PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BUITRAGO DEL LOYOZA

AYUNTAMIENTO DE BUITRAGO DEL LOZOYA

DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN

MEMORIA DE TRAMITACIÓN

RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS
www.ruedavega.com

APROBACIÓN PROVISIONAL

SEPTIEMBRE 2026

ÍNDICE

0 PRESENTACIÓN 1

1 TRAMITACIÓN 3

1.1 AVANCE 3

1.2 APROBACIÓN INICIAL E INFORMACIÓN PÚBLICA 4

2 INFORMES SECTORIALES 5

2.1 DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN MADRID 6

2.1.1 CONTENIDO DEL INFORME 6

2.1.2 CONTESTACIÓN 8

2.2 SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PROTECCIÓN CIVIL (CM) 8

2.2.1 CONTENIDO DEL INFORME 8

2.2.2 CONTESTACIÓN 8

2.3 DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA ENERGÉTICA Y MINAS 8

2.3.1 CONTENIDO DEL INFORME 8

2.3.2 CONTESTACIÓN 9

2.4 DIRECCIÓN GENERAL SALUD PÚBLICA (CM) 9

2.4.1 CONTESTACIÓN 10

2.5 SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA 10

2.5.1 CONTENIDO DEL INFORME 10

2.5.2 CONTESTACIÓN 10

2.6 DIRECCIÓN GENERAL DE BIODIVERSIDAD Y GESTIÓN FORESTAL 10

2.6.1 CONTENIDO DEL INFORME 10

2.6.2 CONTESTACIÓN 11

2.7 CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO 11

2.7.1 CONTENIDO DEL INFORME 11

2.7.2 CONTESTACIÓN 12

2.8 CONSORCIO DE TRANSPORTES DE MADRID (CM) 12

2.8.1 CONTENIDO DEL INFORME 12

2.8.2 CONTESTACIÓN 12

2.9 SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO (CM) 12

2.9.1 CONTENIDO DEL INFORME 12

2.9.2 CONTESTACIÓN 18

2.10 DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS (CM) 21

2.10.1 CONTENIDO DEL INFORME 21

2.10.2 CONTESTACIÓN 22

2.11 CANAL DE ISABEL II 23

2.11.1 CONTENIDO DEL INFORME 23

2.11.2 CONTESTACIÓN 24

2.12 ÁREA DE DESARROLLO RURAL (CM) 24

2.12.1 CONTENIDO DEL INFORME 24

2.12.2 CONTESTACIÓN 25
2.13 ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF) 25
2.13.1 CONTENIDO DEL INFORME 25
2.13.2 CONTESTACIÓN 25
2.14 DIRECCIÓN GENERAL DE PROMOCIÓN ECONÓMICA E INDUSTRIAL (CM) MINAS 25
2.14.1 CONTENIDO DEL INFORME 25
2.14.2 CONTESTACIÓN 25
2.15 ÁREA DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS DEL CUERPO DE BOMBEROS (CM) 25
2.15.1 CONTENIDO DEL INFORME 25
2.15.2 CONTESTACIÓN 26
2.16 ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS (CM) 26
2.16.1 CONTENIDO DEL INFORME 26
2.16.2 CONTESTACIÓN 26
2.17 AYUNTAMIENTO DE GARGANTILLA DEL LOZOYA Y PINILLA DE BUITRAGO 26
2.17.1 CONTENIDO DEL INFORME 26
2.17.2 CONTESTACIÓN 27
2.18 INSTITUTO GEOLÓGICO Y MINERO DE ESPAÑA (IGME) 27
2.18.1 CONTENIDO DEL INFORME 27
2.18.2 CONTESTACIÓN 27
2.19 ÁREA DE VÍAS PECUARIAS (CM) 27
2.19.1 CONTENIDO DEL INFORME 27
2.19.2 CONTESTACIÓN 27
2.20 RED ELÉCTRICA 28
2.20.1 CONTENIDO DEL INFORME 28
2.20.2 CONTESTACIÓN 28
3 ALEGACIONES 29
3.1 ALEGACIÓN Nº1 29
3.1.1 CONTENIDO 29
3.1.2 INFORME 29
3.1.3 PROPUESTA 29
3.2 ALEGACIÓN Nº2 30
3.2.1 CONTENIDO 30
3.2.2 INFORME 30
3.2.3 PROPUESTA 30
3.3 ALEGACIÓN Nº3 31
3.3.1 CONTENIDO 31
3.3.2 INFORME 31
3.3.3 PROPUESTA 31
3.4 ALEGACIÓN Nº4 32
3.4.1 CONTENIDO 32
3.4.2 INFORME 32
3.4.3 PROPUESTA 33
3.5 ALEGACIÓN Nº5 34
3.5.1 CONTENIDO 34
3.5.2 INFORME 34

3.5.3 PROPUESTA 35
3.6 ALEGACIÓN Nº6 36
3.6.1 CONTENIDO 36
3.6.2 INFORME 36
3.6.3 PROPUESTA 37
3.7 ALEGACIÓN Nº7 38
3.7.1 CONTENIDO 38
3.7.2 INFORME 38
3.7.3 PROPUESTA 38
3.8 ALEGACIÓN Nº8 39
3.8.1 CONTENIDO 39
3.8.2 INFORME 39
3.8.3 PROPUESTA 39
3.9 ALEGACIÓN Nº9 40
3.9.1 CONTENIDO 40
3.9.2 INFORME 40
3.9.3 PROPUESTA 40
3.10 ALEGACIÓN Nº10 41
3.10.1 CONTENIDO 41
3.10.2 INFORME 41
3.10.3 PROPUESTA 41
3.11 ALEGACIÓN Nº11 42
3.11.1 CONTENIDO 42
3.11.2 INFORME 42
3.11.3 PROPUESTA 42
3.12 ALEGACIÓN Nº12 43
3.12.1 CONTENIDO 43
3.12.2 INFORME 43
3.12.3 PROPUESTA 43
3.13 ALEGACIÓN Nº13 44
3.13.1 CONTENIDO 44
3.13.2 INFORME 44
3.13.3 PROPUESTA 44
3.14 ALEGACIÓN Nº14 45
3.14.1 CONTENIDO 45
3.14.2 INFORME 45
3.14.3 PROPUESTA 45
3.15 ALEGACIÓN Nº15 46
3.15.1 CONTENIDO 46
3.15.2 INFORME 46
3.15.3 PROPUESTA 46

0 PRESENTACIÓN

El presente documento contiene una memoria sobre el proceso de tramitación del Plan General de Ordenación Urbana de Buitrago del Lozoya y de su procedimiento de Evaluación Ambiental, incluido el resultado de los procesos de Información Pública y Consultas producidos durante el mismo.

Su contenido se estructura en tres grandes apartados:

1. Tramitación: antecedentes y secuencia del procedimiento.
2. Informes sectoriales: Análisis de cada uno de los informes sectoriales recabados de los distintos organismos afectados y de las entidades comparecientes, con explicación de las correcciones introducidas en el documento de NUM como consecuencia de los mismos.
3. Relación de alegaciones recibidas durante el procedimiento de Información Pública con informe individualizado y propuesta de resolución sobre cada una de ellas.

El trabajo ha sido realizado por el Estudio de Arquitectura y Urbanismo Rueda y Vega Asociados S.L.P.

Madrid, septiembre de 2026

1 TRAMITACIÓN

1.1 AVANCE

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.

1.2 APROBACIÓN INICIAL E INFORMACIÓN PÚBLICA

A partir del Avance aprobado se elaboró el Documento de Aprobación Inicial, que fue aprobado por el pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el 26 de mayo de 2022.

Tras la publicación del acuerdo en el BOCM nº 135, de 8 de junio de 2022, se abrió el correspondiente período de información pública, en el curso del cual se recibieron un total de 15 alegaciones. Así mismo se recibieron un total de 19 informes sectoriales.

La presente memoria incorpora el análisis de todos ellos, indicando las correcciones que procede introducir en la siguiente fase de tramitación del PGOU en cumplimiento de los distintos requerimientos derivados de los informes y las alegaciones estimadas.

2 INFORMES SECTORIALES

En el período de información pública posterior a la aprobación inicial, se han recibido los siguientes informes de los distintos organismos afectados:

Nº Informe	Órgano emisor		Fecha de recepción
1	Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana	Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid	02/12/2022
2	Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital	Subdirección General de Protección Civil	03/10/2023
3	Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico	Dirección General de Política Energética y Minas	17/11/2023 04/04/2025
4	Consejería de Sanidad - CM	Dirección General de Salud Pública	20/11/2023
5	Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible	Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea	08/01/2024
6	Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior - CM	Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal	Pendiente de recibir
7	Ministerio para la Transición Ecológica	Confederación Hidrográfica del Tajo	19/04/2024
8	Consejería de Vivienda, Transportes y Infraestructuras - CM	Consorcio de Transportes de Madrid	24/06/2024
9	Consejería de Cultura, Turismo y Deporte - CM	Subdirección General de Patrimonio Histórico	30/10/2024
10	Comunidad de Madrid	DG de Carreteras	4/4/2025
11	Comunidad de Madrid	Canal de Isabel II	23/4/2025
12	Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior - CM	Área de Desarrollo Rural (CM)	21/02/2024
13	ADIF	Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)	23/02/2024
14	Consejería de Economía, Hacienda y Empleo - CM	Dirección General de Promoción Económica E Industrial (CM) Minas	13/03/2024
15	Agencia de Seguridad y Emergencias Madrid 112 - CM	Área De Prevención De Incendios Del Cuerpo De Bomberos (CM)	14/03/2024
16	Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior - CM	Área De Planificación y Gestión De Residuos (CM)	14/05/2024
17	Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago	Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago	19/06/2024
18	Instituto Geológico y Minero de España - CSIC	Instituto Geológico y Minero de España (IGME)	31/03/2025
19	Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior - CM	Área de Vías Pecuarias (Cm)	26/03/2025
20	Red Eléctrica	Red Eléctrica	09/04/2025

En los siguientes apartados se incluye un análisis de su contenido y un informe de conclusiones en relación con su afectación al contenido del Plan General.

2.1 DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN MADRID

2.1.1 CONTENIDO DEL INFORME

Con fecha 02/12/2022, la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid remite una serie de observaciones, a modo de requerimiento, que deberán ser completadas o subsanadas para proseguir la tramitación y emitir el correspondiente informe sectorial, preceptivo y vinculante, en cuanto a afecciones a la Red de Carreteras del Estado.

1. En cuanto a la **clasificación de los terrenos de dominio público y expropiados**, se indica la existencia de dos desviaciones puntuales relacionadas con los terrenos expropiados (ejecución variante A-1) y la zona de dominio público viario:

    a. A la altura del enlace del P.K. 76 (A-1 ramal con la N-1A) en las parcelas donde se ubican las instalaciones del Centro de Conservación y Explotación de la autovía A-1, que tiene consideración de dominio público viario al tratarse de un elemento funcional de la carretera (ex art. 3 Ley 37/2015 de Carreteras), por lo que se deberá clasificar como Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras de Carreteras Estatales (SNUP-8)

    b. En el tramo entre el P.K. 73+900 y 74+550 de A-1 aproximadamente, en cuanto a la delimitación del sector S-1 (fincas nº4 y 5 del Proyecto 13-M-2900 que fueron obtenidas por mutuo acuerdo). En este sentido, se recuerda que la existencia de terrenos demaniales (obtenidos por expropiación) dentro de la delimitación del sector dará lugar al reconocimiento de los correspondientes aprovechamientos urbanísticos en favor del MITMA (actual Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible). Además, se advierte que la arista exterior de explanación no está correctamente considerada en la representación de las zonas de protección del referido sector, lo que se deberá corregir.

2. En cuanto a las **zonas de protección del viario estatal**, se indican algunas correcciones necesarias en planos y normativa:

    a. Se advierte de que no se representan las zonas de protección en la integridad del trazado de la N-1a, omitiéndose en suelos urbanos consolidados y no consolidados; incluido el AA-5. Además, en el tramo colindante al sector S-1, únicamente se representa la línea límite de edificación de la citada carretera y no el resto de las zonas.

    b. En cuanto a la delimitación del sector S-1, se observan desviaciones respecto a las expropiaciones para la ejecución de la Variantes de la A-1 (fincas nº4 y 5 del Proyecto). Se advierte nuevamente que no ha sido correctamente considerada la arista exterior de explanación y que en el tramo del ramal de incorporación a la A-1 desde la N-1 (a la altura del P.K. 74) no se ha representado la línea de la zona de dominio público viario del referido ramal. Además, se advierte que debe considerarse la línea límite de edificación en el tramo del sector colindante con el enlace A-1/N-1a, situado a 50m desde la arista de calzada.

    c. Con carácter general, se recuerda que, dada la titularidad estatal de la carretera N-1a, en la misma rigen todas las limitaciones establecidas por las zonas de protección del viario estatal reguladas en la ley 37/2015, de Carreteras, por lo que deberán representarse las referidas zonas en los planos del PGOU.

    d. En cuanto a la documentación normativa, se señala que la definición contenida en el apartado 8.5.3 de las Normas, respecto a las zonas de protección del viario estatal, no coincide con lo establecido en la Ley 37/2015 (art. 28, 29, 31, 33). Por otro lado, en la ficha del sector S-3 se observa una errata al referenciar la necesidad de retranqueo respecto a la carretera M-126, cuando debería recogerse la referencia a la limitación de cualquier obra de construcción dentro de la línea límite de edificación. Asimismo, se señala la falta de referencia a la línea límite de edificación del viario estatal en la ficha del ámbito AA-5.

3. En cuanto a la **conectividad con el viario estatal**, se señala que el instrumento de planeamiento no aporta el nivel de detalle suficiente para evaluar, desde el punto de vista del cumplimiento de la normativa del trazado estatal, las actuaciones de conexión planteadas con la N-1a. Al respecto se recuerda que el art. 36.1 de la Ley de Carreteras dispone que el MITMA (actual Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible) puede limitar los accesos a las carreteras del Estado y establecer con carácter obligatorio los lugares en los que pueden construirse. A este respecto:

    a. Para el sector S-1, de las dos conexiones planteadas con la carretera N-1a, no se considera viable la situada más al norte, de manera que será necesaria la justificación de su viabilidad, así como el cumplimiento de la norma 3.1-IC de trazado. Se recuerda el antecedente obrante respecto al vigente SAU-2 (actual S-1), que recogió la necesidad de autorización de la solución de conectividad por la Dirección General de Carreteras, y que, en su caso, debía materializarse mediante una glorieta circular.

    b. Debe aclararse la solución de conectividad planteada por la ordenación para el sector S-3 y corregir la ficha, en la que se advierte de una errata de traslación, en tanto que la misma recoge que la conectividad se materializará con la M-126 cuando del Estudio de Tráfico se deduce que la conectividad del mismo se materializará con la N-1a.

