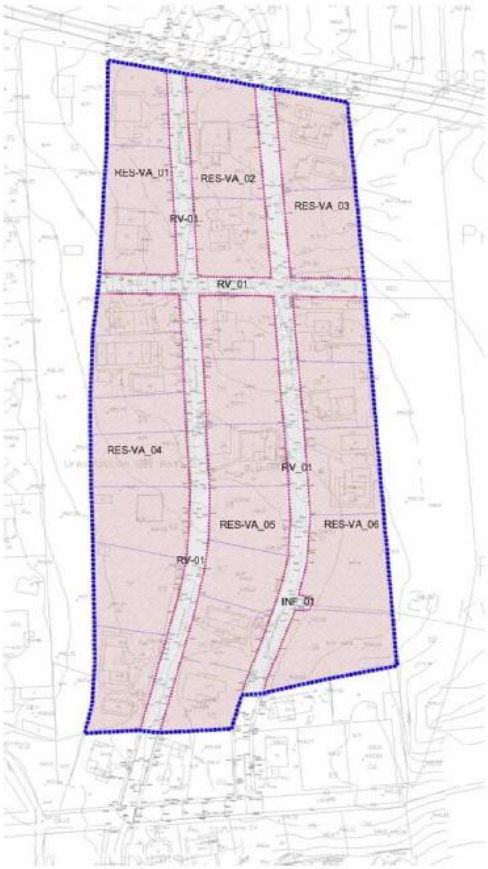
Dentro del ámbito objeto de modificación se incluyen 26 parcelas, 16 de las cuales se encuentran edificadas y destinadas a uso residencial, 11 fueron construidas con anterioridad a la aprobación de las NNSS vigentes, lo que supone casi el 69% de las construcciones existentes. Sus edificabilidades netas que van desde los 0,19 m2/m2 hasta los 0,56 m2/m2, y el tamaño de parcela está por encima de los 500 m2. Por lo que en general, se puede decir que cumplen con los parámetros fijados por el planeamiento vigente.

V PROPUESTA DE LA MP

Propone la delimitación de un ámbito de gestión, AUNI-01, de Obras Publicas Ordinarias y Ejecución de cesiones como Actuación Urbanística no integrada en unidades de Ejecución en SUNC.

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





Superficie Total:	28.517,12 m2	**REDES LOCALES**
Edificabilidad:	11.794,50 m2c	**Ordenación Prevista**
Ordenanza de aplicación	VA-2	**INF/EQ /SU (m2)**
Desarrollo:	Proyecto de Urbanización y Reparcelación/Convenio	4.897,27
Ejecución:	Obras Públicas Ordinarias	**4.897,27**
Nº Viviendas	25	

OBSERVACIONES

Los suelos de cesión previsto serán los correspondientes al viario (RV) según lo grafiado en el plano P.02, de 4.897,27 m2.

13.2.6 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8

La Modificación Puntual nº 8 se aprobó para adecuar las condiciones urbanísticas del Matadero Frigorífico Comarcal de Buitrago a su condición de equipamiento de interés social. Con ello se consiguió regularizar las instalaciones existentes y permitir las actuaciones de mejora y ampliación proyectadas, de forma acorde con las condiciones de protección derivadas de la normativa forestal.

Esta Modificación Puntual de las NNSS, fue aprobada definitivamente mediante la Orden 878/2025, de 7 de marzo, de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior (BOCM nº 68 de 21/3/2025). En su virtud se modificó la clasificación del sector de las NNSS, de suelo apto para urbanizar (suelo urbanizable sectorizado s/ DT primera de la LSCM) a Suelo No Urbanizable de Especial Protección Forestal, en correspondencia con la condición de Monte de Utilidad Pública de régimen especial de los terrenos que ocupa. La MP incorproaba también las siguientes determinaciones:

1. Definición del régimen normativo general aplicable a la nueva categoría de SNUEP Forestal que se crea, que no existe en las vigentes NNSS de Buitrago.
2. Definición de la parcela ocupada por el Matadero como elemento de Red de Dotaciones Públicas de Equipamientos, de carácter Supramunicipal. La calificación como red supramunicipal se otorga dado que la calificación como red general limitaría necesariamente su uso y servicio a los residentes en el municipio, por la definición recogida en el art. 36.1-b) LSCM; lo que sería incompatible con el carácter comarcal, al servicio de todos los municipios de la Sierra Norte, que se pretende otorgar a la instalación. Esta calificación, motivada por el ámbito de servicio del matadero, no es incompatible con el carácter municipal de la titularidad y gestión de la instalación.
3. Ordenación Pormenorizada de la parcela del Matadero, con condiciones compatibles con las instalaciones existentes y las actuaciones previstas sobre ellas.