4. En cuanto al **estudio de tráfico**, se realizan las siguientes observaciones:

    a. Generación, Distribución y Asignación de tráfico:

        i. Debe asegurarse que la actividad o el uso del sector S-4 no va a originar la afluencia regular de visitantes exteriores al municipio o, en caso contrario, ampliar el estudio (al enlace del P.K. 76, incluido el ramal de enlace A 1/N-1a) con objeto de completar el análisis de impacto en el viario estatal.

        ii. Se considera necesario justificar y/o revisar el porcentaje del 61% de uso de vehículo privado para los viajes atraídos, especialmente en el caso del uso industrial.

    b. Análisis de impacto en viario estatal:

        i. La solución de conectividad de varios sectores se plantea con la carretera N-1a, de titularidad estatal, por lo que deberá ser objeto de estudio de impacto.

        ii. Debe adaptarse la modelización de la situación futura con desarrollos a la realmente propuesta en el PGOU (sector S-1: conexión y futura glorieta), analizando convenientemente el impacto del tráfico generado en la N-1a, tanto en su enlace con la autovía A-1 como en los tramos en los que se plantean las conexiones de los desarrollos urbanísticos o que pudiera originarse afección.

    c. Niveles de servicio en el viario estatal:

        i. En la intersección con la N-1A del enlace del P.K. 74 de la A-1, se produce una bajada de niveles de servicio (de A a C) en el año horizonte, en uno de los tramos. Por lo que debe valorarse y plantear la ejecución de actuaciones

5. En cuanto al **régimen de autorizaciones en carreteras estatales**, se señala que el apartado 8.5.3.2 V.II "Autorizaciones" y 8.5.3.3. "Excepciones en tramos urbanos" de la Normativa contradice la regulación de los artículos 46 y 47 de la Ley 37/2015 de Carreteras. Además, se advierte que debe tomarse en consideración lo establecido en el art- 28.5 de la citada ley.

6. En cuanto al **Estudio acústico y las medidas de protección acústica**, se señala que los instrumentos de desarrollo deberán contener los correspondientes estudios acústicos que den cumplimiento a la normativa de ruido en vigor. Asimismo, las medidas de protección acústica necesarias para dar cumplimiento a lo dispuesto en dicha normativa deberán ser ejecutadas a cargo de los futuros promotores urbanísticos, pudiendo situarse en la zona de dominio público previa autorización del Ministerio de Transportes. Se recuerda que no podrán concederse licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si nos índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación en las correspondientes áreas acústicas.

En informe remitido señala además algunas **observaciones de carácter general**:

- Se recuerda que el artículo 18 de la Ley de Carreteras establece que las obras de construcción, reparación, conservación o explotación del dominio público viario, por ser de interés general, no están sujetas al control preventivo municipal ni al pago de tasas por licencia de obras o actividades.
- Se deberá atender a la prohibición de publicidad fuera de los tramos urbanos según lo dispuesto en el art. 37 de la Ley de Carreteras
- Se deberá garantizar que la iluminación a instalar en los sectores y en los nuevos viales no afecta ni comprometa la seguridad del tráfico que circula por las carreteras del Estado. Si fuera necesario, se instalarán medios antideslumbrantes que serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Transportes.
- Ni los desarrollos urbanísticos previstos ni sus obras de construcción deberán afectar al drenaje actual de las carreteras estatales y sus redes de evacuación no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes de aquellas.

Por último, se informa de que, a la vista de las implicaciones que conllevan las zonas de protección de la carretera y las actuaciones de conexiones planteadas, y en consideración del art. 4.8.b, la Demarcación considera que **puede valorarse la procedencia de la cesión de la carretera N-1a**, en el caso de que el Ayuntamiento lo estime oportuno, a efectos de soslayar las afecciones que se derivan de la titularidad estatal de la citada vía.

2.1.2 CONTESTACIÓN

La Propuesta Final de Plan redactada incorpora las correcciones y precisiones señaladas en el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado. Las correcciones afectan tanto a los planos de ordenación como a la normativa y al Estudio de Tráfico.

2.2 SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PROTECCIÓN CIVIL (CM)

2.2.1 CONTENIDO DEL INFORME

La Subdirección General de Protección Civil de la Comunidad de Madrid remite informe a fecha 03/10/2023 en el que comunica que, respecto a la consulta solicitada, no tiene ninguna observación ni sugerencia a realizar. No obstante, recuerda que en el Anexo XII del Acuerdo del Consejo de Gobierno de 9 de diciembre de 2020 por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones (INUNCAM), se establece la obligación de elaboración de un **plan de actuación municipal ante el riesgo de inundaciones** por rotura de presas para el Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya.

2.2.2 CONTESTACIÓN

Si bien no es objeto del Plan General la redacción de dicho plan de actuación municipal, el ayuntamiento elaborará dicho documento.

2.3 DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA ENERGÉTICA Y MINAS

2.3.1 CONTENIDO DEL INFORME

I INFORME 2023

Con fecha 17/11/2023, la Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico remite informe en el que señala que el Plan General de Ordenación Urbana de Buitrago del Lozoya deberá estar sujeto a lo establecido en la normativa sectorial vigente aplicable.

En lo relativo a la Ley 24/2013 del Sector Eléctrico y su normativa de desarrollo, el informe establece una serie de consideraciones vinculantes que deben ser tenidas en cuenta. Además, desde un punto de vista económico, señala que cualquier inversión asociada al proceso de urbanización o a actuaciones que afecten a las instalaciones del sistema eléctrico deberá cumplir con lo dispuesto en la normativa aplicable.

El informe advierte que la zona de estudio podría estar afectada por infraestructuras eléctricas de generación, transporte o distribución. Sin embargo, dado que el Ministerio no dispone de un registro centralizado y

georreferenciado de dichas infraestructuras, será necesario consultar directamente a las empresas que operan en la zona para identificar posibles afecciones.

Por último, se destaca que el **gasoducto "Burgos-Madrid",** propiedad de Enagás Transporte, S.A.U., atraviesa el término municipal. En consecuencia, el PGOU deberá incorporarse dentro del marco legal aplicable lo dispuesto en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, así como en su normativa de desarrollo.

II INFORME 2025

Con fecha 04/04/2025, la misma Dirección General emite un segundo informe, recibido el 07/04/2025, que reitera las condiciones relativas a las infraestructuras eléctricas y al gasoducto «Burgos-Madrid», así como la necesidad de consultar a sus titulares para concretar las afecciones. Ambos pronunciamientos se consideran conjuntamente en este apartado.

Requiere contemplar en la ordenación las instalaciones eléctricas existentes y previstas, su calificación como sistemas generales y las reservas necesarias; regula la audiencia al titular y la financiación de las variantes, y recuerda que los sobrecostes derivados de normas específicas no pueden cargarse al sistema eléctrico. Señala las condiciones técnicas y de seguridad aplicables y la necesidad de consultar a las empresas operadoras para conocer las afecciones concretas.

Señala el paso del gasoducto Burgos–Madrid, de Enagás Transporte, S.A.U., por el municipio e incluye un plano de situación. Exige considerar la Ley 34/1998 y su desarrollo, la coordinación entre planificación gasista y urbanística y las reservas de suelo para nuevas instalaciones y protección de las existentes. Recuerda asimismo los mecanismos de coordinación y prevalencia de las obras de interés general y la aplicación de la Ley 21/2013 a la evaluación ambiental.

2.3.2 CONTESTACIÓN

Se tienen en cuenta las consideraciones del informe, incorporando a la documentación gráfica y escrita correspondiente.

La contestación se extiende al informe de 04/04/2025. Se concretan en planos y normativa las infraestructuras, servidumbres y reservas de suelo, así como el régimen de autorizaciones y costes de las actuaciones que las afecten. La consulta a operadores se coordina con la respuesta de Red Eléctrica analizada en el apartado 2.20. Así, entre otras:

- Se revisan y completar las referencias sectoriales de la normativa del Plan con las disposiciones eléctricas y gasistas citadas en el informe, incluidas las condiciones de seguridad de los reales decretos 223/2008, 337/2014 y 842/2002.
- Se recoge que las variantes de líneas requieren audiencia a sus titulares e informe del órgano energético competente, y que la Administración responsable del plan o proyecto deberá abonar al titular el coste de la variante y los perjuicios ocasionados.
- Se incorporan o comprueban la representación y protección del gasoducto Burgos–Madrid y las reservas y calificaciones necesarias conforme al artículo 5 de la Ley 34/1998 y al artículo 68 del Real Decreto 1434/2002.

2.4 DIRECCIÓN GENERAL SALUD PÚBLICA (CM)

Con fecha 20/11/2023 la Dirección General de Salud Pública de la Comunidad de Madrid remite informe relativo a la sanidad ambiental en el que destaca que la nueva documentación aportada incorpora un capítulo de Salud Humana con requisitos y recomendaciones sanitario-ambientales en los términos exigidos por el anterior informe preceptivo emitido por este organismo.

Además, se recuerda que el Real Decreto 732/2019, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, introduce una nueva exigencia en el documento HS6 sobre protección frente a la exposición al radón y que Buitrago de Lozoya se incluye en el listado de municipios de zona II en los que se considera que hay una probabilidad significativa de que los edificios construidos sin soluciones específicas presenten **concentraciones de radón superiores al nivel de referencia**.

Por otro lado, respecto a las infraestructuras de aducción, regulación y distribución de abastecimiento de agua de consumo humano y las conexiones con la red existente contempladas en el Plan Director de Abastecimiento del Municipio, se señala que deberán ajustarse a lo establecido en el Real Decreto 3/2023, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro.

Se destaca también, con relación al amianto, la necesidad de cumplimiento del requerimiento contenido en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

2.4.1 CONTESTACIÓN

En lo relativo a la concentración de radón en sótanos y de eliminación de elementos que contengan amianto, las edificaciones deberán cumplir la normativa vigente, por lo que para actuaciones en la edificación existente se requerirá el cumplimiento de las mismas.

Las determinaciones del Plan no son contrarias al Plan Director de Abastecimiento del Municipio.

2.5 SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

2.5.1 CONTENIDO DEL INFORME

Con fecha 08/01/2024 se remite nota de la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible en la que se informa que el término municipal de Buitrago de Lozoya no incluye, ni total ni parcialmente, la zona de servicio aeroportuaria de ningún aeropuerto de interés general. Asimismo, se indica que el municipio no está afectado por servidumbres aeronáuticas asociadas a aeropuertos, aerogeneradores o instalaciones radioeléctricas civiles. Por lo tanto, **no procede emitir informe.**

No obstante, este organismo recuerda que, conforme al artículo 15 del Real Decreto 369/2023, la construcción o implantación de edificaciones o instalaciones con una altura igual o superior a 100 metros sobre el nivel del terreno o aguas circundantes deberá contar con el acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA). Además, dichas construcciones deberán cumplir las condiciones que, en su caso, se establezcan para garantizar la seguridad de la navegación aérea, lo cual deberá reflejarse en los documentos del planeamiento correspondiente.

2.5.2 CONTESTACIÓN

No proceden modificaciones al respecto.

2.6 DIRECCIÓN GENERAL DE BIODIVERSIDAD Y GESTIÓN FORESTAL

2.6.1 CONTENIDO DEL INFORME

Con fecha 21/03/2025, la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal emite informe relativo a la aprobación inicial del Plan General. El informe establece condiciones que deben trasladarse a la memoria, la normativa, los planos y la documentación ambiental, con especial atención a las siguientes cuestiones.

Se requiere revisar la correspondencia entre la clasificación del suelo y las afecciones de la ZEC «Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte» y de los Planes de Ordenación de los embalses de Riosequillo y Puentes Viejas. En particular, se cuestiona la inclusión como urbanos de determinados terrenos naturales o protegidos por dichos planes, salvo justificación de su compatibilidad, y se señalan discrepancias entre memoria y planos en la asignación de categorías de Suelo No Urbanizable de Protección.

En materia forestal, deben corregirse los límites de los Montes de Utilidad Pública nº 138 y nº 147 y completarse la identificación de los montes preservados, incluidos los terrenos forestales de los planes de embalse. La delimitación del matadero deberá ajustarse a la superficie amparada por la autorización de ocupación OCU-023-2018.

El documento ambiental deberá medir las superficies forestales sujetas a compensación, incluyendo la parte afectada de S-3 y la totalidad de los terrenos no construidos de S-4. La reforestación será, como mínimo, del doble o del cuádruple de la superficie afectada, según la fracción de cabida cubierta. Para S-4 se solicita,

además, aclarar la contradicción entre la exclusión del uso residencial y la residencia prevista de 2.000 m² y 120 habitaciones, y extender la franja de protección de 30 metros a todo el perímetro de contacto con SNUP-4.

Por último, se requiere trasladar a planos y normativa las determinaciones del PORN de la Sierra de Guadarrama y completar las normas de protección de flora y fauna. Estas últimas deberán agruparse en una regulación de referencia para todo el término municipal, incluyendo conectividad, alumbrado y zonificación lumínica, vegetación, cerramientos permeables, protección de cauces y avifauna y condiciones de ejecución de las obras.

2.6.2 CONTESTACIÓN

Se asumen las prescripciones del informe como condiciones para la adecuación de la Propuesta Final de Plan, coordinándose la clasificación, las categorías de protección y las afecciones representadas en los planos con su descripción en la memoria y su regulación normativa, manteniendo la aplicación conjunta de las protecciones que concurran sobre un mismo terreno.

Clasificación como suelo urbano de suelos incluidos en ZEC: Los suelos en cuestión ya se encuentran clasificados como Suelo Urbano en las NNSS-1991, con calificación de zona verde y equipamiento. Así, el PGOU en tramitación mantiene la clasificación asignando únicamente la calificación de zona verde. Se incluye en la normativa la obligación de cumplir las condiciones del Plan de Gestión.

La revisión deberá resolver expresamente los enclaves señalados dentro de la ZEC y de los planes de embalse: los terrenos naturales o sujetos a máxima protección se recogerán en la categoría de protección correspondiente; el mantenimiento de otras clasificaciones exigirá justificar su compatibilidad con la normativa sectorial. Esta comprobación deberá coordinarse con las contestaciones a las alegaciones nº 4 y nº 5, y la ordenación del Área Recreativa de Riosequillo con lo señalado en el apartado del Canal de Isabel II.

Se deberán ajustar las delimitaciones de los montes y del matadero a sus antecedentes sectoriales. El Estudio Ambiental Estratégico deberá completar la medición y las condiciones de las compensaciones forestales, trasladándolas a las fichas de los sectores afectados. En S-4 deberán unificarse las determinaciones sobre usos y la residencia prevista, en coherencia con la contestación a la alegación nº 15, y extenderse la franja de protección a todo el contacto con SNUP-4.

La protección de flora y fauna incluye en el artículo 7.2.15 de la normativa, coordinado con la regulación de cerramientos y con las condiciones de alumbrado, urbanización e infraestructuras. Se recogen las condiciones de permeabilidad del anexo I del informe y las medidas de protección aplicables a las obras.

Se incluyen como anexos a la normativa los Planes de ordenación, protección o gestión de los embalses, la ZEC y el PORn de la Sierra de Guadarrama. Así mismo, se recoge la zonificación de ambos PEOs con la categorización del SNU del PGOU, ampliando la zona asociada a SNUP-2.

Se completa el inventario de HIC.

Se coordinan planos y memoria en la nomenclatura y esquemas de detalle.

Se corrigen los límites de los MUP 147 “Perímetro de Buitrago” y 138 “Dehesa de Caramaría” conforme a su delimitación real. Así mismo se recogen las compensaciones de área forestal derivadas de la clasificación de suelos urbanizables.

2.7 CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO

2.7.1 CONTENIDO DEL INFORME

Con fecha 19/04/2024 se remite informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo en el que se hace referencia a una serie de cuestiones generales a tener en cuenta y algunas cuestiones específicas.

En relación con el estudio hidrológico e hidráulico incluido en la documentación del Plan, el informe considera que los caudales han sido calculados de forma adecuada, si bien se señala la ausencia de estimación de la zona de flujo preferente siguiendo lo establecido en el art.9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En informe recuerda que cualquier actuación en zona de policía requiere autorización previa, haciendo notar que el sector SUS S-2 cuenta con un área afectada por esta protección.

Respecto al abastecimiento, en el informe se considera que existe recurso suficiente para satisfacer la demanda de agua derivada de aquellas actuaciones urbanísticas que se suministren a través del Canal de Isabel II, siempre y cuando no se supere el volumen de 500.615 hm^3/año establecido como asignación para el horizonte 2027. Asimismo, se indica que cuando las actuaciones afecten a más de 100.000 habitantes o supongan un consumo superior a 10 hm^3/año, deberá remitirse solicitud de informe de existencia de recursos.

En materia de saneamiento, se señalan algunas restricciones para trazados de colectores en dominio público hidráulico y ubicación de pozos de registro, así como la exigencia de autorización para vertidos y la obligación de respetar las zonas de servidumbre y policía, entre otras consideraciones de tipo general.

Por último, se señala la inexistencia de reservas hidrológicas en la zona de actuación.

2.7.2 CONTESTACIÓN

Se tienen en cuenta las consideraciones del informe, incorporándolas en los documentos del Plan.

2.8 CONSORCIO DE TRANSPORTES DE MADRID (CM)

2.8.1 CONTENIDO DEL INFORME

Con fecha 24/06/2024, se remite informe del Consorcio de Transportes de la Comunidad de Madrid. En dicho documento se señala que, considerando los crecimientos poblacionales moderados previstos en el PGOU, así como la ubicación de los nuevos desarrollos en áreas adyacentes al suelo urbano consolidado, no se anticipan afecciones significativas a la configuración actual del servicio de autobús interurbano en el municipio.

No obstante, este organismo considera la conveniencia de que, dado que el PGOU prevé la aprobación de herramientas para la mejora del espacio público, incidir en la **mejora del espacio disponible en las paradas existentes** para mejorar las condiciones de seguridad y espera de los viajeros en el Transporte Público. Se señala que dichas actuaciones deben coordinarse con el Consorcio de Transportes al objeto de su integración y homologación.

2.8.2 CONTESTACIÓN

Si bien no son objeto del Plan General, se tienen en cuenta las consideraciones del informe, recogiéndose en las condiciones de tratamiento del espacio público.

2.9 SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO (CM)

2.9.1 CONTENIDO DEL INFORME

Con fecha 30/10/2024, la Subdirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid emite informe sectorial en el que se indican una serie de observaciones o consideraciones con carácter genérico y específico.

Con carácter general se señala la necesidad de sustituir las referencias a la anterior ley 3/2013 y remitir al articulado de la vigente ley 8/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (LPCCM). En relación a dicha ley, se expone el articulado específico que deberá ser tenido en cuenta en función de los distintos bienes protegidos y se remarca la necesidad de autorización por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural de las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Cultural y Bienes de Interés Patrimonial y sus entornos de protección así como en aquellas zonas donde se encuentren yacimientos arqueológicos o paleontológicos recogidos en el Catálogo de Patrimonio Cultural.

Por otro lado, se señalan que la protección de los Bienes de Interés Patrimonial no está supeditada a la aprobación de los catálogos, de manera que los bienes recogidos en la disposición adicional tercera de la Ley 8/2023, estarán sujetos a régimen de protección.

I EN RELACIÓN CON LA DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA (BLOQUE I)

1. En relación al Plano PI-13. Ámbitos de protección BIC, se señala que las categorías de interés arqueológico A, B y C según la ley 10/1998 se encuentran derogadas, por lo que se deberá sustituir la remisión de "zona arqueológica" por "yacimiento arqueológico documentado".
2. Se señala que existe contradicción entre los planos PI-13 y CH-I.2 en relación a los entornos de protección ya que el primero delimita dos grados y el segundo, tres. En base a lo establecido en el resto de la documentación, se deberá corregir el plano PI-13.
3. En el plano "PI-06A y PI-06B. Estructura urbana. Características de la edificación", se sustituirá la referencia de la leyenda de "edificio en ruina o mal estado" por "edificio en estado deficiente de conservación" o similar, eliminando, en cualquier caso, la palabra "ruina" para evitar confusión sobre edificaciones que no se encuentran en la situación legal de ruina a pesar del posible estado de abandono.

II EN RELACIÓN CON LA DOCUMENTACIÓN NORMATIVA (BLOQUE III)

1. **Memoria de ordenación y fichas normativas** (volumen 3.1)
    a. En el apartado 3.4.1 relativo al Conjunto Histórico, se deberá cambiar la alusión del "artículo 26. Planes Especiales de Protección" por el artículo 48 de la vigente ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.
    b. Se deberá eliminar del "apartado 3.7.7. Protección de edificios y otros elementos construidos", la referencia al patrimonio industrial (molinos, tejares, fábricas, etc.) en el grado ambiental A4. Para cada uno de estos elementos, se deberá valorar individualmente, el grado de protección idóneo. En este sentido el informe recuerda que, los molinos son Bienes de Interés Patrimonial según la disposición adicional tercera de la LPCCM y que el patrimonio industrial obedece a un patrimonio específico recogido en el Capítulo III del título VI de la LPCCM.
    c. Se señala que en el ámbito de actuación de la Plaza Nueva (AA-1) se encuentran algunos bienes protegidos que no se tienen en cuenta en las determinaciones para el ámbito ni se contemplan precauciones para la protección. Asimismo, se informa de que, en el desarrollo pormenorizado del ámbito se tendrá que llevar a cabo un Estudio Histórico-Arqueológico de la evaluación y valoración del patrimonio afectado por el proyecto de desarrollo en dicha área.
    d. Al igual que en el punto anterior, en el ámbito AA 3.2 "Calle de la Cadena", que contiene una edificación de valor histórico, etnográfico y arquitectónico, se deberá llevar a cabo un Estudio Histórico-Arqueológico en el momento de desarrollo del ámbito a través de la correspondiente ordenación pormenorizada.
    e. En relación al sector S-4, en las fichas normativas y la memoria se deberá hacer alusión a que la edificación dispone de un grado de protección de Bien de Interés Cultural en la categoría de sitio científico y que, por lo tanto, será necesaria la autorización de la Dirección General de Patrimonio Cultural para la implantación de nuevos usos y edificaciones, según lo dispuesto en el art. 39 de la LPPCM.
2. **Planos de Ordenación** (PO)
    a. Se señala la ausencia, entre la documentación remitida a este organismo, del plano de ordenación CAT-02, que deberá ser aportado para su evaluación.
3. **Normas Urbanísticas**. Texto articulado (volumen 3.4 a)
    a. Se solicita corregir, en el apartado 9.5.2, relativo al Conjunto Histórico de la Villa de Buitrago, la referencia a la Ley 10/1998, que se encuentra derogada, y la referencia a la ordenanza 1 por la ordenanza "R1. Casco Histórico"
    b. Se propone incorporar criterios y medidas para la implantación tanto de plantas de energía fotovoltaica como placas fotovoltaicas en las cubiertas de los edificios, buscando una ordenación adecuada de las mismas. En la zona del Conjunto Histórico, con carácter general se deberá informar negativamente las solicitudes de instalación de paneles solares.

III EN RELACIÓN CON EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN Y SU NORMATIVA (VOLUMEN 3.5)

1. Sobre el contenido documental:

a. Se deberá eliminar de todo el Catálogo el grado de protección urbanístico "ambiental A0" y estudiar de manera individualizada el grado de protección por el que se sustituye, que deberá ser, al menos, ambiental A1.

b. Se recomienda incluir en el documento del Catálogo la definición de los distintos tipos de obra sobre los bienes catalogados.

c. En relación al cuadro resumen del punto 1.4.4, se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

   i. Se eliminará el grado ambiental A0

   ii. Se advierte de que la posibilidad de demolición parcial A y B de bienes con grado de protección integral y estructural, es contraria al propio régimen de obras admisibles para estos grados de protección según la "Instrucción para la redacción de Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos de la Comunidad de Madrid". Para dar por válida la posibilidad de demolición, se deberá recoger de manera precisa y justificada, en las fichas individualizadas de los bienes protegidos, los elementos o partes con prueba fehaciente de ausencia de interés histórico y/o arquitectónico, de manera que su demolición sea en vistas de poner en valor su valor patrimonial.

   iii. En relación con la posibilidad de demolición parcial en los elementos con ruina parcial en grado de protección ambiental, se recuerda que la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid solo reconoce dos tipos de ruina: situación legal de ruina y ruina física inminente. Además, lo dispuesto tanto en la LSCM como en la LPCCM sobre el deber de conservación en los edificios incluidos en los Catálogos de Bienes y espacios Protegidos, hace incompatible la posibilidad de demolición total del edificio. En este sentido, se señala la necesidad de que las demoliciones parciales sean justificadas y orientadas al cumplimiento del referido deber de conservación. Se admite, no obstante, una regulación general en materia de demoliciones en el caso de protección de zonas urbanas.

d. Se deberá revisar el apartado "Nº apartado geográfico" que remite al código de los bienes que forman parte del Patrimonio Cultural para que siga el esquema "CM-nº localidad en tres cifras-mº bien en cuatro cifras (por ejemplo, para el Palacio de El Bosque será CM/027/0002)

2. Sobre las fichas individualizadas de los elementos

a. En todas las fichas se deberá sustituir la referencia del "Catálogo Geográfico de bienes inmuebles de Patrimonio Histórico" por el "Catálogo de Patrimonio Cultural" de conformidad con el artículo 28 de la LPCCM.

b. Se señala la necesidad de revisar el régimen de protección del listado del apartado 2.2.6, ya que no coinciden con la ficha correspondiente. Asimismo, las denominaciones del listado del punto 2.1.1.2 no se corresponden con el listado del apartado IV del catálogo, referido a la documentación del conjunto histórico.

c. Se detecta la ausencia de la figura de protección integral de los siguientes bienes:

   i. CM/0027/057. Tomillar - Las Gariñas – Los Ugaldes - Estructuras de la Guerra Civil.

   ii. CM/0027/058. Portachuelo Viejo – Peña Caldera - Estructuras de la Guerra Civil.

   iii. CM/0027/059. Portachuelo - Cerro Bullero - Estructuras de la Guerra Civil.

d. Se deberá incluir en la ficha "EX – 14 Palacio de El Bosque", con el nº código CM/027/0002, un régimen de protección de Bien de Interés Patrimonial. Además, sobre este bien deberá actualizarse la información, incorporando los recientes trabajos de restauración y consolidación llevados a cabo en el edificio, así como corregir su grado de protección, debiendo ser, al menos, de estructural. Asimismo, se advierte de la presencia de un escudo vinculado a la Casa Mendoza en una de las fachadas, al que se asignará expresamente la protección de Bien de Interés Cultural en la ficha, en consonancia con lo dispuesto en el "Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de los

escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico." Se deberá incluir en la ficha los posibles usos a implantar en dicha edificación.

e. Se considera insuficiente el grado de protección ambiental A2 que se propone para la Estación de comunicaciones por satélite de telefónica (CM/027/0068) al haber sido declarado Bien de Interés Cultural en la categoría de sitio científico (Decreto 49/2024, de 30 de abril). La ficha EX19 deberá modificarse con la información contenida en dicho decreto, incluyéndose la delimitación gráfica del entorno del BIC, que deberán quedar igualmente reflejados en los planos de información y ordenación correspondientes.

f. Sobre el inventario de construcciones e instalaciones en SNU (Volumen 3.6)

g. Se señala que se deberá valorar la inclusión en el Catálogo, por su valor etnográfico o industrial, de alguno de los elementos del inventario.

IV EN RELACIÓN CON EL BLOQUE IV: DOCUMENTACIÓN CONJUNTO HISTÓRICO Y SU ENTORNO

1. En relación a la **Memoria de Ordenación** (volumen 4.2.1):

   a. Se advierte una errata en la página 31 (apartado 3.4) donde se hace mención a otro municipio.

   b. No se ha encontrado ficha correspondiente a la reordenación de la manzana del castillo y de volúmenes del Esquileo referida en el apartado 4.5.7.2, en la que se deberá establecer el mecanismo de obtención para esta actuación.

   c. Sucede lo mismo que en el punto anterior en el apartado 4.5.7.3 referido a la ordenación del borde exterior de la muralla, sobre el que no consta ficha correspondiente.