13.3 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. Dispone de plan parcial aprobado definitivamente, reparcelación inscrita y urbanización ejecutada y recepcionada.

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 Caramaría”. En virtud de la Modificación Puntual nº 6 de las NNSS ha desaparecido como sector se suelo urbanizable, pasando a ser Suelo No Urbanizable de Protección Forestal.

13.4 EL PLAN GENERAL 2004 - 2010

El 11 de marzo de 2004 el Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya contrata los trabajos de redacción de un nuevo Plan General que no llegó a aprobarse. En ese proceso se cubrieron las siguientes fases:

13.4.1 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.

13.4.2 APROBACIÓN INICIAL

Transcurridos los tres meses de plazo que establecía el artículo 21-c de la Ley 2/2002 para emisión del IPAA definitivo, 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, recibiéndose tan sólo los siguientes:

a. DG de Carreteras de la Comunidad de Madrid, de 5 de julio de 2006.
b. DG de Carreteras del Estado, de diciembre de 2006.
c. Confederación Hidrográfica del Tajo, de 3 de abril de 2007.
d. Servicio de Vías Pecuarias, de 19 de junio de 2008.
e. 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 entorno 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 PGOU.

13.1 EL AVANCE DE PGOU DE 2018

En 2018 se retoma la elaboración del PGOU. 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, solicitando la emisión del Documento de Alcance de la Evaluación Ambiental y el Informe del Impacto Territorial.

A partir de entonces, constan los siguientes antecedentes en el expediente:

1. El órgano ambiental, tras analizar el expediente, constata 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.”

9. Con fecha 11 de febrero de 2020 el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid aprueba y acuerda la emisión del informe de Impacto Territorial del Avance del PGOU de Buitrago del Lozoya, contemplado en el artículo 56 de la Ley 9/2001 de suelo de la Comunidad de Madrid.

10. Tras la incorporación de las indicaciones derivadas del Documento de Alcance y del Informe de Impacto Territorial, el Avance Definitivo del Plan General se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 07 de abril de 2021.

14 PLANOS DE INFORMACIÓN

PI-01.1	ESTRUCTURA TERRITORIAL. USOS DEL SUELO	1:10.000
PI-01.2	ESTRUCTURA TERRITORIAL. AFECCIONES SECTORIALES	1:10.000
PI-02.1	PLANEAMIENTO VIGENTE. CLASIFICACIÓN	1:10.000
PI-02.2	PLANEAMIENTO VIGENTE. CALIFICACIÓN	1:3.000
PI-03	ESTRUCTURA URBANA. ÁREAS HOMOGENEAS	1:2.000
PI-04a	ESTRUCTURA URBANA. USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN	1:1.000
PI-04b	ESTRUCTURA URBANA. USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN	1:1.000
PI-05a	ESTRUCTURA URBANA. OCUPACIÓN DE PARCELA	1:1.000
PI-05b	ESTRUCTURA URBANA. OCUPACIÓN DE PARCELA	1:1.000
PI-06a	ESTRUCTURA URBANA. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN	1:1.000
PI-06b	ESTRUCTURA URBANA. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN	1:1.000
PI-07a	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. TAMAÑOS DE PARCELA Y TITULARIDAD	1:1.000
PI-07b	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. TAMAÑOS DE PARCELA Y TITULARIDAD	1:1.000
PI-08a	ESPACIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS	1:1.000
PI-08b	ESPACIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS	1:1.000
PI-09	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	1:2.000
PI-10	RED DE SANEAMIENTO Y RECOGIDA SELECTIVA DE RESIDUOS URBANOS.	1:2.000
PI-11	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA	1:2.000
PI-12	EVOLUCIÓN HISTÓRICA Y PATRIMONIO	1:4.000
PI-13	ÁMBITOS DE PROTECCIÓN DEL B.I.C. (BIEN DE INTERÉS CULTURAL)	1:4.000