2. En relación a la **normativa urbanística** (volumen 4.2-2):

   a. En el apartado 3.4 "Actuaciones singulares" no se menciona la intencionalidad de obtención de suelo para los nuevos viarios y espacios libres.

   b. Se deberá hacer alusión al deber de conservación establecido en el artículo 32 de la LPCCM en el apartado 3.5.4 "Declaración de Ruina", así como mencionar los artículos 171 y 172 de la LSCM y el artículo 44 de la LPCCM.

   c. Sobre el apartado 5.4.5 "Cubierta de la edificación" se deberá corregir el punto 5 eliminando la relación a aprovechar "en lo posible" la teja vieja. Se solicita añadir referencias al diseño de los aleros.

   d. En relación con el apartado 5.4.6 "Construcciones por encima de la cubierta", se señala que se deberán especificar criterios concretos para la regulación de la instalación de paneles solares en la "Normativa Urbanística". No obstante, en la zona del Conjunto Histórico se informarán negativamente, con carácter general, las instalaciones de paneles solares.

   e. Se solicita eliminar de la normativa urbanística el apartado 5.5.1 Normas Generales.

   f. Se señala que la altura máxima de los zócalos recogido en el apartado 5.5.2.1 "Fachadas a la calle" es excesiva (1,5 metros), considerando más idónea 0,80 metros.

   g. Se especifican algunos puntos a tener en cuenta en el apartado 5.5.3 "Materiales de fachada y otros elementos de acabado" en relación a la prohibición expresa de algunos materiales de fachada, a la utilización de PVC para carpinterías y a la colocación de barrotes tipo balaustre de hormigón o similar.

   h. En relación con la carta de colores de carpinterías, cerrajería y persianas del apartado 5.5.5, se señala que los colores azulados no responden a una tipología tradicional y unitaria del Casco Antiguo (RAL 5001, RAL 5002, RAL 5013 y RAL 5022).

   i. Se solicita añadir dos puntos en el apartado 5.5.8 "Cerramientos de parcela" en relación con la conservación de muros de mampostería de piedra y la integración de las cajas de acometidas.

j. Se señala una contradicción en relación con la apertura de nuevo viario en el ámbito del Conjunto Histórico, al estar contemplada una actuación de este estilo en el PGOU pero prohibida en el apartado 6.1.1 "Protección del trazado viario" de la Normativa del Conjunto Histórico.

k. En relación con el apartado 7.5.4.1, se considera que se deben eliminar los niveles D y F, sin perjuicio de especificar los edificios fuera de ordenación y establecer unas condiciones de volumen, estéticas etc. en la normativa urbanística acordes para la preservación e integración en el paisaje urbano.

l. Se debe aclarar, en el apartado 7.8 "Protección del entorno del ámbito declarado BIC", que el entorno de protección es único y se trata del contenido en la declaración BIC, regulado en el art. 42 de la LPCCM.

m. En el "apartado 7.9. Deberes de conservación de los bienes catalogados" se deberá remitir a los artículos 168 y 170 de la LSCM y al artículo 15 del TRLSRU. Asimismo, se actualizará la referencia a la vigente LPCCM.

n. Se debe añadir la referencia al artículo 138 de la LSCM en el apartado 7.10 "Conservación subsidiaria y expropiación forzosa".

V EN RELACIÓN CON LOS PLANOS DE ORDENACIÓN (PO)

1. El plano CH.O-4.5 es erróneo en las determinaciones establecidas para la manzana 11_67862 ya que el aumento de la altura de cornisa de algunos de los edificios es contrario al régimen de protección.
2. Se propone la eliminación de la posibilidad de aumento de la edificabilidad que refleja el plano CH.O-7 para el edificio del Esquileo ya que esta situación puede limitar las vistas hacia el Castillo.
3. En relación con el plano CH.06 se señala la necesidad de grafiar las actuaciones "I-U5 Mejora de pavimentaciones de diversas calles del Ámbito Fase 1" y "II-U6 Mejora de pavimentaciones de diversas calles del Ámbito Fase 2", descritas en el apartado 2.1 del Estudio de Viabilidad del Conjunto Histórico. Asimismo, se advierte de un error en la Plaza de Castillejos, donde aparece la grafía II-U4 en vez de I-U4.
4. Se deberá valorar alternativas a la demolición de las edificaciones anexas al castillo, reflejadas en el plano CH.O-7, así como estudiar su inclusión en el Catálogo. El mismo plano grafía otros inmuebles situados en la calle Almendro y Travesía de los Jardines, sobre los que se deberá aclarar su modelo de obtención, reurbanización del espacio liberado etc. en el Estudio de Viabilidad.
5. Se señala que la leyenda del plano CH.O-7 hace referencia a "ámbitos a desarrollar por Estudio de Detalle" sin que luego se localicen en el plano elementos con la grafía asignada.
6. Se señalan algunos aspectos del ED-1 El Esquileo, descrito en el apartado 9.1.1 de la Normativa Urbanística, en relación con el modo de obtención del suelo y el tratamiento de urbanización de las parcelas 9 y 16 señaladas como "espacios libres y zonas verdes pendientes de obtención" en el plano CH.O-3, y el paso libre entre la Plaza de los Hornos y la Plaza del Gato de la parcela 12. Asimismo, se recuerda que la D.G. de Patrimonio Cultural emitió informe desfavorable a la comunicación peatonal entre la Plaza de los Hornos y el conjunto del Castillo/Plaza del Gato.

VI EN RELACIÓN CON EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN (VOLUMEN 4.2-3)

1. Se advierte de que lo definido como "Propuesta de intervención" en la ficha CH-6 referida al "Antiguo Lavadero" y que incluye la "demolición de lo existente para construir un equipamiento de nueva planta" es contrario a los criterios de intervención en un BIP, que deben estar basados en la salvaguarda de los valores históricos, artísticos, arquitectónicos y culturales.
2. Se deberá corregir el grado de protección de la ficha CH-8 referida al edificio residencial y potro de herrar situado en la plaza del Gato. Además, se señala la necesidad de insertar en la ficha un pie de foto que clarifique el estado previo y actual del inmueble. Por otro lado, se considera que la propuesta de intervención basada en la reconstrucción de la edificación supone un a falsificación histórica contraria a los principios del a LPPCM, por lo que se deberá estudiar una alternativa.
3. Se señala la necesidad de actualizar el régimen de protección de la ficha CH-9 relativa a la portada del Antiguo Hospital, a la que se le asigna una protección BIC en referencia a la declaración como tal del

Hospital de Buitrago en 1931. Dado que el edificio del Hospital fue demolido tras la Guerra Civil, se deberá dicho régimen de protección, manteniendo únicamente la protección integral de la portada.

4. Se deberá añadir a la ficha nº CH-11 denominada "Puente de la Villa" un régimen de protección de yacimiento arqueológico documentado.
5. En relación con la ficha CH-13 referida al edificio residencial de la calle del Infantado nº7, se deberá asignar un grado de protección integral al muro que formaba parte de la casa del Infantado, y un grado de protección ambiental A1 a la actual residencia adosada a dicho muro.
6. Se señala la falta de actualización de la situación del edificio del "Esquileo" en la ficha CH-14, que refiere a un estado actual de ruina, si bien se tiene constancia de su reciente rehabilitación.
7. Se deberá añadir a la ficha nº CH-15 perteneciente al "Cementerio del Hospital de San Salvador" un régimen de protección de yacimiento arqueológico documentado
8. Se deberá añadir a la ficha CH-17 "Edificio Parroquial" el régimen de protección de BIP y asignar al escudo de piedra de la fachada la protección de BIC, según lo dispuesto en el Decreto 571/1963 de 14 de marzo.
9. Se señala la duplicidad de las fichas CH-18 y CH-19
10. Se señala la falta de actualización de la situación de la edificación de la ficha CH-20, que se encuentra en estado avanzado de ruina. Se deberá indicar de manera expresa el deber de conservar la fachada de mampostería, así como actualizar las imágenes.
11. Igualmente, la ficha CH-27 se encuentra desactualizada por el mismo motivo que el punto anterior y el texto de la propuesta de intervención está incompleto.
12. Se deberán insertar pies de fotos para clarificar el estadio previo y actual en las fichas que cuenten con imágenes de dos estados de conservación (por ejemplo, CH-20, CH-22 o CH-27)
13. En la ficha CH-28 "Edificio agropecuario" se deberá indicar de manera expresa la protección A1 para el edificio agropecuario, manteniendo sin protección el edificio residencial.
14. Se deberá actualizar la descripción e imágenes de las fichas CH-34 y 35 al ser edificios que han sufrido obras de rehabilitación recientes. Sobre la ficha CH-34 se debe añadir la eliminación del enfoscado.
15. Se deberá actualizar la ficha CH-36, con rehabilitación reciente, y valorar la inclusión de la edificación situada en la plaza de la constitución nº12, rehabilitada al mismo tiempo y que cuenta con idénticos valores.
16. Se señala la necesidad de unificar las fichas CH-37 y CH-10 ya que hacen referencia al mismo bien protegido y forman la misma unidad compositiva.
17. Se deberá corregir la ficha CH-40 haciendo referencia a la edificación de la sede del antiguo ayuntamiento, hoy sede de la escuela municipal de música y danza. Asimismo, se deberá hacer referencia a los cinco escudos de su fachada, definiendo expresamente el régimen de protección BIC de los mismos.
18. Se señala que las fotografías de las fichas CH-42 y CH-43 son las mismas, siendo necesario sustituir la de esta última por una en la que se vea con claridad la edificación protegida. Para asegurar la correcta diferenciación, se le asignará la dirección Mártires nº4D.
19. Se señala un error en la dirección de la ficha CH-53, ubicada en la Plaza de San Miguel nº8 y no nº9.
20. Se estudiará el valor histórico y la inclusión de la fuente detectada en la Plaza de San Miguel y la situada en la Plaza de Picasso.
21. Se valorará la inclusión de las dos esculturas de Jorge de Oteiza en el entorno ajardinado anexo a la iglesia de Santa María del Castillo.

VII EN RELACIÓN CON EL ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

1. Se solicita incluir una descripción más precisa y detallada para la ficha EN-2 "Casa de los Esgrafiados"

2. Sobre la ficha EN-03, se considera que las actuaciones admitidas por el grado de protección asignado a esta edificación no son compatibles con la conservación de dicho bien protegido, por lo que se debe asignar una protección, al menos, de ambiental A1.
3. Se deberá asignar un grado de protección a cada una de las edificaciones contenidas en la ficha EN-4 Edificio Residencial.
4. En relación a la ficha EN-7, de conservarse la maquinaria del molino eléctrico, se deberá especificar de manera expresa, asignándole su pertenencia al patrimonio industrial de conformidad con el artículo 78.I.i)
5. Se señala un error en la dirección de la ficha EN-11.
6. Se señala un error en la ficha EN-11, cuya referencia del escudo es el que se encuentra en la ficha EN-6.
7. Se señala un error en el régimen de protección de la ficha EN-14 al no tratarse de un Bien de Interés Patrimonial sino de un bien catalogado como patrimonio etnográfico según lo dispuesto en el artículo 73 y 74 de la LPCCM.
8. Se deberá incorporar documentación gráfica que permita determinar el deterioro de las edificaciones de las fichas EN-20, 21 y 22, así como la definición de las instalaciones hidráulicas correspondientes.

2.9.2 CONTESTACIÓN

I EN RELACIÓN CON LA DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA (BLOQUE I)

1. Se modifica el Plano PI-13 “Ámbitos de protección BIC” en lo relativo a la delimitación del Entorno de Protección del CH.
2. Se modifica la leyenda de los planos PI-06A y PI-06B “Estructura urbana. Características de la edificación”, conforme a lo requerido.

II EN RELACIÓN CON LA DOCUMENTACIÓN NORMATIVA (BLOQUE III)

1. **Memoria de ordenación y fichas normativas** (volumen 3.1)
   a. En el apartado 3.4.1 se cambia la referencia legislativa, señalando el artículo 48 de la vigente ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.
   b. Se elimina del “apartado 3.7.7. Protección de edificios y otros elementos construidos”, la referencia al patrimonio industrial (molinos, tejares, fábricas, etc.) en el grado ambiental A4.
   c. Se ha modificado el ámbito de actuación de la Plaza Nueva (AA-1), excluyendo la Casa de los Esgrafiado. Así mismo, se incorpora a la ficha correspondiente la necesidad de Estudio Histórico-Arqueológico de la evaluación y valoración del patrimonio afectado.
   d. Así mismo, se completa la ficha del ámbito AA 3.2 “Calle de la Cadena”, señalando la existencia de un edificio catalogado y la necesidad de Estudio Histórico-Arqueológico de la evaluación y valoración del patrimonio afectado.
   e. Se añade a la ficha del sector S-4 la circunstancia de incluir un Bien de Interés Cultural en la categoría de sitio científico y que, por lo tanto, será necesaria la autorización de la Dirección General de Patrimonio Cultural para la implantación de nuevos usos y edificaciones, según lo dispuesto en el art. 39 de la LPPCM.
2. **Planos de Ordenación** (PO)
   a. Se incorpora el plano CAT-02, si bien cabe señalar que únicamente contiene elementos situados en el CH y su Entorno, ya grafiados en los planos del bloque IV. Los elementos exteriores se recogen en el Plano CAT-01.
3. **Normas Urbanísticas**. Texto articulado (Volumen 3.4 a)
   a. Se corrige la referencia a la Ley 10/1998, y se incluye la ordenanza “R1. Casco Histórico”

b. Se regula la implantación tanto de instalaciones de energía fotovoltaica en la normativa, tanto del Bloque III como del Bloque IV.

III EN RELACIÓN CON EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN Y SU NORMATIVA (VOLUMEN 3.5):

1. Sobre el contenido documental:

a. Se elimina de todo el Catálogo el grado de protección urbanístico "ambiental A0", asignando el grado de protección que se considera adecuado a los elementos afectados.

b. Se incluye también en el documento del Catálogo la definición de los distintos tipos de obra sobre los bienes catalogados.

c. Se modifica el cuadro resumen del punto 1.4.4, con las consideraciones del informe

d. Se corrige la codificación de las fichas del catálogo, quedando: CM-nº localidad en tres cifras-mº bien en cuatro cifras.

2. Sobre las fichas individualizadas de los elementos

a. Se recoge el término "Catálogo de Patrimonio Cultural", de conformidad con el artículo 28 de la LPCCM.

b. Se coordinan listados y fichas de los elementos del catálogo.

c. Se otorga protección integral a los siguientes bienes:

i. CM/0027/057. Tomillar - Las Gariñas – Los Ugaldes - Estructuras de la Guerra Civil.

ii. CM/0027/058. Portachuelo Viejo – Peña Caldera - Estructuras de la Guerra Civil.

iii. CM/0027/059. Portachuelo - Cerro Bullero - Estructuras de la Guerra Civil.

d. Ficha "EX – 14 Palacio de El Bosque":

i. Se incluye la referencia al régimen de protección de Bien de Interés Patrimonial.

ii. Se actualiza la información con las últimas intervenciones.

iii. Se asigna protección estructural al edificio, e integral al escudo vinculado a la Casa Mendoza.

iv. Se incluye en la ficha la referencia a los posibles usos a implantar.

e. Se eleva el grado de protección de la Estación de comunicaciones por satélite de telefónica de Ambiental A2 a Integral, por haber sido declarada BIC.

f. Se estudia el inventario de construcciones e instalaciones en SNU para la posible inclusión de algún elemento más en el catálogo.

IV EN RELACIÓN CON EL BLOQUE IV: DOCUMENTACIÓN CONJUNTO HISTÓRICO Y SU ENTORNO

1. En relación con la **Memoria de Ordenación** (volumen 4.2.1):

a. Se corrige la errata en la página 31 (apartado 3.4).

b. Dado el desarrollo actual de la manzana del "Esquileo" no se plantea ninguna nueva actuación de obtención de suelos, por lo que no procede ficha alguna.

c. En lo relativo a la ordenación del borde exterior de la muralla, se señala la futura expropiación de los edificios que aún no son de titularidad municipal.

2. En relación con la **normativa urbanística** (volumen 4.2-2):

a. No hay ningún nuevo viario ni espacio libre para el que sea necesaria la obtención del suelo, a excepción del señalado en el punto anterior, que se ejecutará por expropiación.

b. Se deberá hacer alusión en el

c. Se modifica el apartado 3.5.4 “Declaración de Ruina” con referencia al deber de conservación establecido en el artículo 32 de la LPCCM y se mencionan los artículos 171 y 172 de la LSCM y el artículo 44 de la LPCCM.

d. Se modifica el apartado 5.4.5 “Cubierta de la edificación” en lo relativo al aprovechamiento de la teja vieja. Se añaden referencias al diseño de los aleros.

e. Se modifica el apartado 5.4.6 “Construcciones por encima de la cubierta para la regulación de la instalación de paneles solares en la “Normativa Urbanística”.

f. Se modifica el apartado 5.5.1 Normas Generales conforme a lo expresado en el informe.

g. Se modifica la altura máxima de los zócalos, limitándola a 0,80 metros.

h. Se modifica el apartado 5.5.3 “en el sentido señalado en el informe.

i. Se eliminan los colores azulados de la carta de colores de carpintería.

j. Se añaden dos puntos en el apartado 5.5.8 “Cerramientos de parcela” en relación con la conservación de muros de mampostería de piedra y la integración de las cajas de acometidas.

k. No se prevén nuevos viarios en el ámbito del Conjunto Histórico.

l. Se modifica el apartado 7.5.4.1, eliminado los niveles D y F, remitiendo su adaptación o disconformidad a la normativa.

m. Se aclara que el entorno de protección es único y se trata del contenido en la declaración BIC. Se señala que los subámbitos del entorno son una zonificación del propio Plan para regular con mayor o menor intensidad las protecciones.

n. Se actualizan las referencias legislativas en lo relativo a deberes de conservación de los bienes catalogados.

o. Se añade la referencia al artículo 138 de la LSCM en el apartado 7.10 “Conservación subsidiaria y expropiación forzosa”.

3. En relación con los **Planos de Ordenación** (PO)

a. Plano CH-O-4.5: Se corrigen las incongruencias en lo relativo a las alturas de los edificios CH-20, 24 y 25.

b. Plano CH.O-7: se recogen las actuales características del edificio del Esquileo como volumetría máxima.

c. Plano CH.06: Se completa la grafía de las actuaciones, a excepción de aquellas que no tienen una delimitación precisa, explicándose la circunstancia en leyenda, memoria y valoración económica. Se corrige el error existente.

d. Se elimina la demolición de las edificaciones anexas al castillo.

e. Plano CH.O-7: no hay ámbitos remitidos a estudio de detalle por lo que se elimina de la leyenda.

f. Se elimina cualquier actuación para la obtención de suelos en el entorno del Esquileo.

4. En relación con el **Catálogo de Protección** (Volumen 4.2-3)

En el tiempo transcurrido desde la emisión del informe, el ayuntamiento, la subdirección general de patrimonio histórico y la dirección general de arquitectura de la Comunidad de Madrid han mantenido reuniones para la elaboración de un nuevo catálogo, por lo que las consideraciones del informe han quedado obsoletas, debiendo valorarse el nuevo documento.

En cualquier caso, se contesta a lo planteado en el informe de 2025.

a. Ficha CH-6 “Antiguo Lavadero”: se elimina la posibilidad de demolición, debiéndose ajustar a lo permitido para un BIP y su nivel de protección.

b. Se modifican los niveles de protección asignados a los elementos CH-8, CH-9, CH-11, CH-13, CH-15 y CH-17 conforme a lo requerido en el informe. Se señala que la protección CH-8 se limita al potro de herrar.

c. Respecto a la ficha CH-14, se ajusta a las condiciones físicas actuales, rehabilitado con informe favorable de la administración competente en protección del patrimonio histórico.

d. Respecto a los elementos CH-20 y CH-27, se eliminan del catálogo, al haber desaparecido ajustándolas a las condiciones físicas actuales.

e. En las fichas con fotografías de distintas épocas se fechan para poder evaluar la evolución de los edificios.

f. Se eliminan los elementos CH-18 y CH-19.

g. En asigna al elemento CH-28 "Edificio agropecuario" de manera expresa la protección A1 únicamente para el edificio agropecuario, aclarando que el edificio residencial no tiene protección.

h. Se eliminan los elementos CH-34, CH-35 y CH-36.

i. Se unifican las fichas CH-37 y CH-10.

j. Se eliminan los elementos CH-40, CH-43 y los edificios de la Plaza de San Miguel (CH-53 y otros).

k. Se han estudiado el valor histórico y la inclusión de las fuentes de la Plaza de San Miguel y la Plaza de Picasso, no encontrándose justificación suficiente ya que son fuentes de mitad del siglo XX de modelo estándar que se iban construyendo por numerosos pueblos del centro de España.

5. En relación con el Entorno de Protección del Conjunto Histórico

a. Se completa la ficha EN-2 "Casa de los Esgrafiados".

b. Ficha EN-3: se elimina.

c. Ficha EN-4: se asigna un nivel de protección Ambiental 1 al edificio principal, no teniendo valores a proteger el resto de las construcciones.

d. Ficha EN-7: se incluye la referencia a la maquinaria del molino eléctrico.

e. Se corrige la ficha EN-6.

f. Se eliminan las fichas EN-11 y EN-14.

g. Se han incorporado fotografías de los elementos EN-20, 21 y 22 donde ha sido posible acceder a ellos, ya que se encuentran entre maleza y en muy mal estado.

2.10 DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS (CM)

2.10.1 CONTENIDO DEL INFORME

Con fecha 23 de abril de 2025 se emite informe de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid sobre los aspectos y determinaciones que inciden sobre el dominio público de carreteras, el trazado y la previsión de actuaciones de la red de carreteras autonómica. El contenido del informe se concreta en los siguientes puntos:

1. **Marco normativo aplicable**: se indica que deberán tenerse en cuenta la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.

2. **Calificación como red supramunicipal**: se recuerda la obligación de calificar la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid como Red Supramunicipal de Infraestructura Viaria, incluyendo las zonas correspondientes al dominio público.

3. **Zonas verdes en ámbitos de protección** Se indica que no podrá destinarse suelo clasificado como zonas verdes o espacios libres dentro de la franja de protección de las carreteras de titularidad autonómica.

4. **Estudio de tráfico**: se indica que el estudio de tráfico deberá ampliarse para incluir el desarrollo S-4 y analizar la afección sobre las carreteras autonómicas afectadas por el mismo.

5. **Planos y documentación del Plan General** se establece que el Plan General deberá incluir planos específicos de las carreteras autonómicas, con escala adecuada y debidamente acotados, en los que se

representen las distintas zonas de afección. Esta información deberá figurar tanto en la normativa como en las fichas urbanísticas, con mención expresa a la legislación sectorial autonómica y a los usos permitidos en zonas de dominio público y protección. Se requiere, además, su entrega en formato editable, incluyendo la definición de travesía y tramo urbano.

6. **Situación en Suelo Urbano Consolidado:** se hace constar que, en suelo urbano consolidado, podrán ser de aplicación las disposiciones contenidas en los artículos 30.1, 31.1 y 35.2 de la Ley 3/1991.
7. **Accesos:** Se señala que no se permitirá ningún nuevo acceso a las carreteras autonómicas sin autorización expresa de la Dirección General de Carreteras. Los accesos deberán realizarse desde la red viaria municipal, y cualquier modificación en las características o uso de accesos existentes requerirá autorización previa de la Consejería de Transportes, Movilidad e Infraestructuras.
8. **Propuestas de nuevos accesos**: el informe determina que se deberán incluir propuestas específicas para las actuaciones de nuevos accesos a la red autonómica desde los desarrollos previstos, acompañadas de una propuesta gráfica a nivel anteproyecto, su integración en los planos de ordenación y la definición de horizontes temporales para su ejecución.
9. **Prevención de contaminación acústica**: se recuerda la obligación de cumplir con los requisitos establecidos por la legislación vigente en materia de contaminación acústica, lo cual deberá acreditarse mediante los estudios correspondientes.
10. **Remisión de documentación para informe**: la documentación corregida del Plan General y cualquier instrumento de planeamiento que afecte a la red autonómica deberá remitirse a la Dirección General para la emisión del correspondiente informe favorable y vinculante previo a su aprobación definitiva.
11. **Proyectos específicos de nuevos accesos**. Tras la obtención del informe favorable, se deberán remitir a la Dirección General los proyectos completos de conexión de los nuevos sectores que afecten a carreteras autonómicas.
12. Deberá reflejarse en las fichas urbanísticas y el informe de sostenibilidad económica que los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición de suelo y construcción de infraestructuras viarias deberán ser sufragadas por los desarrollos urbanísticos y/o por la administración municipal.
13. **Autorización de actuaciones**: este informe no implica autorización alguna. Las actuaciones concretas deberán ser autorizadas por sus titulares mediante solicitud expresa.

Las actuaciones que afecten a infraestructuras competencia de la Dirección General serán objeto de un análisis más detallado en fases posteriores del planeamiento, pudiendo establecerse condiciones adicionales.

Antes del inicio de cualquier obra que afecte al dominio público viario o su zona de protección, deberá solicitarse autorización al área de Explotación de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras.

2.10.2 CONTESTACIÓN

En primer lugar, debe señalarse que el informe se emite respecto a la documentación remitida a la DG de Carreteras con fecha 18/6/2024, que no incluía el Estudio de Tráfico elaborado posteriormente, entregado al Ayuntamiento de febrero de 2025. Muchas de las cuestiones señaladas en el informe figuran ya en ese nuevo estudio de Tráfico, que será remitido de nuevo junto con la Propuesta Final de Plan para obtener el informe definitivo.

Por otra parte, cabe señalar que el marco normativo ha sido tenido en cuenta a lo largo de todo el proceso de redacción del Plan y sus referencias se encuentran recogidas en los distintos documentos que lo integran, y de forma específica en la Memoria de Ordenación y la Normativa Urbanística.

En cuanto a la calificación de la red viaria, se ha clasificado la totalidad de la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid como Red Supramunicipal, incluyendo expresamente las zonas correspondientes al dominio público.

Respecto a la franja de protección de las carreteras autonómicas, se indica que ha sido tratada como reserva viaria, diferenciada de las calificaciones de zonas verdes.

En relación con el Estudio de Tráfico, se ha redactado un nuevo documento que incorpora las cuestiones planteadas en el informe, incluyendo el análisis de la totalidad de los nuevos sectores y su afección a la red

de carreteras de la Comunidad de Madrid. No obstante, en relación con los sectores urbanizables, debe señalarse que su análisis se remite a los estudios de tráfico de los planes parciales que desarrollarán los ámbitos.

Por lo que respecta a la documentación gráfica, los Planos de Ordenación del Plan General cuentan con el nivel de detalle suficiente, representando adecuadamente las infraestructuras autonómicas con su correspondiente calificación, junto con las franjas de afección y protección debidamente acotadas y el resto de las consideraciones requeridas.

Finalmente, en relación con el resto de observaciones formuladas en el informe —incluyendo aquellas relativas a accesos a la red viaria autonómica, documentación a remitir a la Dirección General, prevención de la contaminación acústica, sostenibilidad económica, autorizaciones previas, y coordinación futura en las sucesivas fases del planeamiento— se toman en consideración incorporándose a las Normas Urbanísticas y serán debidamente atendidas en el marco del desarrollo posterior del planeamiento y en los procedimientos administrativos correspondientes.

2.11 CANAL DE ISABEL II

2.11.1 CONTENIDO DEL INFORME

Con fecha 4 de abril de 2025 el Canal de Isabel II emite informe sobre la aprobación inicial del PGOU de Buitrago del Lozoya.

El informe establece una serie de consideraciones vinculantes que deben ser tenidas en cuenta y de prescripciones concretas que deben incorporarse a la documentación del plan.

Se detallan las infraestructuras de abastecimiento necesarias para satisfacer las necesidades del desarrollo del planeamiento, entre las que se incluyen arterias de refuerzo, conducciones y nuevos depósitos o ampliación de los existentes.

Se especifica la necesidad de incorporar a la documentación del Plan un plano de infraestructuras básicas de transporte y distribución de agua potable en el que quede reflejada la red principal necesaria para garantizar el suministro a las futuras actuaciones.

Se hace alusión a la conveniencia de realizar reservas de suelo a ambos lados del cruce del río Lozoya para la posible instalación de un tanque de tormentas o de bombeo

Los vertidos generados por el sector S-4 “Telefónica” deberán tratarse en una depuradora propia a ejecutar en el interior del sector y de gestión privada, si bien deberá contar con la autorización de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior y de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

El informe propone que las redes de saneamiento para los ámbitos AA-1, AA-2, AA-3.1, AA-3.2, AA-4.1, AA-4.2, AA-5 y AA-8 y el sector S-1 sean de tipología unitaria. Asimismo, para los ámbitos AA-6 y AA-7 y los sectores en suelo urbanizable sectorizado S-2 y S-3 se propone red de tipología separativa.

Los proyectos de redes de saneamiento deberán contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible, o tanques de laminación, que reduzcan/laminen la incorporación de las aguas de lluvia en la red de saneamiento.

Se especifica que los terrenos donde se ubican las infraestructuras básicas, existentes y futuras, para la aducción y regulación del agua de consumo humano, así como para el saneamiento y depuración de las aguas residuales del municipio de Buitrago del Lozoya, deberán calificarse como Redes Supramunicipales de Infraestructuras Sociales, si dan servicio a varios municipios, o como Redes Generales de Infraestructuras Sociales en caso contrario, y señalarse en los planos de calificación del Plan General.

Se informa de que el Plan deberá recoger las infraestructuras de Canal de Isabel II que se incluyen en la delimitación de su ámbito territorial y justificar el cumplimiento de la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP).

En relación con el Área Recreativa de Riosequillo, el informe determina que el Plan debe incorporar la ordenación y normativa específica que flexibilice usos y actividades y determine todos los aspectos urbanísticos para su correcta gestión, permitiendo un aumento de edificabilidad de al menos un 20% sobre la ya materializada, de tal manera que se garantice el buen desarrollo de las actividades.

Asimismo, se señala las edificaciones propiedad del Canal de Isabel II localizadas en el entorno del embalse, deberá contar con una calificación y ordenanza que contemple su uso residencial original (como edificaciones vinculadas a la construcción y gestión de la presa y de las infraestructuras asociadas).

Por otro lado, se incide sobre una parcela cuya calificación cambia, respecto de las Normas Subsidiarias, de Residencial – Ciudad Jardín 1 a Red General de Equipamiento Social. El informe considera que no se motiva de forma suficiente y adecuada la necesidad e idoneidad de cambiar dicha calificación y pide mantener la de Residencial.

Además, el informe incorpora diversos aspectos de carácter normativo que deben ser incorporados a la Normativa Urbanística del Plan.

2.11.2 CONTESTACIÓN

Las prescripciones de carácter normativo e indicativo que se recogen en el informe se han incorporado a la documentación del plan, específicamente a las Normas Urbanísticas y las Fichas de planeamiento, en cada caso.

El plano de infraestructuras básicas de transporte y distribución de agua exigido en el informe, ya se encuentra incorporado a la documentación del Plan. Corresponde, concretamente, a los planos numerados como PI-9 y PI-10 de la Documentación Informativa e INF-1 e INF-2 de la Documentación Normativa, correspondientes a las redes de abastecimiento y saneamiento, respectivamente.

En relación con el Área Recreativa de Riosequillo y las edificaciones del entorno, las pretensiones de la alegación en cuanto al incremento del 20% de la edificabilidad respecto de la existente puede entrar en conflicto con el régimen jurídico del Suelo No Urbanizable de Protección. En todo caso, se considera adecuado remitir a Plan Especial la pormenorización en cuanto a los usos y otras determinaciones, de manera que el Canal de Isabel II, como propietario y promotor de los terrenos, pueda proponer las soluciones que considere de su interés.

En relación con la parcela situada en la Av. Madrid propiedad del Canal de Isabel II, la justificación sobre su recalificación se sustenta en varias cuestiones.

En primer lugar, desde el punto de vista del interés público, no resulta razonable la construcción de viviendas en colindancia con un cuartel de la Guardia Civil dadas las características específicas, de seguridad y operatividad, de estas instalaciones.

Por otro lado, el carácter del Canal de Isabel II como entidad de derecho público justifica que el tratamiento urbanístico de sus propiedades sea acorde con los fines propios de la entidad, por lo que resulta razonable atender a este cambio de calificación.

En este punto cabe aludir al origen de la parcela como parte de la “Cañada Real de San Lázaro”, declarada excesiva por Orden Ministerial de 1958 y desafectada del uso público pecuario. Como resultado de la desafectación, el Estado inscribió la finca para su enajenación, y el Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya la adquirió en 1960 mediante escritura pública, según consta en nota registral.

Por su parte, los antecedentes catastrales muestran la finca fue transmitida al Canal de Isabel II el 19 de julio de 1999. Cabe entender que dicha cesión respondió al propósito de albergar dotaciones o servicios públicos vinculados a la gestión del agua, en línea con las competencias del organismo.

Por lo tanto, no resulta procedente que estos suelos sean ahora objeto de beneficio particular por parte de la entidad, máxime cuando el área homogénea en el que se inserta presenta un déficit de dotaciones públicas. En consecuencia, preservar su uso para fines públicos es coherente tanto con el origen de la parcela como con el interés general que motivó su cesión.

2.12 ÁREA DE DESARROLLO RURAL (CM)

2.12.1 CONTENIDO DEL INFORME

Con fecha de firma de 21/02/2024, el Área de Desarrollo Rural de la Subdirección General de Política Agraria y Desarrollo Rural, integrada en la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación de la Comunidad de Madrid, emite comunicación con referencia 10/158684.9/24 en respuesta a la solicitud

municipal de informe sectorial y/o aportaciones en las consultas de la Evaluación Ambiental Estratégica del PGOU, recibida el 19/02/2024 con referencia 99/023397.9/24.

El Área comunica que no participa en ningún procedimiento por el que deba emitir un informe sectorial y que no tiene observaciones que formular en el ámbito de sus competencias.

2.12.2 CONTESTACIÓN

No se solicitan cambios en la documentación del Plan General, al no formularse observaciones ni prescripciones.

2.13 ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF)

2.13.1 CONTENIDO DEL INFORME

Con fecha 23/02/2024, la Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Centro de ADIF emite informe con referencia JUI. 0183.0116 sobre el PGOU aprobado inicialmente el 26/05/2022.

Recuerda la aplicación a las actuaciones en el entorno ferroviario de la Ley 38/2015, del Sector Ferroviario, del Reglamento aprobado por el Real Decreto 2387/2004, en lo que no se oponga a dicha ley, y del Real Decreto 929/2020, sobre seguridad operacional e interoperabilidad ferroviarias.

Señala que la Red Ferroviaria de Interés General no discurre por el término municipal y que no existen elementos ni infraestructuras ferroviarias en su interior. Por ello, considera que el Plan no contiene determinaciones que afecten a terrenos o instalaciones cuya gestión tiene encomendada. El pronunciamiento se emite sin perjuicio de los informes técnicos complementarios solicitados a otras direcciones de ADIF, que se comunicarán si resultan pertinentes.

2.13.2 CONTESTACIÓN

No proceden modificaciones derivadas del informe, dada la ausencia de afección ferroviaria señalada por ADIF.

2.14 DIRECCIÓN GENERAL DE PROMOCIÓN ECONÓMICA E INDUSTRIAL (CM) MINAS

2.14.1 CONTENIDO DEL INFORME

En la comunicación incorporada al expediente con fecha 13/03/2024, la Dirección General de Promoción Económica e Industrial señala que no resultan afectados derechos mineros por el Plan General. Recuerda, no obstante, que las prohibiciones sobre actividades comprendidas en la Ley de Minas deberán estar motivadas y no podrán tener carácter genérico.

2.14.2 CONTESTACIÓN

No procede modificar la ordenación por afección a derechos mineros.

2.15 ÁREA DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS DEL CUERPO DE BOMBEROS (CM)

2.15.1 CONTENIDO DEL INFORME

El Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid informa sobre la consulta ambiental del PGOU en el expediente 03-2913-00038.1/2024. El documento incorpora firma de 14/03/2024.

Señala que Buitrago del Lozoya no está considerado Zona de Alto Riesgo de incendio forestal según el Anexo I del Decreto 59/2017, por el que se aprueba el INFOMA. Al no desarrollar el PGOU detalladamente las materias de protección contra incendios de su competencia, comunica que no emite informe de dicha documentación ni realiza observaciones o sugerencias, sin perjuicio del posterior desarrollo y tramitación de figuras de planeamiento que sí las concreten.

2.15.2 CONTESTACIÓN

No proceden modificaciones específicas como consecuencia de este informe. Se mantiene la exigencia de atender la normativa de protección contra incendios en los instrumentos y proyectos de desarrollo, así como las condiciones sobre la interfaz forestal de S-4 establecidas por Biodiversidad y recogidas en el apartado 2.6.

2.16 ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS (CM)

2.16.1 CONTENIDO DEL INFORME

Con fecha 14/05/2024, el Área de Planificación y Gestión de Residuos emite informe sobre el Estudio de Caracterización de la Calidad de los Suelos. Solicita extender la Fase I a todos los ámbitos con cambio de uso efectivo, incluidos los de suelo urbano, y completar el análisis histórico con más vuelos, delimitación de los ámbitos y localización de actividades, depósitos o residuos que pudieran afectar a la calidad del suelo.

Si se detectan indicios de afección, deberá realizarse la caracterización analítica de Fase II; en los sectores productivos deberá definirse el blanco ambiental de la situación preoperacional. Las condiciones que correspondan al planeamiento de desarrollo deberán quedar recogidas en las fichas urbanísticas.

Para S-4 se solicita aclarar si las instalaciones existentes o las actividades previstas tienen la consideración de potencialmente contaminantes. Asimismo, se requiere recoger en la normativa las obligaciones del artículo 3 del Real Decreto 9/2005, especialmente su apartado 4, relativas al establecimiento, ampliación y clausura de estas actividades.

2.16.2 CONTESTACIÓN

Se completa el Estudio de Caracterización de la Calidad de los Suelos con el alcance territorial e histórico requerido y con la identificación de los posibles focos de afección. Sus conclusiones determinarán los estudios analíticos necesarios posteriores al PGOU y que deben resolverse previamente al desarrollo de los ámbitos afectados. Así, se incorporan los siguientes aspectos, que son los afectados en el Plan:

- Se extiende el informe de situación de la calidad del suelo a todos los ámbitos con cambio efectivo de uso, cualquiera que sea su clase, incluidas las actuaciones de dotación y de suelo urbano no consolidado, conforme al artículo 10 de la Ley 1/2024.
- Se completa la Fase I con más vuelos históricos y ortofotografías próximas en el tiempo, a escala suficiente para detectar actividades, depósitos, almacenamientos peligrosos y acumulaciones de residuos.
- Incorporar los contenidos mínimos de las directrices: objetivos, cartografía, contexto geológico e hidrogeológico, puntos de agua, antecedentes, usos actuales y futuros, clasificación y calificación vigente y propuesta, focos potenciales y conclusiones sobre trabajos complementarios.
- Se establece para el S-3 la obligación de definir el blanco ambiental preoperacional por ser de uso productivo mediante caracterización analítica, al estar remitido a planeamiento de desarrollo.
- La actividad existente y la ampliación del S-4 no es potencialmente contaminante según el Real Decreto 9/2005, al tratarse de suelos dotacionales sin actividad productiva de ningún tipo.
- Se recoge en las fichas de los ámbitos remitidos a planeamiento de desarrollo las condiciones para el desarrollo del Plan Parcial.
- Se incluye en la normativa urbanística la aplicación del artículo 3 del Real Decreto 9/2005 a las instalaciones sometidas a él, especialmente su apartado 4 sobre establecimiento y clausura de actividades potencialmente contaminantes.

2.17 AYUNTAMIENTO DE GARGANTILLA DEL LOZOYA Y PINILLA DE BUITRAGO

2.17.1 CONTENIDO DEL INFORME

El informe municipal firmado electrónicamente el 19/06/2024 comunica que el Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago no tiene observaciones que formular al Plan General de Buitrago del Lozoya.

2.17.2 CONTESTACIÓN

No proceden modificaciones al respecto.

2.18 INSTITUTO GEOLÓGICO Y MINERO DE ESPAÑA (IGME)

2.18.1 CONTENIDO DEL INFORME

Con fecha 31/03/2025, el IGME remite información de referencia para el análisis del patrimonio geológico, la hidrogeología, las aguas subterráneas y los riesgos geológicos. Identifica inventarios, cartografía y bases de datos que pueden consultarse y ofrece emitir un pronunciamiento adicional si se concreta el aspecto sobre el que se solicita informe.

2.18.2 CONTESTACIÓN

Dadas las características de las determinaciones del PGOU, no procede incidir en el tema, siendo el momento adecuado para ello el que ejecute obras concretas.

2.19 ÁREA DE VÍAS PECUARIAS (CM)

2.19.1 CONTENIDO DEL INFORME

El informe del Área de Vías Pecuarias, firmado el 26/03/2025, es favorable condicionado a incorporar sus prescripciones. Requiere representar las vías pecuarias con su anchura legal y una trama y leyenda comunes en los planos de todos los bloques, identificándolas como «Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido», sin prevalencia de otros usos, también en sus tramos urbanos.

Señala que el dominio público pecuario constituye una red ya obtenida: no genera aprovechamiento ni puede computar como suelo de cesión, zona verde o espacio libre a efectos de los estándares urbanísticos. Las propuestas de permuta de 14.630 m² de las Cañadas Reales de Velayos y San Lázaro deben sujetarse al procedimiento sectorial y a la valoración previa exigible, sin deducir su equivalencia únicamente de la superficie.

Se requiere actualizar las referencias al Reglamento de Vías Pecuarias, corregir la atribución de competencias para autorizar actuaciones y recoger las condiciones de cruces, nuevos viarios, ocupaciones por infraestructuras y acondicionamiento. En los tramos no urbanos se exige zahorra natural, y en los urbanos y cruces, los tratamientos no asfálticos previstos en el informe.

2.19.2 CONTESTACIÓN

Se incorporan en el Plan las prescripciones del informe, coordinando memoria, normativa, documentación ambiental, resumen ejecutivo y planos, incluidos los del Conjunto Histórico.

Quedar expresamente reconocida la integridad del dominio público pecuario y su régimen de protección con independencia de la clase de suelo que atraviese, corrigiendo los cómputos de redes, cesiones o aprovechamientos que resulten afectados. Las permutas se recogerán como propuestas sometidas a su tramitación y valoración sectorial, sin que el Plan comporte su aprobación.

Las Normas Urbanísticas señalan la reserva a favor del órgano competente en vías pecuarias de las autorizaciones en estos terrenos. Se señala que los proyectos de acondicionamiento y el planeamiento de desarrollo afectado se someterán al informe o autorización que proceda.

Se recoge lo requerido en el informe, afectando a los siguientes documentos: Memoria de Información, Memoria de Ordenación, Resumen Ejecutivo, Estudio Ambiental Estratégico, Normativa Urbanística, Estudios arqueológicos,

En los planos, se califica y representa toda la red con su anchura legal y trama clara bajo la denominación «Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido», uso vía pecuaria, sin prevalencia de otro uso.

En la Memoria de Ordenación se recogen con detalle las permutas por cambios de trazado. Deben sujetarse al artículo 22 de la Ley 8/1998 y del Decreto 7/2021. La equivalencia dependerá de la valoración conforme al

artículo 35 y siguientes del texto refundido de la Ley de Suelo y del previo informe de la dirección general competente en Suelo.

Se atienden los requerimientos relativos a la pavimentación en zonas urbanas con materiales no asfálticos de color terrizo y, en zonas no urbanas, únicamente zahorra natural; localización y condiciones para tuberías y otras canalizaciones;

2.20 RED ELÉCTRICA

2.20.1 CONTENIDO DEL INFORME

Mediante escrito de 09/04/2025, Red Eléctrica identifica la posible afección a la línea de 400 kV Mudarra–San Sebastián de los Reyes. Señala las limitaciones de edificación y plantación, la necesidad de preservar la servidumbre y el acceso a la instalación y el cumplimiento de su normativa técnica.

Exige considerar esa instalación y respetar el Real Decreto 1955/2000 y la reglamentación aplicable. Recuerda la limitación de plantaciones y la prohibición de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias. Su anchura orientativa se sitúa en torno a 80 m para líneas de 400 kV, pero la exacta depende de cada vano, apoyos y tendido y deberá concretarse con documentación georreferenciada.

2.20.2 CONTESTACIÓN

Se han recogido las cuestiones solicitadas:

- Se recoge en planos la línea de 400 kV Mudarra–San Sebastián de los Reyes.
- Se incorporan a la normativa las condiciones requeridas.
- Se remiten planos georreferenciados para obtener las zonas de influencia exactas y ajustar a ellas las actuaciones que puedan resultar afectadas.
- Se incorporan a la normativa las condiciones relativas a limitaciones de plantación y la prohibición de edificios e instalaciones industriales en la franja de seguridad del artículo 162.3 del Real Decreto 1955/2000, así como la servidumbre de paso aéreo y el acceso para establecimiento, vigilancia, conservación, reparación y, cuando sea necesario, corta de arbolado, conforme a la Ley 24/2013 y al Real Decreto 1955/2000.

3 ALEGACIONES

3.1 ALEGACIÓN Nº1

3.1.1 CONTENIDO

Alegación con nº de entrada en registro 2414/2022 y fecha 29/06/2022 mediante la que se solicita saber si el PGOU en tramitación afecta a las parcelas nº 147, 149, 151, 153, y 159 de la avenida de Madrid de Buitrago del Lozoya.

3.1.2 INFORME

La alegación hace referencia a terrenos no urbanizados sobre los que se encuentra el sector de suelo urbanizable SUS-3 “El Mesón”, ocupando el triángulo formado por la N-I, la Cañada Real de San Lázaro y el Pinar del Mesón. El sector coincide parcialmente con la UG-15 de las NNSS de 1990 y cuenta con una superficie total de 38.416,92m², uso global de Actividades Económicas y aprovechamiento de 9.220,06 m²/cuc.

El resto de la parcela corresponde a Suelos No Urbanizables de Protección Paisajística y de Infraestructuras.

3.1.3 PROPUESTA

No procede propuesta, ni estimatoria ni desestimatoria, toda vez que el escrito de alegación se limita a solicitar información sobre el sector. Debe decirse que la información solicitada ha estado disponible para el público en general durante el período de información pública posterior a la aprobación inicial del PGOU.

En todo caso, se sugiere al Ayuntamiento que a la contestación que, en su caso, se remita al alegante, se adjunte la ficha del sector SUS-3.

3.2 ALEGACIÓN Nº2

3.2.1 CONTENIDO

Tras presentar una sugerencia al documento de Avance del PGOU de Buitrago del Lozoya, el alegante solicita el cambio de clasificación de las parcelas de su propiedad incluidas dentro de la delimitación del AA-8 como Suelo Urbano Consolidado, al ser esta la clasificación que les otorgaba las NNSS de 1991, con ordenanza de aplicación Ciudad Jardín.

Asimismo, solicita que se desestime la necesidad de obtener la zona verde planteada dentro del AA-8, por no responder a necesidades reales, dado que el término municipal cuenta con un exceso de zonas verdes y no se ha producido ningún cambio en la configuración del suelo que haga necesaria una nueva obtención.

3.2.2 INFORME

El motivo por el cual se toma la decisión de delimitar la AA-8 tiene que ver con los antecedentes previos sobre las parcelas y la alegación presentada por el propietario en el año 2006 a la tramitación del primer Avance del Plan General, cuya tramitación quedó interrumpida. En dicha alegación, el alegante solicitaba la modificación de las condiciones sobre la zona para la disminución del tamaño mínimo de parcela, fijada en 500 m² por la ordenanza CJ-2 de las NNSS de 1991. Tal pretensión podría tener sentido, en la medida en que planteaba homogeneizar las condiciones con las otorgadas al resto de viviendas construidas en la zona al amparo de una licencia de edificación de 1980, conforme a la ordenación de las anteriores NNSS de Coplaco, que las NNSS de 1991 alteraron, dejando estas viviendas fuera de ordenación.

No obstante, en esta nueva alegación el alegante desiste de tal pretensión, renunciando al incremento de edificabilidad y densidad planteado, que justificaba la delimitación de la actuación de dotación en cumplimiento del artículo 19.bis LSCM. En correspondencia, se elimina también la vinculación de la zona verde al desarrollo de las parcelas implicadas.

3.2.3 PROPUESTA

Estimar la alegación presentada, estableciendo sobre la misma la calificación con la Norma Zonal R5.

3.3 ALEGACIÓN Nº3

3.3.1 CONTENIDO

Solicita que se corrija la documentación del PGOU aprobado inicialmente, particularmente los Planos de ordenación PO-3 y PO-4 y el articulado de las Zonas de Ordenanza del artículo 12 del Volumen 3.4a, asignando a la parcela de la calle Puente Nuevo nº14 la calificación y condiciones asociadas al uso Residencial Multifamiliar, RM, que es la que corresponde a su edificación por tratarse de un edificio compacto que agrupa cuatro viviendas independientes con acceso común y compartido desde el espacio público, como se acredita en los documentos relativos al Estudio de Detalle y su respectiva licencia de obras, cuya copia adjunta.

3.3.2 INFORME

La ordenanza asignada a la parcela atiende a la sugerencia que el alegante llevó a cabo en la anterior fase de tramitación, advirtiendo que dicha parcela contaba con unas determinaciones particulares derivadas de la aprobación de un Estudio de Detalle. En consecuencia, se definió la ordenanza específica R3-b que incorpora las condiciones del Estudio de Detalle, tal y como queda reflejado en el artículo 12.6.1 de las NNUU del documento de Aprobación Provisional del Plan General:

R3-b: Ordenanza específica para la parcela situada en Calle Puente Nuevo nº 14, que se regulará por las condiciones de uso y edificación establecidas por el Estudio de Detalle para esa parcela, aprobado definitivamente con fecha 23/10/2010.

3.3.3 PROPUESTA

Estimar la alegación en el sentido de advertir que la ordenanza particular R3-b, establecida en el documento de aprobación provisional para la parcela objeto de alegación, recoge las determinaciones específicas del estudio de detalle aludido.

En la ordenanza R3-b está permitido el uso residencial multifamiliar o colectivo RM, y como uso complementario el uso terciario hotelero y turístico.

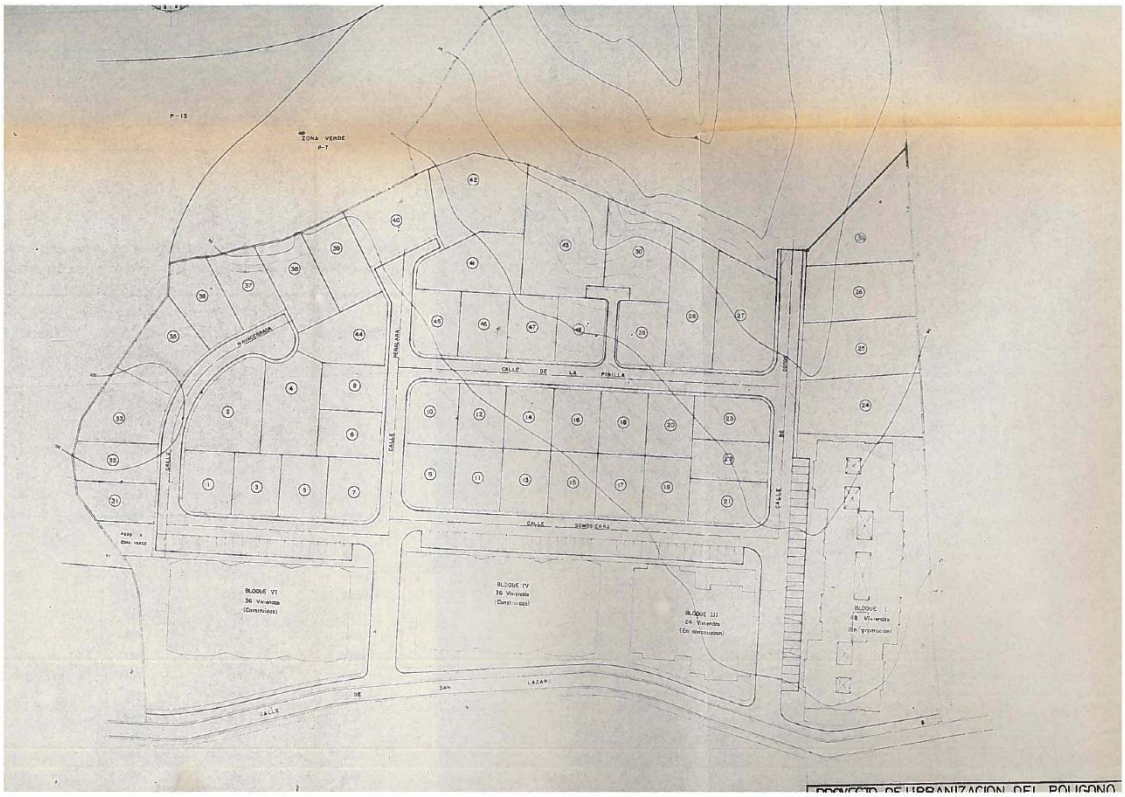
3.4 ALEGACIÓN Nº4

3.4.1 CONTENIDO

Solicita que la parcela nº 34 de la urbanización El Pinar de Buitrago no sea clasificada como Suelo Urbano manteniendo su condición de Suelo No Urbanizable que establecían las NNSS de 1991.

3.4.2 INFORME

La clasificación de suelo urbano otorgada por el documento de aprobación inicial del PGOU a la parcela nº 34 de la urbanización el Pinar de Buitrago, viene a corregir un error que se arrastra desde las NNSS de 1991, por la cual la parcela quedó excluida del suelo urbano, en contradicción con el planeamiento antecedente (Normas de COPLACO), que recogía como suelo urbano el ámbito completo del Proyecto de Urbanización, al cual pertenecía la parcela, tal y como se aprecia en la siguiente imagen.



El Ayuntamiento de Buitrago ha tratado anteriormente de corregir este error, tramitándolo como subsanación de error material ante la Comunidad de Madrid. En contestación a la solicitud, el Área de Planeamiento 3 de la Dirección General de Urbanismo emitió el informe que se adjunta, reconociendo que se trató de un error material de carácter gráfico, pero remitiendo a la formulación del nuevo Plan General para su subsanación.

La confusión deriva de la traslación errónea de las NNUU de 1976 (COPLACO) a los planos de ordenación de las NNUU de 1991. Si bien el plano de información D.5 *Diagnóstico del Núcleo Urbano* (NNSS-91) sí recoge adecuadamente la delimitación del Suelo Urbano del planeamiento antecedente, no debió ser este el que sirvió de base para el resto de los planos sino el denominado D.1, que contaba con menor escala y definición de dibujo, desencadenando una secuencia de documentos erróneos y contradictorios respecto al límite del suelo urbano en este punto, incluyendo el de zonificación del POE de Puentes Viejas.

Por todo ello, queda acreditado que la clasificación correcta de la parcela objeto de la alegación es la de Suelo Urbano, al igual que las demás parcelas de la urbanización 'Pinar de Buitrago', con las que comparte un origen común.

3.4.3 PROPUESTA

Desestimar la alegación, manteniendo en suelo urbano la parcela nº 34 de la urbanización “Pinar de Buitrago”.

3.5 ALEGACIÓN Nº5

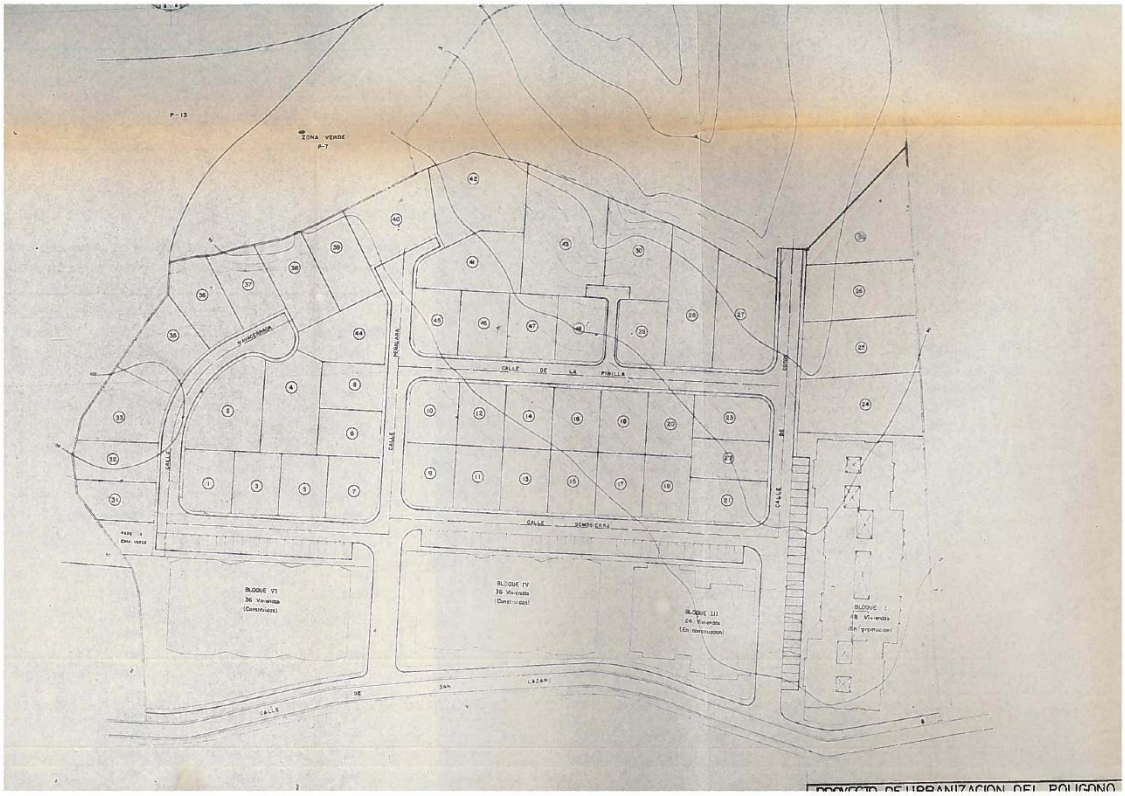
3.5.1 CONTENIDO

La alegación señala su conformidad en relación con la clasificación de suelo urbano otorgada a la parcela nº34 de la urbanización El Pinar de Buitrago, solicitando incorporar la documentación adjunta a la alegación como anexo a la documentación del Plan General, al objeto de que ésta pueda contribuir a aclarar las razones por las cuales dicha parcela se clasifica como Suelo Urbano.

La documentación que se adjunta a la alegación consiste en la nota simple registral de la parcela (documento nº1), la copia de la escritura de segregación de las parcelas de la urbanización "Pinar de Buitrago" (documento nº2) y un Informe Técnico emitido por el Área de Planeamiento 3 de la Subdirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

3.5.2 INFORME

La clasificación de suelo urbano otorgada por el documento de aprobación inicial del PGOU a la parcela nº 34 de la urbanización el Pinar de Buitrago, viene a corregir un error que se arrastra desde las NNSS de 1991, por la cual la parcela quedó excluida del suelo urbano, en contradicción con el planeamiento antecedente (Normas de COPLACO), que recogía como suelo urbano el ámbito completo del Proyecto de Urbanización, al cual pertenecía la parcela, tal y como se aprecia en la siguiente imagen.



El Ayuntamiento de Buitrago ha tratado anteriormente de corregir este error, tramitándolo como subsanación de error material ante la Comunidad de Madrid. En contestación a la solicitud, el Área de Planeamiento 3 de la Dirección General de Urbanismo emitió el informe que se adjunta, reconociendo que se trató de un error material de carácter gráfico, pero remitiendo a la formulación del nuevo Plan General para su subsanación.

La confusión deriva de la traslación errónea de las NNUU de 1976 (COPLACO) a los planos de ordenación de las NNUU de 1991. Si bien el plano de información D.5 *Diagnóstico del Núcleo Urbano* (NNSS-91) sí recoge adecuadamente la delimitación del Suelo Urbano del planeamiento antecedente, no debió ser este el que sirvió de base para el resto de los planos sino el denominado D.1, que contaba con menor escala y definición

de dibujo, desencadenando una secuencia de documentos erróneos y contradictorios respecto al límite del suelo urbano en este punto, incluyendo el de zonificación del POE de Puentes Viejas.

Por todo ello, queda acreditado que la clasificación correcta de la parcela objeto de la alegación es la de Suelo Urbano, al igual que las demás parcelas de la urbanización 'Pinar de Buitrago', con las que comparte un origen común.

3.5.3 PROPUESTA

Estimar la alegación, incorporando la documentación aportada a la Memoria de Ordenación del Plan General.

3.6 ALEGACIÓN Nº6

3.6.1 CONTENIDO

Solicita que:

1. Se requiera a Canal de Isabel II el informe respecto de los intereses públicos gestionados por esta Empresa Pública, así como su conformidad técnica previa respecto de cualquier intervención sobre infraestructuras gestionadas por Canal de Isabel II.
2. Se incluya la posibilidad de flexibilizar las determinaciones del Plan General por razones de servicio público respecto de los parámetros de la ordenanza que resulte de aplicación a las infraestructuras públicas.
3. Se grafíen en los planos correspondientes las franjas relativas a las Bandas de Infraestructura de Agua y a las Franjas de Protección, así como que se recojan en las Normas Urbanísticas del Plan General el régimen específico a las mismas.
4. En relación con las infraestructuras de saneamiento, se incorporarán a las normas urbanísticas del planeamiento general que el trazado de aquellas se mantendrá expedito de construcciones y plantaciones arbóreas o arbustivas.
5. Se solicite a esta Empresa Pública (a la Subdirección de Patrimonio) toda aquella documentación gráfica relativa al trazado y ubicación de las infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II que resulte necesaria a los fines expuestos.
6. Se recoja en el Plan General de Ordenación Urbana de Buitrago del Lozoya las determinaciones necesarias para que todas las infraestructuras de Canal de Isabel II existentes en dicho término municipal reciban la calificación urbanística de redes generales o supramunicipales de infraestructuras sociales de abastecimiento de agua, saneamiento o de depuración, según corresponda.
7. Se incluya un artículo en las Normas Urbanísticas del Plan General de Buitrago de Lozoya que establezca que “Serán de obligado cumplimiento las Normas Técnicas de Abastecimiento, Saneamiento y Reutilización de Agua que aplique Canal de Isabel II”.
8. Se recoja en la normativa urbanística que los gastos derivados de cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras hidráulicas gestionadas por Canal de Isabel II serán costeados por los promotores de las actuaciones de las que traigan causa las referidas intervenciones.
9. Se elimine del Plan General de Buitrago de Lozoya cualquier determinación que conculque el derecho de los titulares de bienes demaniales obtenidos onerosamente a percibir el aprovechamiento urbanístico que les corresponda en caso de quedar incluido en un ámbito urbanístico.
10. Se recoja una ordenación y normativa específica para el Área Recreativa de Riosequillo.
11. Se califique la parcela catastral 6578003VL4367N0001YU (Av. de Madrid nº 49) con el uso residencial que ya le atribuye el planeamiento general vigente y con la tipología de ordenanza residencial correspondiente al área homogénea en que se ubica.

Subsidiariamente a lo anterior, y siempre que se justique debidamente la necesidad e idoneidad de calificar la parcela catastral 6578003VL4367N0001YU (Av. de Madrid nº 49) como red general de equipamientos sociales, se prevea en el Plan General el método por el que se obtendrá la parcela para materializar su integración en la referida red pública municipal.

3.6.2 INFORME

Procede admitir las observaciones señaladas en los distintos puntos de la alegación, con las siguientes salvedades.

Respecto al Área Recreativa de Riosequillo; dado el carácter de Red Pública Supramunicipal de esta instalación, titularidad del Canal de Isabel II, se opta por remitir su ordenación urbanística a un Plan Especial de Equipamientos, de los previstos en el artículo 50.1-a LSCM. De esta forma, el propio Canal de Isabel II,

como titular de la instalación, podrá plantear una regulación acorde con el destino y el tipo de instalaciones de ocio que pretenda implantar en el ámbito.

Respecto a la parcela situada en Avenida de Madrid nº 49, debe tenerse en cuenta que se trata de un terreno sobrante de la Vía Pecuaria Cañada Real de San Lázaro, que en su día fue cedido por el Ayuntamiento al CYII para la construcción de una dotación pública, al igual que la parcela colindante, donde se instaló el Cuartel de la Guardia Civil. Con este antecedente no es posible su adscripción a un uso lucrativo, pues ello entraría en conflicto con los términos de la cesión gratuita efectuada en su momento. Por otra parte, su calificación para un uso lucrativo residencial sería incompatible con las condiciones de seguridad que deben observarse en el perímetro del Cuartel de la Guardia Civil colindante.

3.6.3 PROPUESTA

Estimar parcialmente la alegación en lo referente a todas sus observaciones, con las dos salvedades expresadas en el informe técnico.

3.7 ALEGACIÓN Nº7

3.7.1 CONTENIDO

Solicita que, en el documento de la Memoria de Ordenación del PGOU, se corrija la titularidad del depósito de agua de Los Campillos, que es propiedad de Gredos San Diego y no de la Fundación Caja Madrid.

3.7.2 INFORME

A la vista de la documentación anexada a la alegación, se constata la existencia de un error en la referencia a la titularidad de dicho depósito de agua, que corresponde a Gredos San Diego S. Coop. Mad.

3.7.3 PROPUESTA

Estimar la alegación presentada y corregir el error en la Memoria de Ordenación.

3.8 ALEGACIÓN Nº8

3.8.1 CONTENIDO

Solicitan que se corrija la ficha nº 107 del Catálogo de Protección del PGOU, ya que en el edificio situado en la calle Gorronal nº 1 existen dos viviendas y no una.

3.8.2 INFORME

La alegación presentada parece estar referida a una versión anterior de la documentación de la Aprobación Inicial del Plan General de Buitrago del Lozoya, ya que la versión finalmente aprobada no incluye la ficha individualizada del edificio mencionado. No obstante, se revisará si existe tal discrepancia en el resto del documento.

3.8.3 PROPUESTA

Estimar la alegación en los términos establecidos en el anterior informe.

3.9 ALEGACIÓN Nº9

3.9.1 CONTENIDO

Solicita que tal y como reflejaban las NNSS de 1991, la calificación de la parcela situada en la calle Cadena Nº 9, recoja el jardín de la misma.

3.9.2 INFORME

La parcela a la que hace referencia la alegación forma parte del Suelo Urbano y está calificada como Residencial Ensanche Histórico grado A. El jardín existente en la parcela, al que se refiere la alegación, está recogido como Espacio Libre Privado en el documento de aprobación inicial del PGOU, tal y como puede apreciarse en el Plano de Ordenación 4a, por lo que ya se encuentra recogido en el documento en tramitación conforme a lo solicitado.

3.9.3 PROPUESTA

Estimar la alegación, en el sentido de señalar que lo solicitado ya está debidamente reflejado en el documento de PGOU en tramitación.

3.10 ALEGACIÓN Nº10

3.10.1 CONTENIDO

Solicita que se elimine de la ordenación propuesta por el PGOU el viario que afecta a la parcela situada en la calle San Lázaro nº 48 en la que hay una vivienda que se está rehabilitando actualmente.

3.10.2 INFORME

La alegación hace referencia a la parcela que conforma el ámbito de actuación AA-5, integrada en la UG-11 de las NNSS vigentes, donde se determina la apertura de un viario de 12 m de ancho afectando a la parcela en su franja norte. Como sugerencia al documento de Avance del Plan General, el propietario solicitó la reducción de dicho ancho con el fin de corregir la afección a la edificación existente. Atendiendo a la sugerencia, en el documento de aprobación inicial del nuevo PGOU se redujo el ancho del viario a la mitad, ya que la imposibilidad de realizar un entronque de viario rodado a la calzada de la N-I permitía su reconsideración como paso peatonal, necesario para resolver la falta de permeabilidad de este frente.

En consecuencia, considerando los antecedentes sobre la parcela, la necesidad de habilitar dicha conexión peatonal y la viabilidad de conservar la edificación existente tras la última adaptación del futuro viario, se concluye que la nueva ordenación es más ventajosa para el propietario que la vigente (NSS-91) además de compatibilizar el mantenimiento de la edificación existente con la necesidad de prever un paso peatonal que comunique en este punto la calle de San Lázaro con la franja verde lineal de la margen derecha de la N-I.

3.10.3 PROPUESTA

Desestimar la alegación.

3.11 ALEGACIÓN Nº11

3.11.1 CONTENIDO

Solicita que el jardín anexo a la Parroquia sea incluido como parte de la misma y no como terreno de titularidad pública.

3.11.2 INFORME

Examinados antecedentes y cartografía catastral histórica, se concluye que parte de los terrenos en el entorno de la Iglesia de Santa María del Castillo pudieran pertenecer la parcela de la iglesia, si bien como espacio de jardín de acompañamiento del entorno de la Iglesia. Así pues, procede ajustar el límite de la parcela calificada como equipamiento religioso a lo representado en el catastro de urbana, si bien garantizando el mantenimiento de los jardines como espacio privado no edificable.

3.11.3 PROPUESTA

Estimar la alegación, acomodando los límites de la calificación de equipamiento a la parcela de la Iglesia, si bien calificando como espacio libre privado los jardines que la rodean.

3.12 ALEGACIÓN Nº12

3.12.1 CONTENIDO

Solicitan que la parcela con referencia catastral 6580402VL4367N0001IU, situada en la calle Bernardo Barrio nº 3 de Buitrago del Lozoya, calificada por el PGOU en tramitación con la ordenanza R8 unifamiliar extensiva:

1. Pase a regularse por la ordenanza R5 con la categoría RUb, vivienda bifamiliar.
2. En su defecto, se modifique la ordenanza R8 para que se permita el uso residencial bifamiliar en parcelas con superficie superior a 1.000 m² en lugar de los 2.000 m² actuales.

3.12.2 INFORME

En las vigentes NNSS-91, la parcela referida está calificada como CJ-2, Ciudad Jardín Poco Densa. A la vista de lo expuesto en la alegación, se considera conveniente mantener las determinaciones de dicha ordenanza, por lo que el nuevo PGOU debería aplicar la Norma Zonal R5, equivalente a la CJ-2 de las NNSS, en lugar de la R8. Con este cambio, consistente en mantener las condiciones de la regulación actual, se resuelven las cuestiones planteadas en la alegación.

3.12.3 PROPUESTA

Estimar la alegación, otorgando a la parcela la ordenanza de aplicación R5 – Ciudad Jardín 2.

3.13 ALEGACIÓN Nº13

3.13.1 CONTENIDO

Solicita que la parcela con referencia catastral 6581503VL4368S0001EO sea calificada con un uso residencial y no como equipamiento público.

3.13.2 INFORME

La parcela en cuestión se encuentra recogida con Norma Zonal R4, residencial, en el documento de PGOU aprobado inicialmente. Sin embargo, se ha detectado que en el Plano de Información PI-8 relativo a la situación actual de los equipamientos del municipio, dicha parcela se recoge como equipamiento; lo cual es erróneo, ya que se trata de una parcela diferente de la ocupada por la residencia de tercera edad existente, que sí está correctamente calificada como equipamiento.

3.13.3 PROPUESTA

Estimar la alegación en el sentido de corregir el Plano de Información PI-8 para recoger correctamente el ámbito de la parcela de la residencia, si bien en los planos de ordenación ya estaba correctamente recogida.

3.14 ALEGACIÓN Nº14

3.14.1 CONTENIDO

Solicita que la parcela con referencia catastral 6577707VL4367N0001LU, cuya edificabilidad actual es del 30%, pase a tener una edificabilidad del 50% para poder realizar las obras pertinentes que le permiten atender las necesidades de su hijo, con esclerosis múltiple.

3.14.2 INFORME

La parcela a la que hace referencia la alegación cuenta con ordenanza R8; esto es, ocupación del 30% y coeficiente de edificabilidad de 0,5 m²/m². En este sentido, cabe considerar que la alegación quería referirse a la determinación respecto de la ocupación y no de la edificabilidad.

Partiendo de este extremo, si bien la ordenanza es heredera de la CJ-2 de las NNSS vigentes, que ya se aplicaba a la parcela, se considera adecuado, en términos de adaptabilidad, flexibilidad e integración paisajística, la determinación de permitir materializar la edificabilidad en una única planta, lo que supone permitir desarrollar en el 50% de la parcela la edificabilidad de 0,5 m²/m² que se asigna. Ello no supone ningún incremento de aprovechamiento, sino una mayor flexibilidad a la hora de elegir el modo en que pueden implantarse los volúmenes edificados permitidos.

3.14.3 PROPUESTA

Estimar la alegación y modificar las determinaciones de la ordenanza R8 permitiendo la ocupación del 50% de la parcela, si bien manteniendo la edificabilidad de 0,5 m²/m².

3.15 ALEGACIÓN Nº15

3.15.1 CONTENIDO

Solicita que los terrenos sobre los que se sitúan las instalaciones de Telefónica sean clasificados como Suelo Urbano dado a su uso y antigüedad y que las construcciones existentes sean explícitamente reconocidas como consolidadas en cuanto a superficies construidas y actividad y compatibles con la nueva ordenación, de forma que se posibilite la consecución de las licencias de obra y actividad necesarias para su mantenimiento y actualización a las nuevas normativas sectoriales.

3.15.2 INFORME

Tal y como se expuso en contestación a la sugerencia al documento de Avance del Plan General presentada por esta misma entidad, la clasificación de suelo urbano es una acción reglada, excluida del margen de discrecionalidad de los ayuntamientos en la formulación del planeamiento urbanístico, de tal forma que solo puede otorgarse a unos terrenos si cumplen con los requisitos recogidos en el artículo 14.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La alegación no incluye entre sus argumentos ningún elemento justificativo del cumplimiento de las condiciones fijadas en el citado artículo, aportando sólo valoraciones de otro tipo. Así mismo, reevaluada la situación del ámbito, no puede acreditarse que la realidad actual de los terrenos corresponda con los requerido en el citado artículo 14 LSCM para su consideración como suelo urbano consolidado, por lo que la solicitud de clasificación como tal no puede ser atendida.

No obstante, debe señalarse que se otorga a la parcela una clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado, habilitando su transformación en suelo urbano previa tramitación y ejecución del correspondiente planeamiento de desarrollo.

3.15.3 PROPUESTA

Desestimar la alegación presentada.